



RAPPORT DE PRESENTATION

1

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

PLU approuvé le 18 septembre 2017

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du 21 octobre 2019,
approuvant la modification
simplifiée n°1 du PLU.

Le Maire,

Olivier BOUISSOU

Sommaire

LES RAISONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU.....	3
L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU.....	4
LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5

LES RAISONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

La commune de Saché dispose d'un PLU approuvé le 18 septembre 2017.

Une des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables visait à conforter l'animation du bourg et à donner envie de fréquenter le centre-bourg, notamment en poursuivant le soutien communal aux commerces locaux. A l'époque, une épicerie venait d'ouvrir ses portes non loin de la place Calder : projet de la commune (propriétaire des murs) soutenu par la Communauté de communes (aménagements intérieurs) et la commune de racheter les locaux du bar tabac restaurant Le Balzac afin d'assurer la continuité de son activité.

La commune a plus que doublé sa population depuis 1975. Cette croissance démographique rapide, conjuguée à un isolement relatif du bourg (situé à 7-8 kilomètres d'Azay-le-Rideau et de Monts), a permis de conforter le niveau d'équipement de la commune, avec parmi les dernières réalisations l'installation du cabinet médical et l'ouverture du commerce multiservices ou du gîte d'étape.

Cette richesse reste cependant fragile. En effet depuis l'approbation du PLU, la commune a cédé les locaux du Balzac à l'exploitant. Or depuis la fin de l'année 2018, l'établissement qui est le poumon du village de Saché, et qui a connu une belle augmentation de son chiffre d'affaires depuis 5 ans, est en vente. Au cas où l'activité ne trouverait pas de repreneur, la commune craint que les propriétaires envisagent de transformer le bar tabac restaurant en habitation.

Pour ne pas perdre ce lieu de convivialité, la commune envisage par conséquent d'interdire le changement de destination des commerces et activités de service présentes dans le bourg au long de la rue Principale.

L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Par délibération du 15 juillet 2019, le Conseil Municipal de Saché a décidé d'engager la modification simplifiée n°1 du PLU, dans le but de garantir la préservation de la diversité commerciale au sein du bourg, au long de la rue Principale.

Conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification peut être effectué selon une procédure simplifiée lorsqu'il ne relève pas des cas mentionnés à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

Pour ce faire, il est proposé de recourir à l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, qui précise que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Seront concernées par cette mesure, les quatre enseignes présentées ci-après, toutes situées au long de la rue Principale, dont 3 en zone UA du PLU (boulangerie, bar restaurant et restaurant) et 1 en zone UB (épicerie multiservice).



1. Epicerie multiservice « Les Saveurs de Saché »
29 rue Principale



2. et 3. Boulangerie « La Gourmandine » et bar restaurant
« Le Balzac », 22 et 24 rue Principale



4. Restaurant « L'Auberge du XIIème siècle »
10 rue Principale

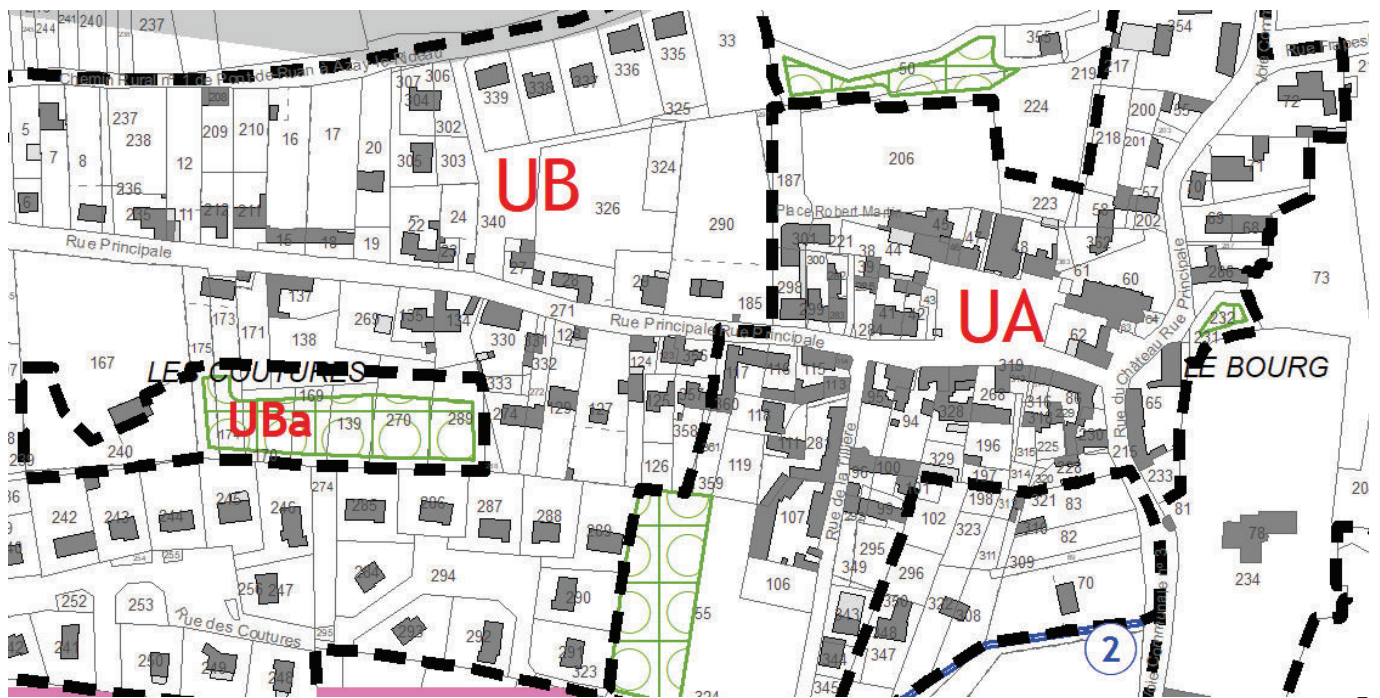
Les secteurs concernés par l'application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme seront repérés sur le document graphique 4.b et le règlement de l'article 1 des zones UA et UB sera complété ainsi : **pour les immeubles repérés au document graphique 4.b au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces de détail et autres activités de restauration est interdit.**

Cette mesure qui vise à préserver le dynamisme du centre-bourg de Saché n'aura pas d'incidences notoires sur l'environnement. Elle est en outre parfaitement en phase avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle, dont le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoit de créer des conditions favorables au développement commercial dans les centralités urbaines et de veiller dans les documents d'urbanisme locaux à instaurer des règles incitatives pour le maintien et l'implantation des commerces.

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1. Modification du document graphique 4.b

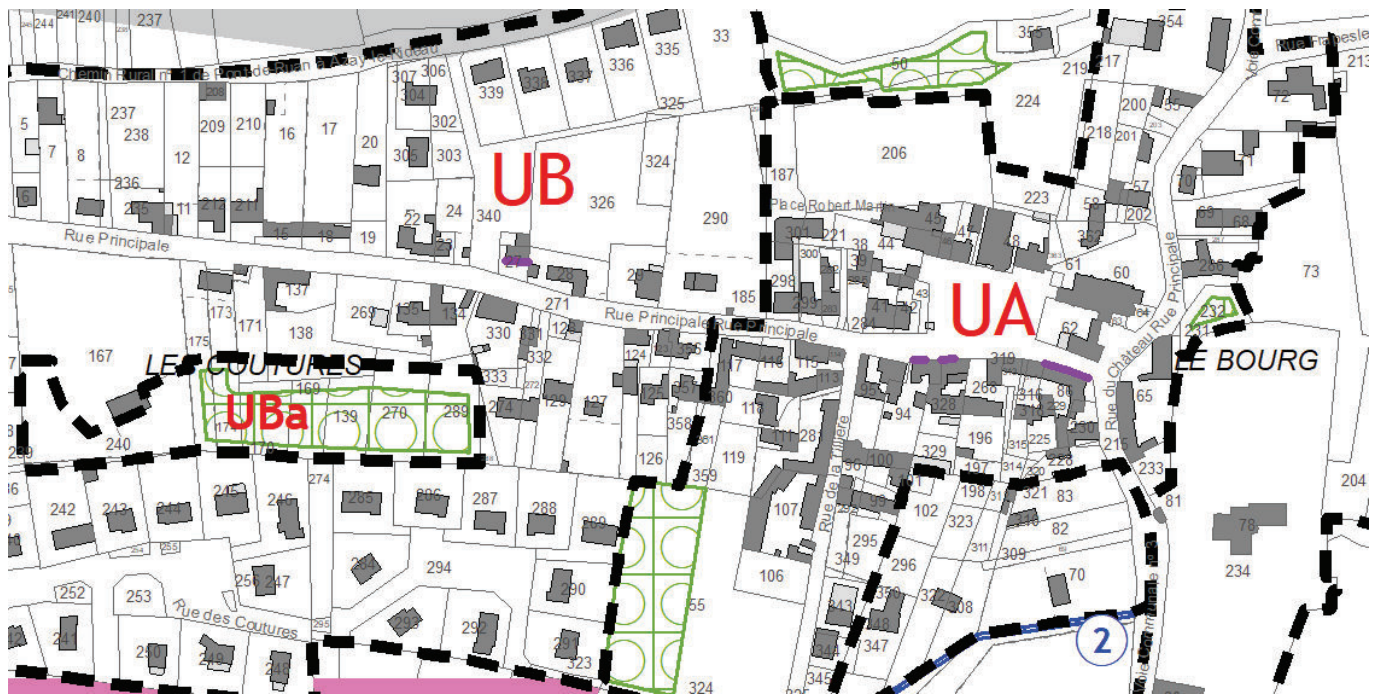
Avant modification simplifiée



Légende

-  Arbre à préserver au titre de l'article L.151-23
-  Haie à préserver au titre de l'article L.151-23
-  Changement de destination
-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Emplacement réservé
-  Espace Boisé Classé
-  PPRI du Val de l'Indre

Après modification simplifiée



Légende

-  Arbre à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Linéaire au sein duquel doit être préservée ou développée la diversité commerciale en application de l'article R 151-37 du Code de l'urbanisme
-  Haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
-  Espace Boisé Classé
-  Bâtiment autoriser à changer de destination sous conditions
-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  emplacement réservé
-  PPRi du Val de l'Indre

2. Modification du règlement écrit

Avant modification simplifiée

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone et générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (stabulation, fumière, ventilateur à céréales),
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles,
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières,
- les éoliennes sur mât, même celles d'une hauteur inférieure à 12 mètres.

Après modification simplifiée

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

7

1 - RAPPEL :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière non liées à l'évolution d'une exploitation déjà implantée dans la zone et générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations (stabulation, fumière, ventilateur à céréales),
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles,
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations,
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières,
- les éoliennes sur mât, même celles d'une hauteur inférieure à 12 mètres.

En outre, pour les immeubles repérés au document graphique 4.b au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces de détail et autres activités de restauration est interdit.

Avant modification simplifiée

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières ;
- les éoliennes sur mât, même celles d'une hauteur inférieure à 12 mètres.

8

Après modification simplifiée

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - RAPPEL :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;

- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières ;
- les éoliennes sur mât, même celles d'une hauteur inférieure à 12 mètres.

En outre, pour les immeubles repérés au document graphique 4.b au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des commerces de détail et autres activités de restauration est interdit.



RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 1

(DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT)

1.a



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 18 septembre 2017

approuvant la révision du PLU.

Le Maire,

Olivier BOUISSOU



LE MAÎTRE D'OUVRAGE



Commune de Saché

Place Alexandre Calder

37190 SACHE

L'ÉQUIPE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

Le PLU de la commune de Saché a été approuvé le 7 janvier 2005 ; ce document a fait l'objet depuis son approbation de deux modifications et de deux révisions simplifiées.

Une mise en révision du PLU avait été prescrite par délibération en date du 25 mars 2008. Par délibération du 17 décembre 2012, le conseil municipal de Saché approuvait la révision du PLU. Cependant, à l'issue d'un recours, le tribunal administratif d'Orléans a annulé par jugement du 20 mai 2014 la délibération approuvant la révision du PLU, jugement confirmé par la cour administrative d'appel de Nantes lors de l'audience du 19 juin 2015.

Avant même la décision de la cour d'appel, le conseil municipal avait de nouveau prescrit la mise en révision du PLU de Saché.

DOCUMENT D'URBANISME EN COURS DE RÉVISION :

- DCM prescrivant la mise en révision du PLU et définissant les modalités de concertation : 16 février 2015
- Débat sur le PADD en conseil municipal : 23 mai 2016
- Réunion Publique sur les grandes orientations du PADD : 29 juin 2016
- Publication d'articles ou mise à disposition de documents d'étude dans le bulletin municipal et/ou sur le site internet de la commune
- Réunion PPA : 4 juillet 2016
- DCM tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU : 19 septembre 2016
- Enquête publique : du 28 avril 2017 au 7 juin 2017 inclus
- DCM approuvant le PLU : 18 septembre 2017

PRÉAMBULE	8
-----------------	---

PRÉSENTATION GÉNÉRALE	10
-----------------------------	----

PARTIE 1.....	12
---------------	----

LA POPULATION	12
---------------------	----

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION	13
------------------------------------	----

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RAPIDE	13
---	----

L'ÂGE.....	14
------------	----

UNE POPULATION JEUNE	14
----------------------------	----

LA TAILLE DES MÉNAGES.....	15
----------------------------	----

LE LOGEMENT	16
-------------------	----

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS	17
----------------------------------	----

LES TYPOLOGIES DU PARC DE LOGEMENT (RP/RS/LV/STATUT D'OCCUPATION/ TAILLE/ANCIENNETÉ/ CONFORT)	17
---	----

Répartition des types de logements.....	17
---	----

Le statut d'occupation, la taille, l'ancienneté et le confort des logements	17
---	----

LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION NEUVE.....	18
---	----

Une croissance démographique alimentée par la construction neuve	18
--	----

LES ORIENTATIONS DE LA TRAME STRATÉGIQUE « HABITAT » DU PAYS DU CHINONNAIS	19
--	----

LE CONTEXTE	19
-------------------	----

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA COMMUNE DE SACHÉ	20
--	----

L'ÉVOLUTION DE LA « TÂCHE URBAINE »	20
---	----

SPATIALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 10 ANS	20
---	----

Spatialisation de la construction neuve depuis 2003	20
---	----

Estimation de la consommation foncière au sein de la trame urbaine « 10 ans en arrière » et en extension	21
--	----

LE BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME EXISTANT.....	21
--	----

Estimation des potentialités restantes en U et AU au PLU de 2005	21
--	----

Estimation des capacités foncières en renouvellement urbain et densification	22
--	----

L'ÉCONOMIE LOCALE	23
-------------------------	----

L'EMPLOI	24
----------------	----

SITUATION ACTUELLE	24
--------------------------	----

LES ENTREPRISES À SACHÉ.....	24
------------------------------	----

AGRICULTURE ET SYLVICULTURE.....	25
----------------------------------	----

SITUATION ACTUELLE	25
--------------------------	----

ARTISANAT, COMMERCE ET SERVICES	31
---------------------------------------	----

SITUATION ACTUELLE	31
--------------------------	----

BESOINS	32
---------------	----

TOURISME	32
----------------	----

LA VALLÉE DE L'INDRE ET L'HISTOIRE DE SACHÉ, VECTEURS DE DYNAMISME TOURISTIQUE	32
--	----

LES LIEUX DE VISITE	32
---------------------------	----

La château de Saché – Musée de Balzac	32
---	----

LES CIRCUITS DE RANDONNÉE PÉDESTRE ET À VÉLO	33
--	----

Circuit de l'Indre à vélo et autres boucles à vélo.....	33
---	----

Les circuits pédestres	36
------------------------------	----

LES LIEUX D'HÉBERGEMENT	38
-------------------------------	----

SPATIALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 10 ANS	38
---	----

LOCALISATION.....	38
-------------------	----

LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES	39
LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, ÉVOLUTION, BESOINS	40
ENSEIGNEMENT ET PETITE ENFANCE	40
ACTIVITÉS SPORTIVES	40
ACTIVITÉS CULTURELLES	40
SANTÉ	42
ACTION SOCIALE	43
TRANSPORTS	43
Fil Vert	43
LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, ÉVOLUTION, BESOINS	43
AEP (ALIMENTATION, TRAITEMENT, STOCKAGE ET DISTRIBUTION)	43
Origine de l'eau	43
Distribution	44
Consommation	44
La protection des eaux	45
Défense incendie	47
EU (COLLECTE ET TRAITEMENT)	49
Assainissement collectif des eaux usées	49
Assainissement non collectif des eaux usées	49
DÉCHETS (COLLECTE, TRI ET TRAITEMENT) / MISE EN DÉPÔT DES MATÉRIAUX INERTES	49
STATIONNEMENT	50
nombre de places	50
borne de recharge pour véhicule électrique	50
arceaux et parcs publics pour vélos	50
CHEMINEMENTS DOUX	50
DESSERTE NUMÉRIQUE	51
La desserte sur Saché	51
LA MORPHOLOGIE URBAINE	52
HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA DENSITÉ	53
LE BOURG	55
LES AUNAYS	62
LE FONCTIONNEMENT URBAIN	63
PARTIE 2	66
LE MILIEU PHYSIQUE	66
CLIMAT	67
LES TEMPÉRATURES	67
LES PRÉCIPITATIONS	67
L'ENSOLEILLEMENT	67
LES VENTS	68
RELIEF ET HYDROGRAPHIE	69
TOPOGRAPHIE	69
L'INDRE	70
LE DOCUMENT CADRE : SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021	72
LE CONTRAT DE BASSIN « L'INDRE AVAL 37 »	72
GÉOLOGIE	73
DES FORMATIONS CALCAIRES À L'ORIGINE D'HABITAT TROGLODYTIQUE ET D'UN RISQUE D'ÉBOULEMENT	75
DES MATÉRIAUX UTILES AUTREFOIS EXPLOITÉS	76
HYDROGÉOLOGIE	76
NAPPE DE LA CRAIE	77
NAPPE DES SABLES DU CÉNOMANIEN	77
LES NAPPES PROFONDES DU JURASSIQUE	78

LES MILIEUX NATURELS	79
OCCUPATION DES SOLS	80
ESPACES AGRICOLES	81
ESPACES BOISÉS	81
LA BIODIVERSITÉ RECONNUE	82
PÉRIMÈTRES D'INVENTAIRE	82
Natura 2000	82
Zones humides	83
PÉRIMÈTRES DE PROTECTION	84
APPB.....	84
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET FONCTIONNALITÉS DU TERRITOIRE	84
Trame verte et bleue.....	84
Trame Verte et Bleue du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine.....	89
LES PAYSAGES	92
LES UNITÉS PAYSAGÈRES.....	93
LA VALLÉE DE L'INDRE	93
LES PLATEAUX AGRICOLES DU CENTRE TOURAINE	94
LE COTEAU DE BORDEBURE.....	95
LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE	98
LE PATRIMOINE RECONNU	99
MONUMENTS HISTORIQUES	99
SITES	99
LE PATRIMOINE NON PROTÉGÉ	101
BÂTI REMARQUABLE.....	101
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI RURAL TRADITIONNEL.....	102
LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE	103
SOLAIRE.....	104
LA PRODUCTION SOLAIRE THERMIQUE.....	104
LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE	105
BIOMASSE.....	106
GÉOTHERMIE.....	108
LES SONDES GÉOTHERMIQUES HORIZONTALES.....	108
LES SONDES GÉOTHERMIQUES VERTICALES SUR SOL :	109
LA GÉOTHERMIE TRÈS BASSE ÉNERGIE SUR NAPPE PHRÉATIQUE :	109
MÉTHANISATION.....	110
ÉOLIEN	110
LES RISQUES ET NUISANCES.....	112
LES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES	113
INONDATIONS.....	113
MOUVEMENTS DE TERRAIN	113
Le risque lié à la présence de cavités souterraines et de coteaux abrupts	113
.....	114
Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles.....	114
SISMICITÉ	116
LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	116
POLLUTIONS ATMOSPHÉRIQUES	116
NUISANCES SONORES	118
SITES ET SOLS POLLUÉS.....	118

PRÉAMBULE

La commune de Saché dispose d'un PLU approuvé le 07 janvier 2005. Ce PLU a fait l'objet d'une révision en 2012, mais à la suite d'un recours devant le tribunal administratif d'Orléans, un jugement a suspendu l'application de cette révision approuvée le 17 décembre 2012. Le PLU approuvé le 7 janvier 2005 est donc de nouveau applicable. Or, ce document ne répond pas aux objectifs poursuivis par le conseil municipal, dans la mesure où il prévoit des zones d'extension urbaine surdimensionnées par rapport aux besoins de développement de la commune, avec en prime plusieurs secteurs d'extension urbaine déconnectés du centre-bourg ne répondant pas à une démarche objective et raisonnée.

Par délibération en date du 16 février 2015, le conseil municipal de la commune de Saché a prescrit la révision du PLU.

Par cette délibération, les objectifs poursuivis par la collectivité ont été énoncés :

- maîtriser la croissance démographique de manière à pouvoir intégrer les populations nouvelles à la vie locale et adapter les équipements publics au gré des besoins nouveaux,
- maîtriser la consommation foncière et l'étalement urbain par un recentrage de l'urbanisation nouvelle au sein du bourg ou à sa périphérie,
- améliorer les circulations douces entre les quartiers ainsi qu'entre les hameaux de la commune et le bourg,
- préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la commune,
- prendre en compte la richesse culturelle de la commune (château de Balzac, atelier Calder, etc.),
- développer l'attrait touristique de la commune,
- prendre en compte les risques naturels (en particulier le PPRI) et les nuisances liées au trafic routier (circulation de poids lourds, problèmes de sécurité liés à la vitesse, etc.).

Par cette délibération, les modalités suivantes de concertation ont été retenues :

8

- affichage de la délibération de prescription de la révision du PLU pendant toute la durée des études nécessaires,
- publication d'articles ou mise à disposition de documents d'étude dans le bulletin municipal et/ou sur le site internet de la commune,
- organisation d'une réunion publique avec la population sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat sont :

- un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- la possibilité d'écrire à Monsieur le Maire,
- la réunion publique.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La commune de Saché occupe un territoire de 2 829 ha et compte 1 335 habitants d'après le recensement de la population 2013. Elle se situe à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest de l'agglomération tourangelles (25 km de Tours), à 6.5 km d'Azay-le-Rideau, chef-lieu de canton et à 28 km de Chinon. Ses communes limitrophes sont Druye, Azay-le-Rideau, Cheillé, Villaines-les-Rochers, Neuil, Thilouze et Pont-de-Ruan.

Elle est traversée d'est et ouest par la vallée de l'Indre. Deux routes départementales parcourent cette vallée, la RD 17 de Loches à Saumur (1 667 véhicules par jour en moyenne en 2013), voie touristique mais aussi axe économique de la rive sud de l'Indre et la RD 84 (849 véhicules par jour en moyenne en 2013), d'intérêt plus secondaire entre Azay-le-Rideau et Artannes-sur-Indre. Deux autres routes départementales moins fréquentées desservent le sud du territoire : la RD 217, à l'ouest de Saché à Villaines-les-Rochers, et la RD 19, à l'est, de Saché à Villeperdue en passant par Thilouze. La commune se place par ailleurs à 8.5 km de l'échangeur de l'A85 de Druye.

En matière d'intercommunalité, la commune adhère jusqu'au 31 décembre 2016 à la Communauté de Communes du Pays d'Azay-le-Rideau regroupant 11 autres communes (Rigny-Ussé, Bréhémont, La Chapelle-aux-Naux, Rivarennnes, Lignéres-de-Touraine, Vallères, Cheillé, Azay-le-Rideau, Villaines-les-Rochers, Pont-de-Ruan et Thilouze). Au 1^{er} janvier 2017, cette Communauté de Communes a fusionné avec celle du Val de l'Indre, avec extension aux communes de Villeperdue et Sainte-Catherine-de-Fierbois, pour donner la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre (22 communes). L'étude de la révision du PLU ayant été réalisée pour l'essentiel avant le 1^{er} janvier 2017, les références au Pays d'Azay-le-Rideau ont été conservées.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Azay-le-Rideau (2005-2011) est arrivé à échéance ; l'élaboration du PLH pour les années 2016 à 2022 a été conduite à cette échelle, avec un objectif poursuivi ambitieux : plus de 100 logements doivent être produits chaque année sur l'ensemble des 12 communes.

Durant l'élaboration de la révision du PLU, la commune de Saché prenait également part au Pays du Chinonais, réunissant alors les Communautés de Communes du Pays d'Azay-le-Rideau, du Bouchardais, de Chinon Vienne et Loire, de Sainte-Maure-de-Touraine, du Pays de Bourgueil et du Pays de Richelieu. Ce territoire a lancé l'élaboration d'un SCoT à l'échelle du Pays. Le schéma départemental de coopération intercommunale a remis en cause le périmètre du SCoT, avec le départ des Communautés de Communes du Pays d'Azay-le-Rideau et du Pays de Bourgueil.

Aujourd'hui, la commune de Saché est concernée par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme relatif à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT.

Par ailleurs, adhérent au Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, la commune s'engage à respecter et mettre en œuvre la Charte du Parc, adoptée le 22 mai 2008, pour une durée de 12 ans.

La RD 17 constitue un support à une urbanisation majoritairement sous forme diffuse, deux pôles de vie se dessinant : le centre-bourg et ses extensions récentes aux Barres et l'ensemble des Aunays, en lien direct avec les espaces urbanisés de Pont-de-Ruan.

L'actuel PLU prévoit des épaissements en limite des espaces urbanisés existant par le biais de zones d'extensions urbaines semblant désormais surdimensionnées, mais aussi en des espaces déconnectés du centre-bourg. Ce projet ne correspond pas aux attentes de l'équipe municipale qui souhaite un développement réfléchi et maîtrisé préservant l'urbanisation traditionnelle, l'intérêt paysager et prenant en compte la richesse culturelle de la commune (musée de Balzac, atelier Calder, auberge du XIII^e siècle...).

Le PLU annulé par le tribunal administratif visait à remédier à l'étalement urbain ; la révision du PLU maintient donc les mêmes ambitions :

- définir un projet communal ne cherchant pas à accroître trop rapidement la population mais plutôt d'adapter l'évolution démographique aux possibilités de la commune à répondre aux besoins en équipements publics ;
- introduire une forte connotation environnementale déclinant les recommandations du Grenelle et la prise en compte du développement durable (maîtrise de l'étalement urbain, des besoins de déplacements, promotion de nouvelles formes urbaines contribuant à diminuer les consommations énergétiques ...).

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

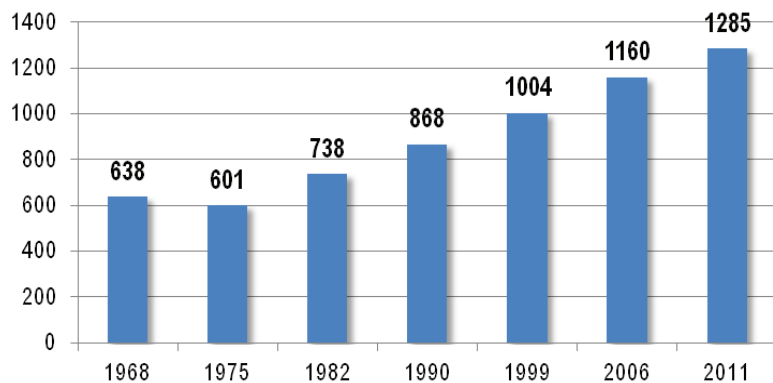
L'ÉCONOMIE LOCALE

LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LA MORPHOLOGIE URBAINE

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RAPIDE

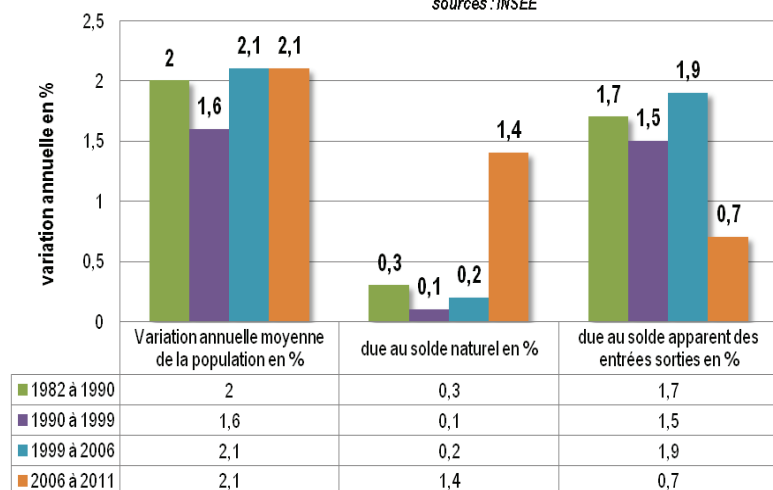
Evolution démographique de 1968 à 2011
(population municipale) sources : INSEE



En 2013, la population municipale s'élevait à 1 335 habitants contre 1 309 habitants en 2012. La commune de Saché a donc gagné 175 habitants entre 2006 et 2013, soit une moyenne de 25 habitants par an, ce qui représente un taux de croissance de + 2.03% par an entre 2006 et 2013.

Depuis 1975, la commune de Saché a plus que doublé sa population, grâce à un taux de croissance moyen de + 2.12% par an.

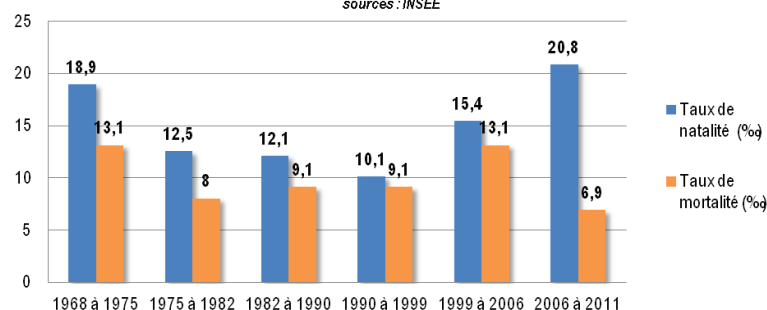
Variation annuelle de la population de 1982 à 2011
sources : INSEE



Cette forte croissance démographique était alimentée pour l'essentiel par les apports migratoires jusqu'en 2006, puis par le solde naturel depuis 2006. L'installation de jeunes ménages s'est donc largement accompagnée d'une amélioration du mouvement naturel ces dernières années : 120 naissances entre 2009 et 2013 pour seulement 40 décès, en raison d'une amélioration sensible du taux de natalité.

Ces deux dernières années, la natalité semble ralentir quelque peu avec une moyenne de 18 naissances par an contre 24 auparavant.

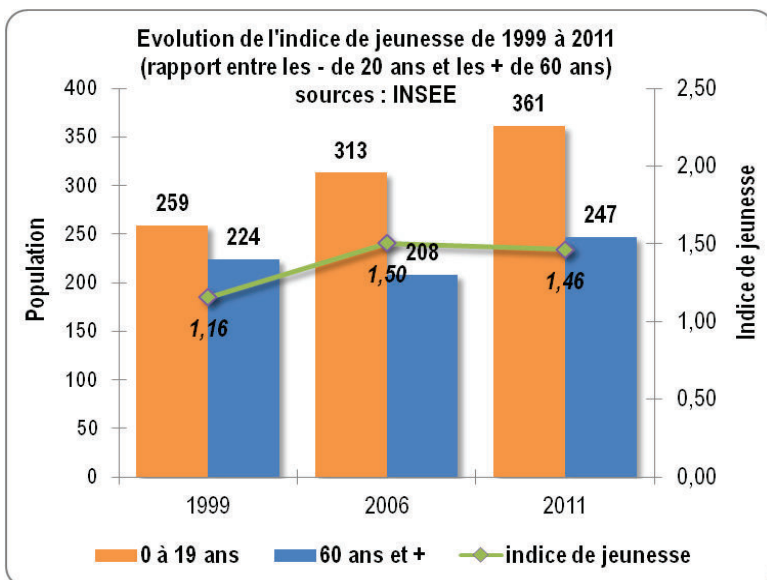
Taux de natalité et de mortalité de 1968 à 2011
sources : INSEE



A l'échelle intercommunale, la commune de Saché se démarque par sa fulgurante croissance démographique, alors que l'ensemble de la communauté de communes suit la tendance démographique observée au niveau du département.

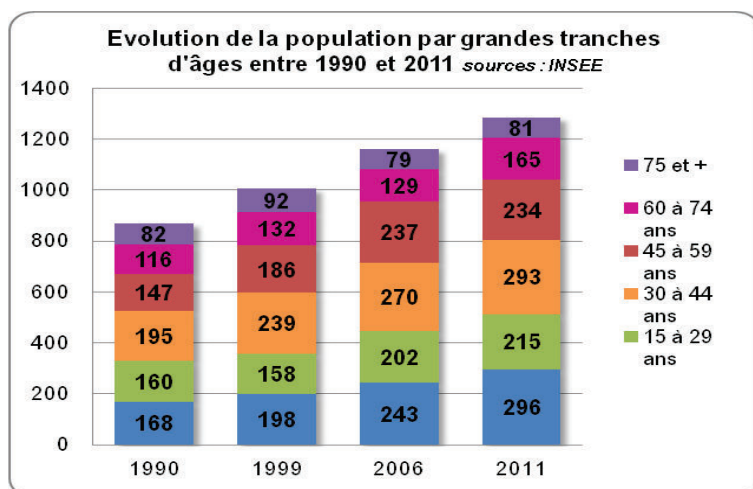
UNE POPULATION JEUNE

L'accueil massif de jeunes ménages avec enfants entre 1999 et 2006 a entraîné un rajeunissement marqué de la population.

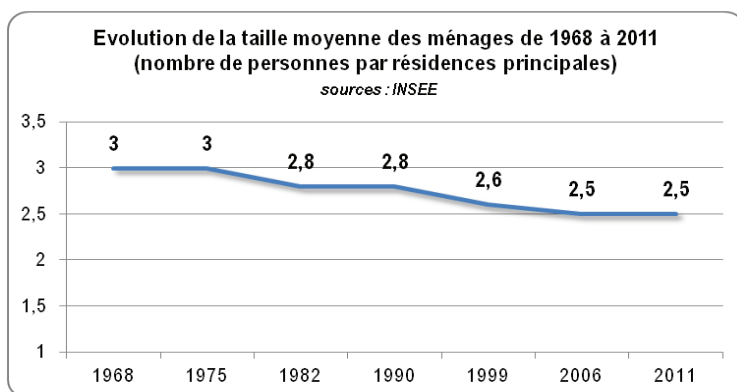


En effet, depuis 1982, l'indice de jeunesse (rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans) avait tendance à diminuer, tout en restant à un niveau élevé avec de l'ordre de 120 jeunes pour 100 personnes âgées. Entre 1999 et 2006, la courbe s'inverse de manière marquée pour passer à un rapport de 1.5.

Entre 2006 et 2012, l'indice de jeunesse s'est maintenu à un niveau élevé (avec un léger ralentissement), l'accroissement du nombre des personnes âgées de 60 ans et plus (+ 43) ayant été compensé par une hausse des effectifs des jeunes de moins de 20 ans (+ 55).



L'étude de la structure par âge de la population confirme cette stabilisation : + 53 jeunes de moins de 15 ans, et + 13 personnes entre 15 et 29 ans, (contre + 45 et + 44 entre 1999 et 2006, mais +30 et -2 entre 1990 et 1999) alors que dans le même temps la population des plus de 60 ans a augmenté moins rapidement. On notera également que la tranche d'âge 30-44 ans a augmenté plus rapidement entre 2006 et 2011 que la tranche d'âge des 45-59 ans, l'indice de jeunesse ne devrait donc se stabiliser dans les 10 prochaines années.



L'accueil de jeunes ménages avec enfants a permis depuis 1999 d'enrayer la chute de la taille moyenne des ménages (nombre de personnes par résidences principales), qui est restée stable entre 2006 et 2011.

En 2012, la population des ménages s'élevait à 1 296 habitants pour 511 résidences principales, soit un taux d'occupation moyen de 2.54 personnes/ménage.

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

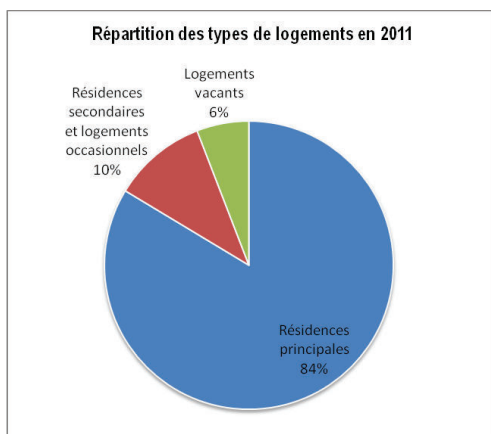
LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LA MORPHOLOGIE URBAINE

LES TYPOLOGIES DU PARC DE LOGEMENT (RP/RS/LV/STATUT D'OCCUPATION/ TAILLE/ANCIENNETÉ/ CONFORT)

RÉPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS

	1999	2006	2011
Ensemble	459	533	599
Résidences principales	391 (85,2%)	461 (86,5%)	501 (83,6%)
Résidences secondaires	42 (9,2%)	45 (8,4%)	63 (10,5%)
Logements vacants	26 (5,7%)	27 (5,1%)	35 (5,8%)



La répartition des types de logements reste relativement stable depuis 1999, malgré une très légère augmentation de la proportion de résidences secondaires depuis 2006 (10,5% du parc de logement en 2012 contre 8,4% du parc en 2007). Le parc comptait 64 résidences secondaires en 2012.

Le taux de vacance, de 5,8% en 2012 reste stable, à un niveau d'équilibre permettant une bonne rotation dans le parc de logements.

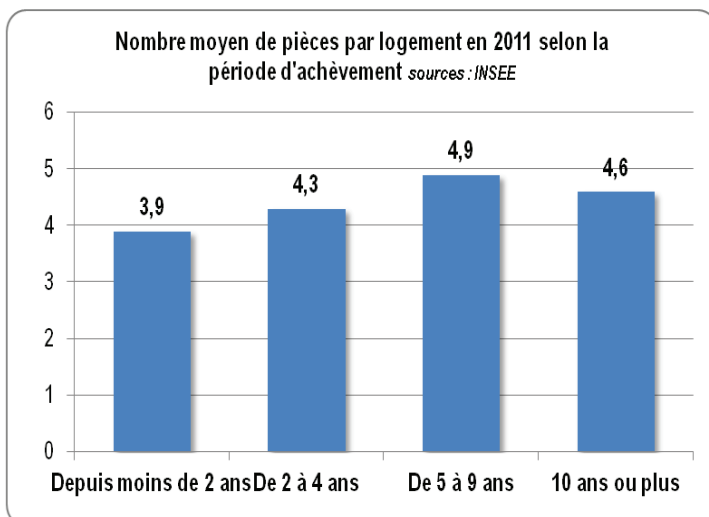
17

LE STATUT D'OCCUPATION, LA TAILLE, L'ANCIENNETÉ ET LE CONFORT DES LOGEMENTS

78,9% des résidences principales étaient occupées par leurs propriétaires en 2012, soit 403 logements, contre 76,1% en 2007.

Globalement, l'offre en logements est assez monotypée sur la commune :

- Le parc de logement est principalement constitué de logements individuels (94,5% en 2011) : la commune ne comptait que 23 appartements en 2011. A noter que 3 nouveaux logements locatifs sociaux ont été créés lors de la réhabilitation de la ferme Jahan, au-dessus du cabinet médical.



- Le parc de logement est relativement récent, puisque les 2/3 des constructions ont été réalisées après 1945 et 1/3 depuis 1991.
- Le parc de résidences principales est en grande majorité constitué de grands logements : 74,1% des résidences principales comprenaient 4 pièces ou plus en 2011 et 47,4% plus de 5 pièces. Les logements de 1 ou 2 pièces ne représentaient que 4,5% des résidences principales en 2011.

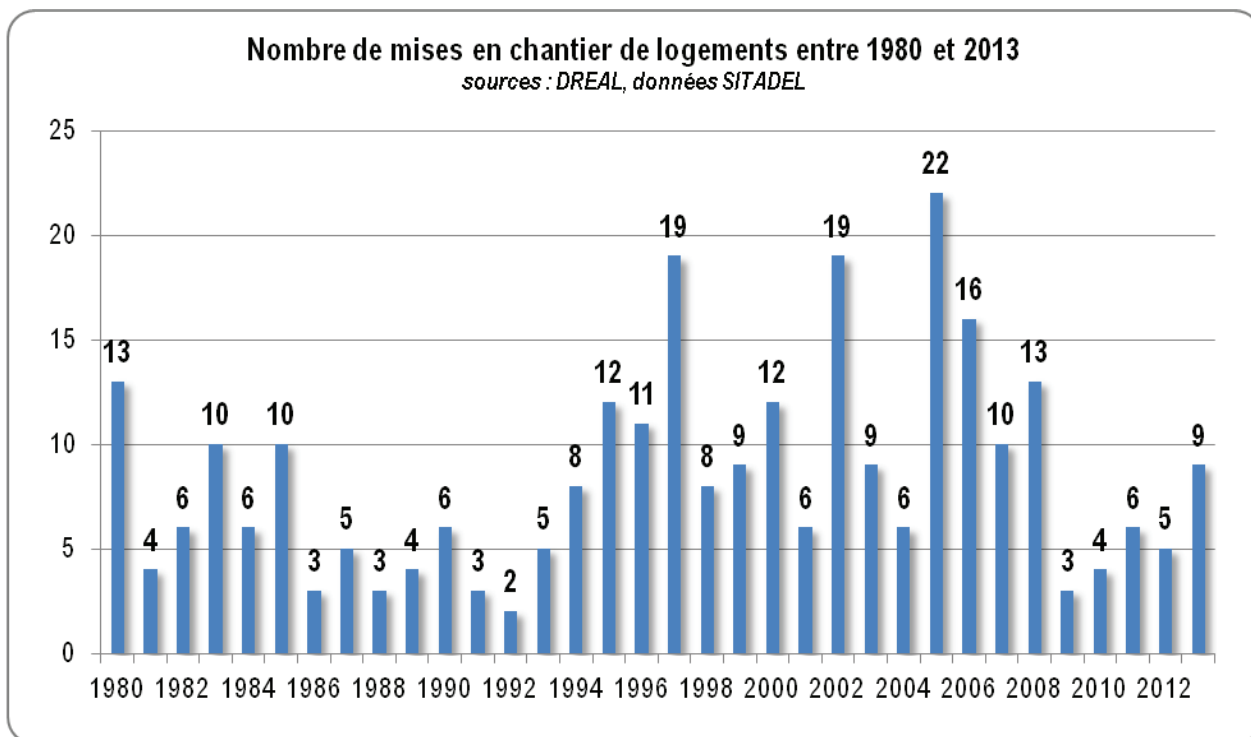
Le nombre moyen de pièces par logements était de 4 ,6.

Les habitants de Saché habitaient la commune depuis moins de 10 ans pour 51% en 2011.

LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION NEUVE

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ALIMENTÉE PAR LA CONSTRUCTION NEUVE

Depuis 1980, le rythme de construction moyen est d'environ 8 logements par an.



Ce rythme s'est sensiblement accéléré entre 1995 et 2008, avec une moyenne supérieure à 12 logements par an, avant une baisse conjoncturelle depuis 2008 : 32 logements commencés entre 2009 et 2015, soit une moyenne inférieure à 5 logements par an. Ce recul de la construction neuve relève de la crise économique mais aussi d'un tarissement de l'offre de terrains à bâtir, la municipalité ayant pris soin de ne pas faire trop de publicité de l'annulation de la révision du PLU, qui a rendu provisoirement de nombreux hameaux de nouveau constructibles. La commercialisation en cours du lotissement des Hauts de Coutures devrait se traduire rapidement par une reprise de la construction neuve (7 permis de construire déjà accordés).

UTILISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE	1990-1999	2000-2006	2007-2011
besoin liés au renouvellement	6	-6	-2
besoin liés à la variation des RS et LV	-7	1	26
besoin liés au desserrement	26	11	-8
POINT MORT	25	6	16
point mort annuel	3	1	3,2
mises en chantier	73	69	64
nombre de logements ayant eu un EFFET DEMOGRAPHIQUE	48	63	48

19

Entre 2007 et 2011, 64 logements ont été mis en chantier. Sur ces 64 logements, 48 logements ont eu un effet démographique.

Le point mort annuel a été d'environ 3,2 logements par an sur cette période. Si cette tendance se poursuit, les besoins en logements pour maintenir la population pour les 10 prochaines années peuvent être estimés à 32.

LES ORIENTATIONS DE LA TRAME STRATÉGIQUE « HABITAT » DU PAYS DU CHINONNAIS

LE CONTEXTE

Bien que le Pays du Chinonais n'ait pas la compétence pour porter les PLH, les élus de chacune des communautés de communes qui le composent ont souhaité anticiper l'élaboration du SCoT en faisant réaliser leurs PLH par le même bureau d'études. Une première trame stratégique « Habitat » du Pays du Chinonais a été validée par les élus : celle-ci précédant l'élaboration des PLH de chacune des communautés de communes.

Cette trame se décline en 4 grandes thématiques :

1. Le développement démographique à l'horizon 2021
2. Le renforcement du maillage territorial
3. La réponse aux besoins de logements
4. La réponse aux besoins du parc existant.

Pour l'ensemble du territoire, un objectif démographique y est inscrit : la croissance démographique annuelle de 0,76% (qui permettrait d'atteindre 82 000 habitants en 2021).

Le Programme Local de l'Habitat décliné à l'échelle du Pays d'Azay-le-Rideau pour la période 2016-2022 prévoit la répartition territoriale des futurs logements mis sur le marché immobilier au cours des 6 années du PLH.

La commune de Saché fait partie des communes multipolarisées pour laquelle il est attendu une production de 40 logements neufs sur 6 ans, soit un rythme moyen annuel de 7 logements neufs, et la production de 2 logements issus du bâti existant sur 6 ans. Le PLH y prévoit également la production de 7 logements sociaux sur les 42 attendus au total. Enfin, la part du renouvellement urbain sur le total des futurs logements est fixée à 13% (ce qui correspond à 5-6 logements).

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS POUR LA COMMUNE DE SACHÉ

- Rappel des besoins en logements non démographiques pour la période 2015-2025 : 32 logements.
- Objectif de croissance démographique : +0,76% annuel
- Population au recensement de janvier 2015 (source : élus) : 1 384 habitants
- Objectif de population en 2025 : 1493 habitants (+109 habitants)
- Besoins en logements démographiques si on considère une stabilisation du nombre de personne par ménage à 2,4 d'ici 2025 : $109/2,4 = 45$ logements
- Synthèse des besoins en logements : $32+45 =$ environ 80 logements.

Remarque : la construction de 80 logements neufs correspond à la poursuite de la moyenne de constructions constatée depuis 1980 de 8 logements par an.

L'ÉVOLUTION DE LA « TÂCHE URBAINE »

20

SPATIALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 10 ANS

La tâche urbaine faisant référence a été réalisée sur la base de la comparaison des cadastres utilisés lors de la révision du PLU en 2005 (cadastre de 2003), et du cadastre de janvier 2014 sur lequel ont été ajoutés les observations de terrain en janvier 2015.

Les calculs de consommation foncière ont donc été rapportés sur 12 ans.

SPATIALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 2003

Depuis 2003, 114 nouvelles maisons ont été construites, 6 bâtiments d'activités, une station d'épuration et une déchèterie.

Sur ces 114 nouvelles maisons :

- 41 maisons ont été construites dans le bourg et à proximité immédiate (36%) : en majorité sous forme de constructions diffuses et pour 11 maisons sous forme de petites opérations d'ensemble,
- 39 maisons ont été construites sur le hameau des Aunays, dont 21 en opération d'ensemble,
- 11 maisons ont été construites sur le hameau des Barres, dont 2 petites opérations d'ensemble de 4 habitations chacune,
- 23 maisons sous forme de constructions diffuses réparties sur l'ensemble des autres hameaux ou groupement d'habitations du territoire (ce qui représente environ 20% des constructions neuves).

ESTIMATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE AU SEIN DE LA TRAME URBAINE « 10 ANS EN ARRIÈRE » ET EN EXTENSION

Par comparaison des cadastres et observations sur le terrain, la consommation foncière sur la commune de Saché a été de 193 600 m² en 12 ans soit environ 19,4 ha, dont :

- 14,8 ha dédiés à l'habitat,
- 3,2 ha dédiés à l'activité (création d'une zone artisanale et installation de 3 entreprises supplémentaires)
- 1,3 ha dédiés aux équipements (création d'une station d'épuration et d'une déchèterie).

Cette consommation foncière correspondait à une consommation annuelle moyenne de 1,6 ha par an.

LE BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME EXISTANT

ESTIMATION DES POTENTIALITÉS RESTANTES EN U ET AU AU PLU DE 2005

Le PLU approuvé en 2005 a porté le total des zones U, 1AU, 2AU, 1AUc et Nv à 117 hectares ; le rapport de présentation ne contient pas plus de détails quant à la répartition de ces différentes zones :

- **Ua « bourg de Saché » : pas de potentiel**
- **Ub « disponible » : 5,3 ha environ + forte capacité de densification des Aunays**
 - Ub « bourg de Saché » : 22.910 m² environ disponibles,
 - Ub « Les Aunays » : 1.800 m² environ disponibles + forte capacité de densification (7 habitations sur 34.490 m² environ au sud-ouest du secteur),
 - Ub « Les Barres » : 2.950 m² environ disponibles,
 - Ubr « La Blotière » : 8.760 m² environ disponibles,
 - Ub « Les Lizats » : 3.830 m² environ disponibles,
 - Ub « La Sablonnière » : 12.800 m² environ disponibles.
- **1AU : pas de potentiel**
 - 1AUb « Le Bourg » : 8 habitations construites au sein de la zone ; reste un cœur d'îlot de 5.780 m² environ complètement enclavé maintenant,
 - 1AUb « Les Hauts de Coutures » : 23.320 m² environ, commercialisation en cours de 34 lots + 1 îlot pour 6 logements HLM,
 - 1AUb « Les Lizats » : secteur supprimé à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU,
 - 1AUc « La Chataigneraie » : 28.430 m² environ, pas de potentiel,
 - 1AUI « La Fontaine aux Prêtres » : 4.030 m² environ, 1 parcelle libre de 800 m² environ.
- **2AU « disponible » : de l'ordre de 30,5 ha**
 - 2AUb « La Loge » : 71.700 m² environ au total ; de l'ordre de 62.460 m² disponibles,
 - 2AUI « Les Varennes de Bordebure » : 23.750 m² environ disponibles,
 - 2AU « Les Blanchardières » : 42.430 m² environ ; de l'ordre de 37.150 m² disponibles,
 - 2AU « La Chataigneraie » : 155.250 m² environ, de l'ordre de 98.890 m² disponibles (le reste étant occupé par la station d'épuration et le circuit),
 - 2AU « La Hamonnière » : 46.500 m² environ disponibles,
 - 2AU « Les Hauts de Coutures » : 36.450 m² environ disponibles.
- **Nv « disponible » : 3,5 ha environ**
 - Nv « La Basse Chevière » : 1 parcelle (2.540 m² environ),
 - Nv « La Baubrie » : 1 parcelle (3.970 m² environ),
 - Nv « La Bretonnière » : pas de potentiel,
 - Nv « La Croix Percée » : 1 parcelle (1.100 m² environ),
 - Nv « Le Gué Droit » : 3 parcelles (13.330 m² environ),

- Nv « La Loge » : 1 parcelle (5.170 m² environ),
- Nv « La Pacotterie » : 2 parcelles (2.610 m² environ),
- Nv « La Pièce Grellée » : pas de potentiel,
- Nv « La Vache Vêlée » : 2 parcelles (6.650 m² environ).

En plus des parcelles disponibles au sein du lotissement « Les Hauts de Coutures » en cours de commercialisation, le PLU en vigueur conserve des disponibilités estimées à 8,8 ha au sein des zones Ub et Nv auxquelles s'ajoutent des possibilités de densification du hameau des Aunays et 30,5 ha de réserve foncière (20,6 ha plutôt destinés à l'habitat et 9,9 ha orientés activités).

Sur la base d'un ratio moyen de 15 logements par hectare, les surfaces vouées à l'habitat pourraient permettre la construction de 440 logements supplémentaires, dont 130 à court terme au sein des zones Ub et Nv. Au total, ces surfaces pourraient répondre aux besoins en habitat de la commune pour les 55 prochaines années (sur la base d'un rythme de construction moyen de 8 logements par an, moyenne observée ces dernières décennies).

ESTIMATION DES CAPACITÉS FONCIÈRES EN RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

Au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, le potentiel de densification est limité, estimé à une demi-douzaine de logements supplémentaires possibles. Dans les principaux hameaux, ce potentiel est plus difficile à quantifier : on peut l'estimer à une demi-douzaine de logements supplémentaires possibles au sein des hameaux des Barres et de la Sablonnière, bien davantage aux Aunays si l'on envisageait de densifier les fonds de parcelles des 7 habitations bordant la RD à l'entrée du hameau (sur 3,5 ha).

Concernant la zone artisanale, le potentiel est aujourd'hui épuisé.

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LA MORPHOLOGIE URBAINE

SITUATION ACTUELLE

Entre 1999 et 2008, la commune de Saché a gagné 42 emplois. Ce nombre d'emplois s'est stabilisé depuis à 169 emplois. Entre 2008 et 2013, le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur la commune a progressé de 51 unités, si bien que l'indicateur de concentration d'emploi (égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) s'est encore légèrement dégradé. Avec 169 emplois dans la commune en 2013 pour 624 actifs occupés résidents, il n'est plus que de 27,1.

	2013	2008
Nombre d'emplois à Saché	169	169
Actifs ayant un emploi résidant à Saché	624	573
Indicateur de concentration d'emploi	27,1	29,6
Taux d'activités parmi les 15 ans ou plus en %	65,1	65,3

EMP T5 – Emploi et activité – Source : INSEE, RP 2008 et RP 2013

En 2008, 52% des emplois locaux étaient occupés par des actifs habitant Saché. Néanmoins, 84,6% des actifs travaillaient dans une autre commune que leur lieu de résidence en 2011, pour la plupart en direction de l'agglomération tourangelle (Tours, Joué-lès-Tours, Monts ou Chambray-lès-Tours).

Les déplacements domicile-travail sont donc nombreux, essentiellement en direction de l'agglomération tourangelle.

LES ENTREPRISES À SACHÉ

Au 31 décembre 2012, la commune de Saché recensait 94 entreprises (sièges sociaux actifs) plus de 43% dans le secteur des commerces, transports et services, près de 28% dans le secteur de l'agriculture et près de 18% dans le secteur de la construction.

	Nombre	%
Ensemble	94	100
Agriculture, sylviculture et pêche	26	27,7
Industrie	4	4,3
Construction	17	18,1
Commerce, transports, services divers	41	43,6
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	7	7,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	6	6,4

CEN T4 – Entreprises (sièges sociaux actifs) par secteur d'activités au 31 décembre 2012 – Source : INSEE, CLAP

A ces entreprises s'ajoutent des exploitations agricoles non comptabilisées en entreprise, élevant le nombre d'établissements actifs à 99 à la même date.

Ces 99 établissements employaient alors 65 salariés, majoritairement dans les secteurs du commerce, transport, services divers (24 salariés), de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale (24 salariés) et la construction (14 salariés).

6 entreprises ont été créées en 2013 : des entreprises individuelles exclusivement.

AGRICULTURE ET SYLVICULTURE

SITUATION ACTUELLE

D'après le Recensement Général Agricole de 2010 (RGA), la commune de Saché comptait 18 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune, valorisant en moyenne 74,7 ha. En 2000, avec 1 413 ha, la surface agricole de la commune représentait 49% du territoire communal contre 56% pour la moyenne départementale.

Ceci pouvait s'expliquer par la présence importante des massifs boisés (de l'ordre de 30% du territoire) : la forêt porte sur 918 ha dont principalement 48 % de taillis sous futaie de feuillus, 25 % de peupleraie, 15% de futaie de résineux et 5 % de taillis sous futaie de résineux (cf. carte page suivante).

Ces boisements à caractère privé sont pour un certain nombre d'entre eux administrés sous la forme de plans simples de gestion.

Entre 2000 et 2010, un changement important de l'orientation technico-économique de la commune a pu être observé : passant de la polyculture élevage en 2000 à une orientation vers les céréales et oléoprotagineux en 2010. Ce changement s'observe par l'importance de la proportion en terres labourables (1282 hectares en 2010 contre 1268 en 2000) et des terres utilisées pour les grandes cultures (1091 ha en 2010 contre 725 ha en 2000), accompagnée d'une baisse importante de l'élevage (3 élevages bovins et 1 élevage porcin en 2009) pour un cheptel de 231 unités de gros bétail en 2010 contre 502 en 2000. Le nombre d'exploitations orientées vers les grandes cultures étaient de 9 en 2010 (contre 8 en 2000).

Saché fait partie pour 2077 ha du plateau de Ste Maure, 306 ha de la vallée de l'Indre, 238 ha des plateaux de Champeigne et fausse Champeigne et 70 ha des coteaux du Ridellois.

Un recensement communal réalisé début 2016 fait état de l'existence de 17 exploitations :

- M. Mme BOYER - 8 route de Gué Droit : osiériculteurs
- M. ARRAULT - 30 route de la Sablonnière : viticulteur
- M. HUARD - Le Grand Boulay : céréalier
- M. CARON Mme FRAISSE - 11 Hameau de la Bretonnière : élevage avicole
- M. PLE - Les Loges : céréalier
- Mlle PLE - La Loge : élevage et pension canine
- M. MOREAU Crépellière : céréalier
- M. PERDAEMS - La Chevière : céréalier et élevage laitier
- Mme MASSON - Salvert : céréalier
- Mme VISSCHER - Les Platreaux : céréalier
- M. PASQUEREAU - La Neuraie : céréalier et élevage bovin
- M. JANSEN Pascal - Becheron : céréalier
- M. JANSEN Bernard - Becheron : céréalier
- M. ARCHAMBAULT - Pougeroux : céréalier et élevage bovin
- M. GOUSSIN – Bodinière : céréalier
- M. GOUSSIN – Tachellerie : céréalier
- M. MARTIN – Dageraie : osiériculteur

Les cultures particulières :

Ce sont notamment des osiéristes qui valorisent ainsi les vallées de l'Indre et du Gué Droit, l'osier étant ensuite transformé à Villaines-les-Rochers. L'osier constitue ainsi une culture spécialisée sur la commune, de même que la vigne. Concernant cette dernière, les superficies plantées sont localisées sur le coteau de Bordebure. En 2000, d'après le RGA, seuls 5 ha étaient cultivés. Une grande partie des coteaux nord et sud de la vallée de l'Indre sont inclus dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée Touraine et Touraine Azay-le-Rideau, aires viticoles récemment révisées. Des vergers étaient autrefois plantés aux abords de la Croix Percée/Varennes, mais cette production spécialisée a disparu sur la commune.

L'AOC fromage de chèvre de Ste-Maure, qui porte sur l'ensemble du département d'Indre-et-Loire, concerne par conséquent tout le territoire communal.

Le fond de la vallée de l'Indre est une zone humide remarquable par la richesse de son milieu et importante pour ses fonctions de régulation hydraulique et d'épuration. On notera que la vallée de l'Indre bénéficie d'un zonage permettant de contractualiser des mesures agri-environnementales territorialisées pour les prairies humides, afin d'inciter un mode de gestion favorable au maintien de ce milieu.

Enfin, il est utile de rappeler que la commune a fait l'objet de deux opérations d'aménagement foncier portant sur 307 ha aménagés en 1969 et 1970.

A ce propos, une étude sur la qualité agronomique des sols a été réalisée à l'échelle de la Communauté de Communes. Sa finalité est de signaler les zones à fort potentiel agronomique afin de chercher à les préserver de l'urbanisation.

On ne mentionne pas d'exploitations agricoles à proximité ou au sein des espaces urbanisés du bourg, ce qui limite les problèmes de nuisances entre habitations et activités.

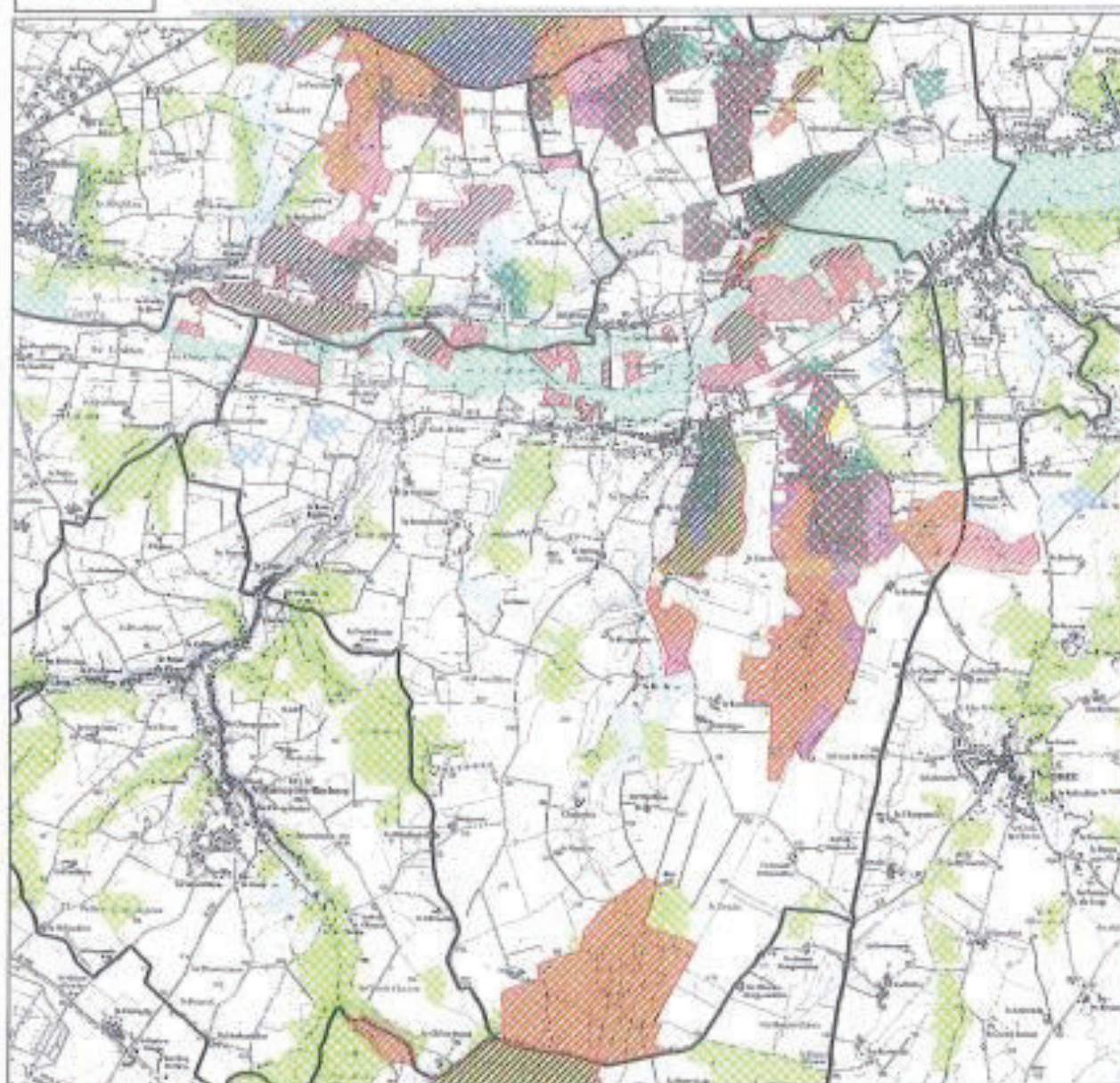
Il convient néanmoins de rappeler l'existence des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préfectorale : PLE Régis, Les Loges, RAUZY et GAEC PERDEAMS, ou à autorisation : La Chevière.

Aucun secteur ou zone d'habitat ou changement de destination en habitat ne pourra être autorisé à moins de 100 m de ces installations.

DISTANCES D'ÉLOIGNEMENT

ESPECES	CLASSEMENT			
	DECLARATION		AUTORISATION	
	Litière	Lisier	Litière	Lisier
Veaux de boucherie	50m	100m	100m	100m
Bovins à l'engraissement	50m	100m	100m	100m
Vaches laitières	50m	100m	100m	100m
Vaches nourrices	50m	100m		
Porcs en stabulation	50m	100m	100m	100m
Porcs en plein air		100m limite de parcelle		100m limite de parcelle
Lapins	50m	50m	50m	50m
Volailles :				
Densité > 0,75 animaux équivalent/m ²	100m	100m	100m	100m
Densité < 0,75 animaux équivalent/m ²	50m	50m	50m	50m
Gibiers à plumes :				
Densité > 0,75 animaux équivalent/m ²	100m	100m	100m	100m
Densité < 0,75 animaux équivalent/m ²	50m	50m	50m	50m
Chiens	200m	200m	200m	200m

FORET : Carte de l'inventaire forestier **Commune de SACHÉ**



-  futaie de feuillus
-  taillis sous futaie de feuillus
-  futaie de résineux
-  taillis sous futaie de résineux
-  futaie mixte
-  taillis et boisements lachés
-  peupleraie cultivée
-  espace vert

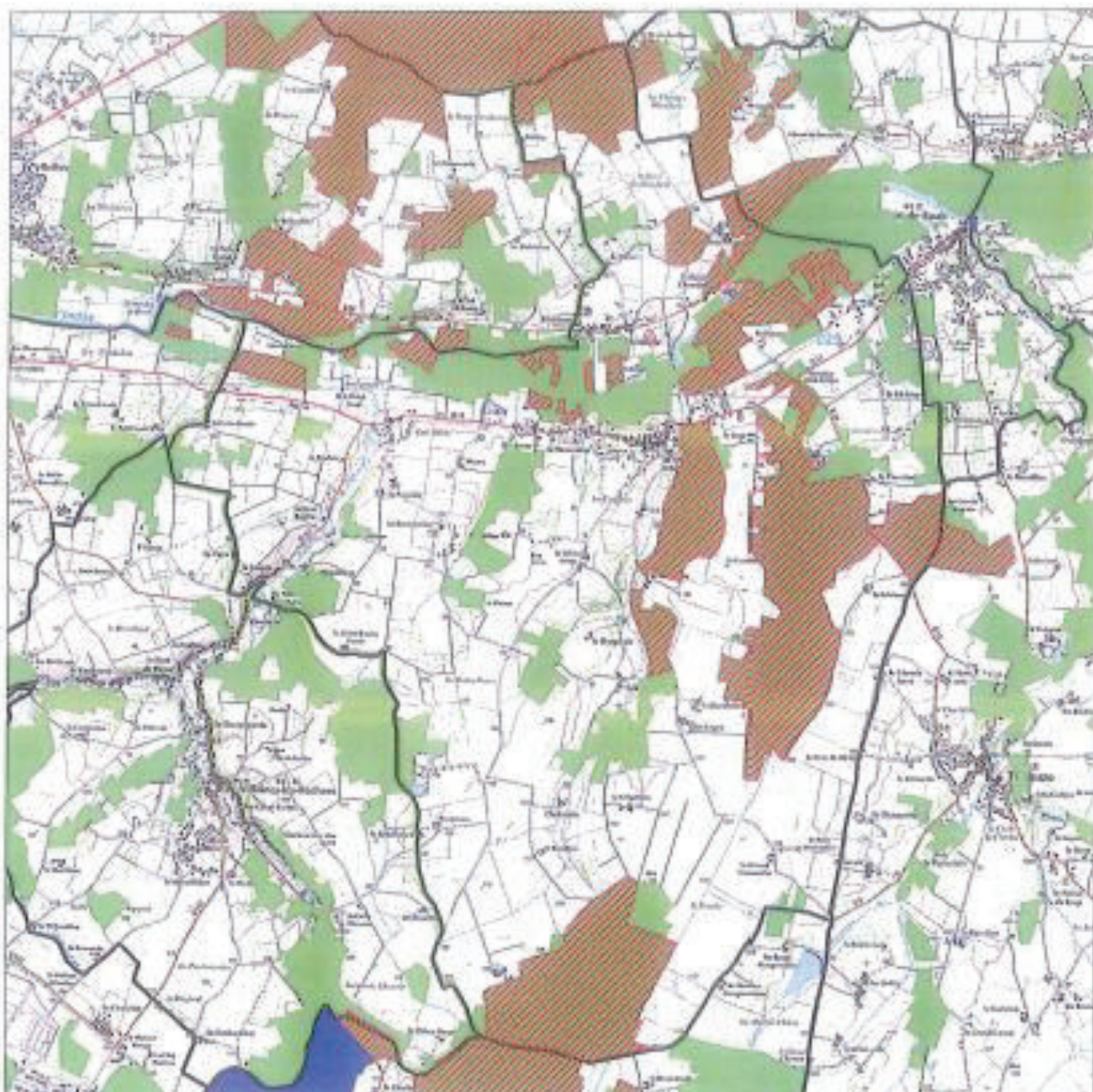
 Plan simple de gestion



0 1 2 km

FORET : Type de propriété et suivi administratif **Commune de SACHÉ**

Direction
 Départementale des
 Territoires



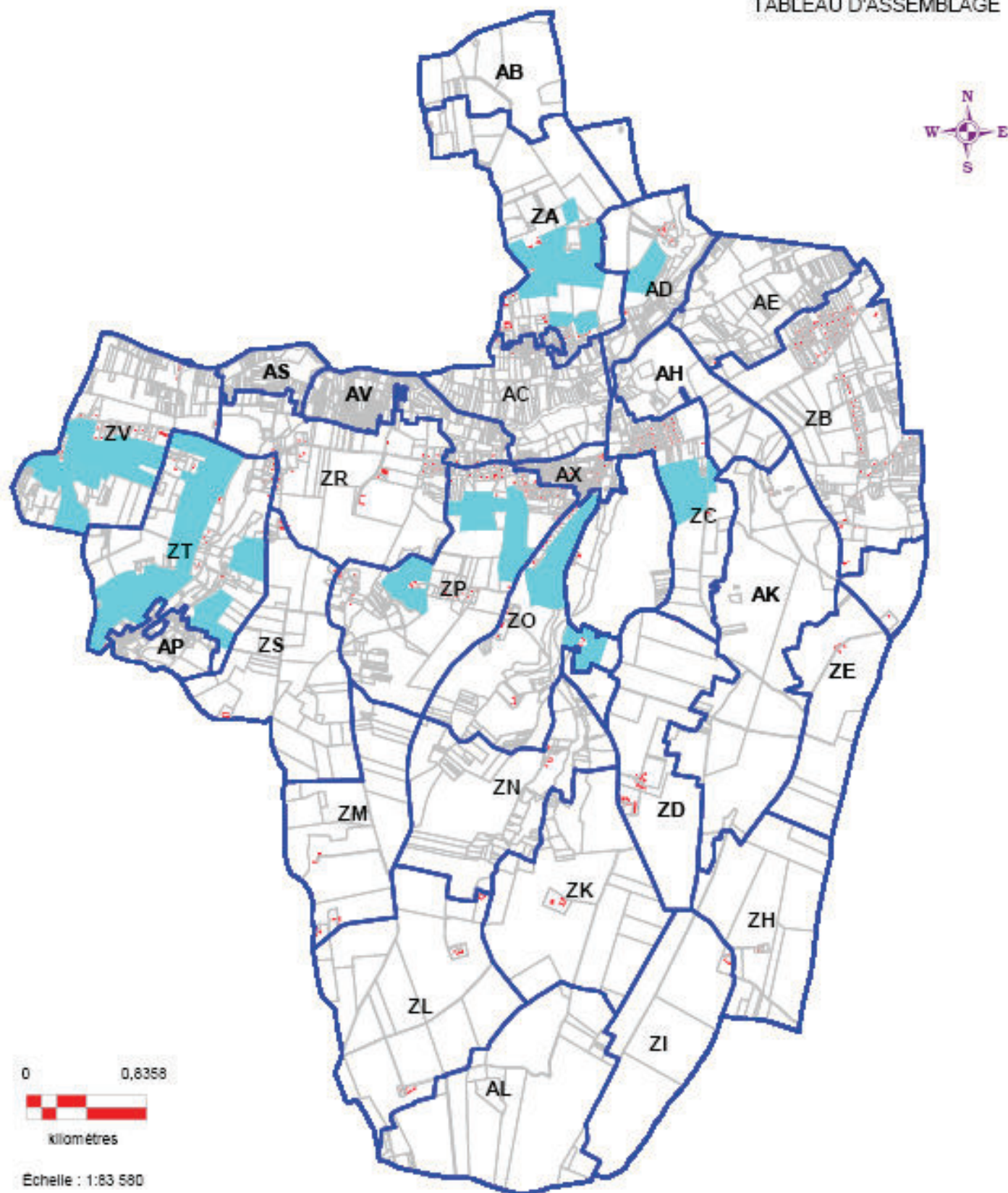
Légende

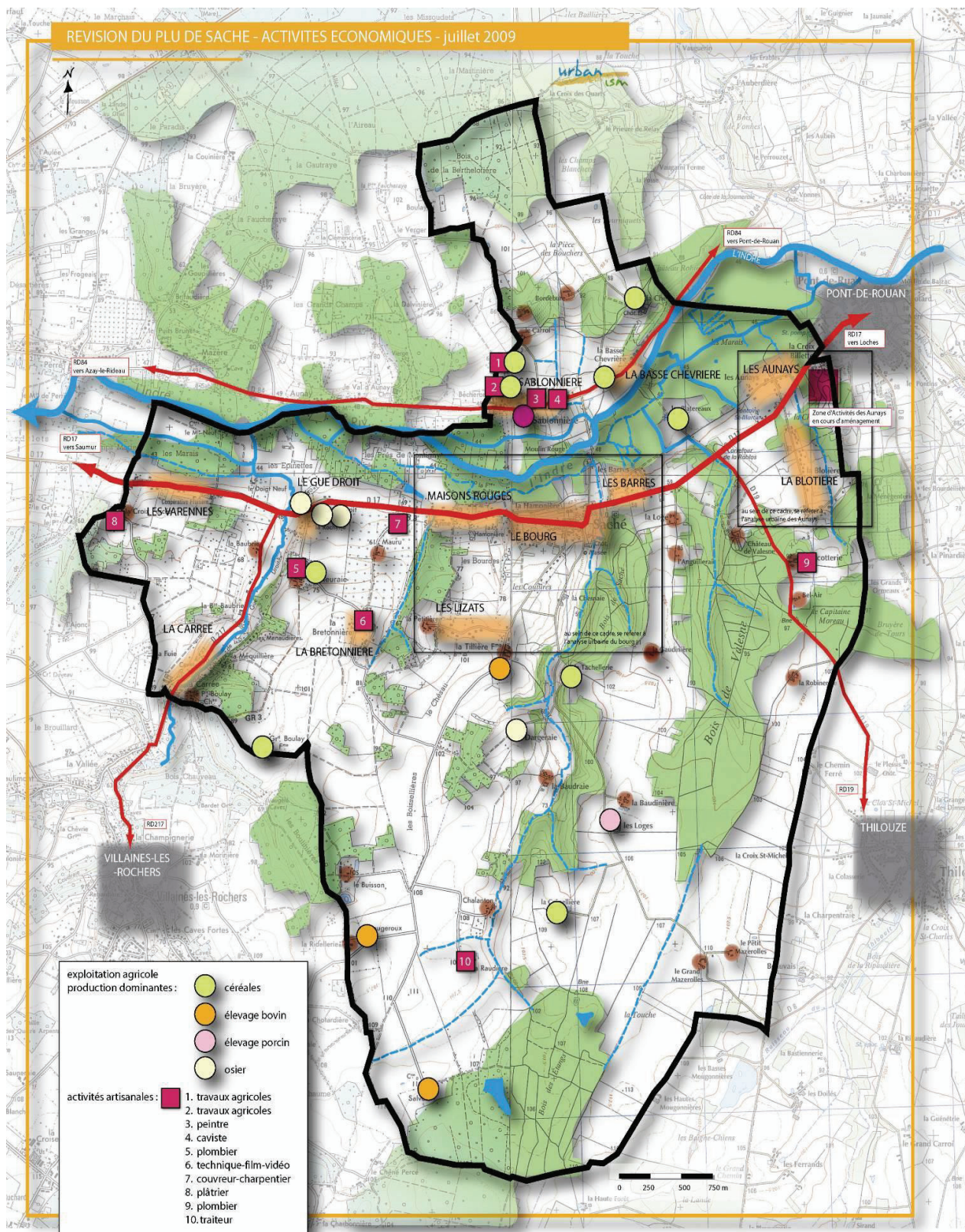
TYPE DE PROPRIÉTÉ

- COMMUNAL
- DOMANIAL
- PRIVE

 Plan simple de gestion







SITUATION ACTUELLE

Il existe deux zones d'activités sur la commune de Saché, toutes deux localisées aux Aunays. L'une d'entre elles est intercommunale et d'intérêt local. Elle est aujourd'hui entièrement utilisée. Pour l'autre zone de la Croix Billette, il n'existe plus non plus de possibilités d'accueil de nouveaux artisans.

Au total, on dénombre 23 activités artisanales et de services, auxquelles viennent s'ajouter un café, une boulangerie, un salon d'esthétique et de coiffure (Cf. liste dans le tableau ci-dessous). Un atelier de transformation de l'osier est installé dans le bourg (il propose des animations pour les enfants à l'été) et une épicerie a récemment ouvert ses portes à côté de la place Calder. Il s'agit d'un projet de la commune (propriétaire des murs) soutenue par la Communauté de Communes (aménagement intérieur).

La commune a récemment racheté les locaux du Bistrot Le Balzac afin d'assurer la continuité de son activité.

La réhabilitation de l'ancienne ferme Jahan : la Métairie, a permis la création d'une maison médicale regroupant un médecin généraliste et un infirmier, la création d'un gîte d'étape de 11 chambres ainsi que 3 logements locatifs sociaux.

Nom de l'activité	Activité	adresse
ARNAULT Vivien	Peinture	11 rue des Peupliers
BABIN Benoît	Couverture	Maurux
DENIS Alain	Maçonnerie	7 rue des Barres
NEBOULT Pascal – BC2E	Diagnostic immobilier	13 Chemin des Aunays
PELLETIER Patrice	Menuiserie-ébénisterie	18 Chemin des Aunays
PHILIPPOT Sébastien	Peinture	20 Route de la Sablonnière
Touraine Eco'Logis - MIKIT	(en vente)	Les Blinchartières
VAN MEER Gérard	Plomberie, chauffage	20 Chemin des Aunays
FASILLEAU Pascal	Electricité, plomberie, chauffage	
L'Escale Beauté	Esthétique	Rue de la Tilière
Tendance Hair	Coiffure	Rue de la Tilière
Mécaross	Carrosserie, peinture	14 rue de la Croix Billette
LAMBERT Pascal	Transporteur	25 Chemin des Aunays
GUICHARD Laurent	Taxi	16 rue des Ribains
MORVAN Pierre	Taxi	28 rue de Sainte-Anne
Auberge du XIIe siècle	Restaurant	1 rue du Château
Le Bistrot Le Balzac	Café-restaurant	22 rue Principale
La Gourmandine	Boulangerie, pâtisserie	24 rue Principale
Visuatome	Recherches et études	Les Varennes
Monsieur Siaudeau	Infirmier	Maison médicale – 5 allée Métairie
SENET Sandrine	Médecin généraliste	Maison médicale – 5 allée Métairie
Résidence des Coûtures	Maison de retraite	5 rue des Marteaux

HERVE Martin	Concept décoratif à base d'osier – vente d'osier	La Dageraie
T.F.V.	Technique des films vidéo	Hameau de la Bretonnière
JANSEN Bernard	Travaux agricoles	6 Chemin de Bécheron
JANSEN Pascal	Travaux agricoles et paysagers	4 Chemin de Bécheron
ARRAULT André	Vigneron	30 Route de la Sablonnière
L'Osier de Gué Droit	Producteur d'osier	8 route du Gué Droit

BESOINS

La commune ne dispose aujourd'hui plus de potentiel pour accueillir d'autres activités. Elle rappelle l'importance des zones artisanales locales pour les artisans du bâtiment, qui ne se retrouvent pas dans des zones plus conséquentes du type Isoparc à Sorigny ou La Loge à Azay-le-Rideau.

TOURISME

LA VALLÉE DE L'INDRE ET L'HISTOIRE DE SACHÉ, VECTEURS DE DYNAMISME TOURISTIQUE

L'harmonie paysagère qui se dégage de la commune participe à la qualité du cadre de vie des habitants et a été propice à l'inspiration de trois grands artistes participant aujourd'hui de la notoriété de la commune et de son attractivité touristique : Balzac, Calder et Davindson.

32 LES LIEUX DE VISITE

LA CHÂTEAU DE SACHÉ – MUSÉE DE BALZAC

Le principal lieu de visite de la commune est le château de Saché au sein duquel est installé le musée Balzac. Celui-ci propose, toute l'année, la visite de pièces meublées restituant l'atmosphère du 19^e siècle et des salles d'exposition des collections permanentes, mais propose aussi des visites thématiques et des événements qui animent le lieu et en offrent une approche différente.



Plan du site, source : <http://www.lysdanslavallee.fr>

LES CIRCUITS DE RANDONNÉE PÉDESTRE ET À VÉLO

CIRCUIT DE L'INDRE À VÉLO ET AUTRES BOUCLES À VÉLO

La commune s'inscrit dans l'ensemble patrimonial et naturel de la vallée de l'Indre qui traverse d'est en ouest la commune de Saché. Propice à l'implantation de petits manoirs et à l'habitat troglodytique, cette vallée bénéficie d'un itinéraire « L'Indre à vélo » faisant écho au proche parcours de « La Loire à vélo ».

Au départ d'Azay-le-Rideau, la boucle vélo s'étend sur plus de 100 Km au bord de la vallée de l'Indre, sur des petites routes tranquilles jalonnées et sécurisées. Cet itinéraire attachant et sans difficulté permet de découvrir sur plusieurs étapes de nombreux villages typiques, des paysages bucoliques et plusieurs sites touristiques d'importance (château d'Azay-le-Rideau, donjon de Montbazou, cité Royale de Loches...). « L'Indre à Vélo » permet également de rejoindre plusieurs autres boucles de pays.

Du fait de la notoriété de cet itinéraire et de la Loire à Vélo, des boucles cyclotouristiques sont proposées, dont deux passent par la commune de Saché :

- la boucle « sur les pas de Balzac », au départ de Saché (19 km),
- la boucle « de l'osier au panier », au départ d'Azay-le-Rideau (21 km).

Où mettre pied à terre? Places to stop



1 Le village de Saché et son Château - Musée Balzac

Around a central square which boasts a mobile by Alexander Calder, you will find a magnificent 15th century house. You can visit the Chateau de Saché, favourite place of inspiration for Honoré de Balzac.

Le Manoir de Vannes - Pont-de-Ruan

A deux pas de Saché, Balzac découvrit ce «petit castel» et s'inspira de ses formes pour décrire le Château de Clochegourde, demeure de l'héroïne du roman «Le lys dans la Vallée». Le cadre privilégié de la Vallée de l'Indre met en valeur ce petit château du XVIIIème qui n'a jamais été modifié depuis sa construction.

Balzac discovered this «little castle» and used it as the basis for the Chateau de Clochegourde, in home of the heroine of this novel «Le lys dans la Vallée». The beautiful Indre Valley is the perfect setting for this little 18th century Chateau, which has remained unaltered since it was first built.



3 La Maison du Meunier de Pont-de-Ruan

Dans un cadre qui invite à la paresse et à la balade, venez découvrir la Maison du Meunier de Pont-de-Ruan, le fonctionnement d'un moulin à eau et la production de farine.

How works a watermill, how to produce flour, find it out here! We also invite you to a nice stroll along the Indre river.

Thilouze

Situé sur le plateau de Sainte-Maure-de-Touraine, le village est cité par Balzac dans son oeuvre «La Pucelle de Thilouze». Vous pourrez découvrir de nombreux éléments patrimoniaux qui font le charme du village : voie gallo-romaine Tours-Poitiers, lavoir, belles demeures et châteaux.

In his book «La Pucelle de Thilouze», Balzac mentions this charming village. Discover Thilouze, its historical heritage : the Gallo-Roman route, the wash-houses, castles and mansions.

Pour toutes suggestions, n'hésitez pas à nous contacter à : contact@azayle Rideau-tourisme.com



Office de tourisme du Pays d'Azay-le-Rideau
Tél : 02 47 45 44 40
4 rue du Château
37190 Azay-le-Rideau
www.azayle Rideau-tourisme.com
www.visitazayle Rideau.co.uk



17



Saché, Pont-de-Ruan, Thilouze

Sur les pas de Balzac



Facile/Easy

2h00
19 km



Où mettre pied à terre?

Places to stop

1 Azay le Rideau
 Dans ce village formé au Xe siècle, vous pourrez découvrir l'Église Saint-Symphorien et son décor intérieur médiéval, un moulin sur l'Indre et des maisons datant du XVe au XVIIIe siècle. Ne manquez pas le château d'Azay-le-Rideau, bâti sur une île au milieu de l'Indre sous le règne de François Ier et son parc romantique.
 À proximité: le château de l'Islette et ses jardins.

In this village, founded in the 10th century, you can see Saint-Symphorien church and his medieval interior, a mill on the Indre and houses dating from 15th to 18th century. Don't miss the chateau d'Azay-le-Rideau, built on a island in the middle of the Indre and his romantic park.

2 La Vallée troglodytique des Gouppilières
 Cinq fermes troglodytiques, typiques de la Touraine d'autrefois s'offrent à vos yeux. Laissez-vous guider par le propriétaire et découvrez à la lumière d'une torche les aspects d'un souterrain-refuge du Moyen-Âge que les paysans ont creusé eux-mêmes dans le tuffeau.

Five troglodyte farms, typical of Old Touraine, are open to visitors. The owners will guide you as you discover by torchlight the fascinating features of an underground refuge dating from the Middle Ages, dug by the peasants themselves from the tuffa stone.

3 Saché
 Autour d'une place centrale où trône un mobile d'Alexandre Calder (sculpteur américain ayant vécu sur les bords de l'Indre), émerge une magnifique demeure du XVIe siècle. Le château de Saché (Musée Balzac) fut le lieu d'inspiration privilégié d'Honoré de Balzac où il rédigea plusieurs chefs-d'œuvre dont Le Père Goriot et Le Lys dans la vallée.

Around a central square which boasts a mobile by Alexandre Calder, you will find a magnificent 16th century house. You can visit the chateau de Saché (Balzac Museum), favorite place of inspiration for Honoré de Balzac.

4 Villaines-les-Rochers
 Producteurs d'osier et vanniers, les habitants de Villaines-les-Rochers ont su depuis des siècles, tirer le meilleur parti de cette plante pour en faire des objets, mais aussi du mobilier ou des créations artistiques. Vous remarquerez les maisons troglodytiques du village.

As producers of both willow and baskets, the inhabitants of Villaines-les-Rochers have known for centuries how to get the best from this plant to make objects, furniture and artistic creations. You can see troglodyte dwellings.

La Touraine à vélo

18

Azay-le-Rideau, Saché, Villaines-les-Rochers

De l'Osier au Panier

Pour toutes suggestions, n'hésitez pas à nous contacter à : contact@azayleideau-tourisme.com

Office de tourisme du Pays d'Azay-le-Rideau
 Tél. : 02 47 45 44 40
 4 rue du Château
 37190 Azay-le-Rideau
www.azayleideau-tourisme.com
www.visitazayleideau.co.uk

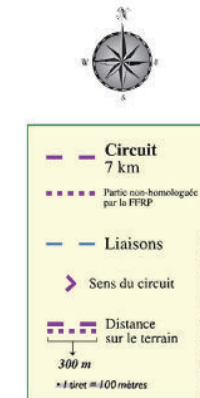
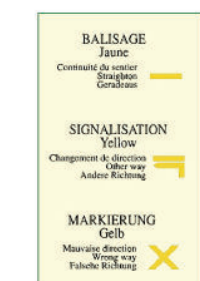
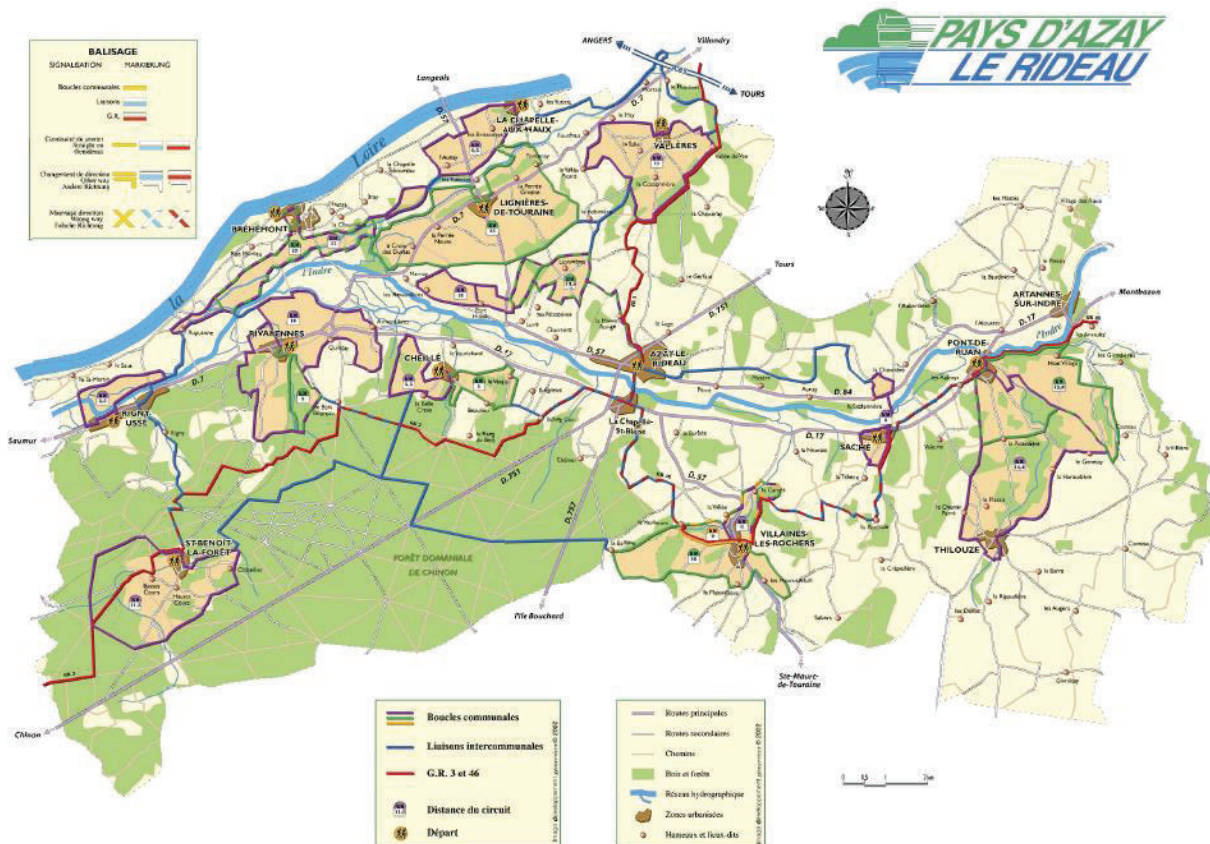
Facile/Easy
 2h00
 21 km



Afin d'accueillir au mieux les cyclotouristes, la commune a aménagé une station de lavage pour les vélos en lien avec son gîte d'étape de la Métairie.

LES CIRCUITS PÉDESTRES

La communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau dispose également d'un réseau de circuits pédestres, auquel s'ajoute un circuit communal. Le territoire est ainsi globalement bien irrigué par des liaisons qui permettent soit le tourisme itinérant, soit l'accueil des touristes sur quelques jours.



Extrait de la carte I.G.N. série bleue au 1:250000 n°1823E / Montbazou et 18230 / Langais © IGN Paris 1999 Autorisation de reproduction n° 42-2000-21

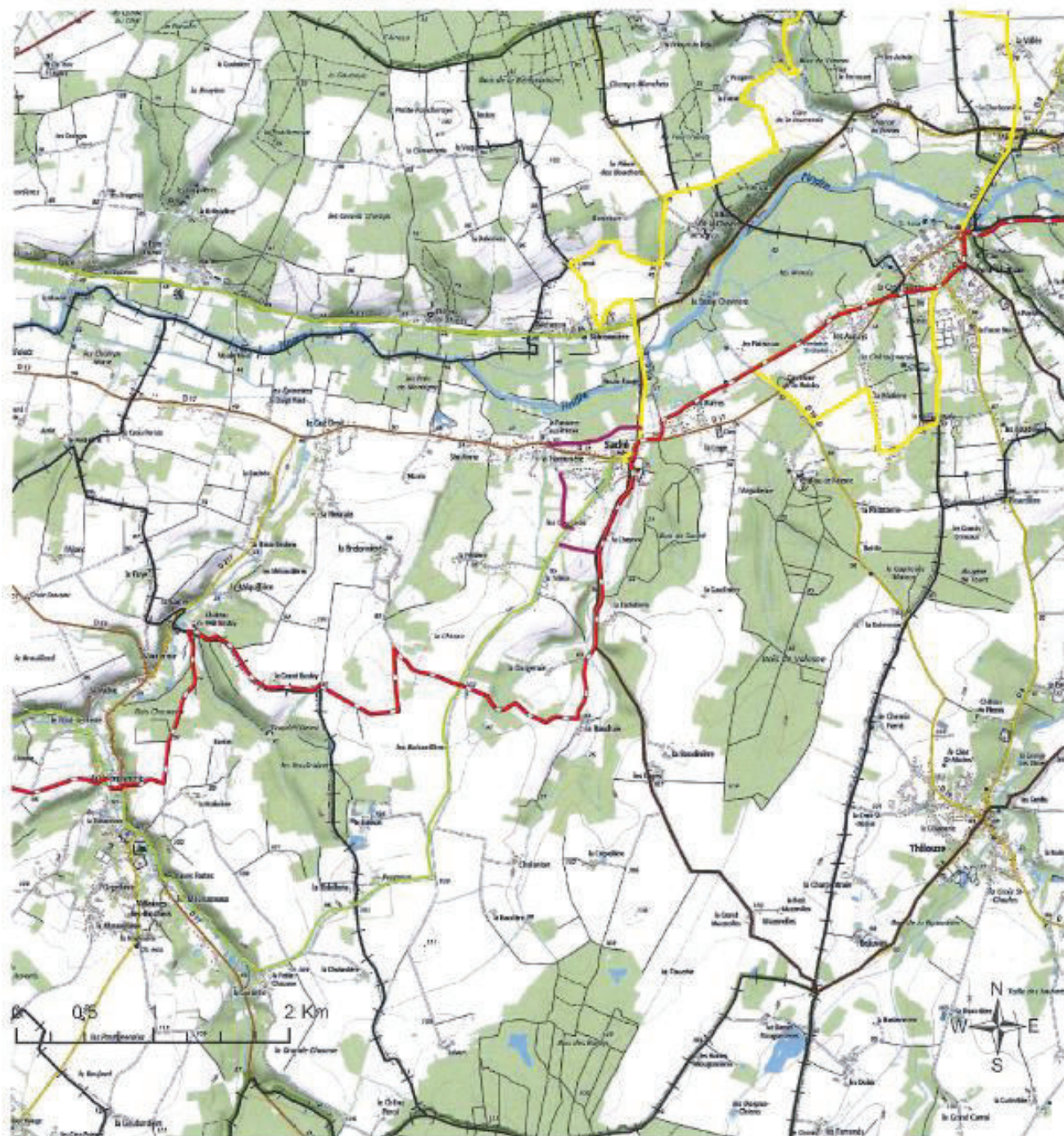
CURIOSITÉS A DÉCOUVRIR

- Départ : place Alexander Calder.**
S'y trouve un mobile offert à la commune par le sculpteur américain en 1972.
- Eglise paroissiale Saint-Martin-de-Vertou : édifice à une seule nef du XIIe s. agrandi au XIIIe s. Le clocher est daté du XIIIe s. Au XVIe s., on ajoute un collatéral et une chapelle seigneuriale dans l'alignement du clocher comme à Azay-le-Rideau, à Cheillé et à Lignéres-de-Touraine. Dans l'église sont encore conservées de belles stalles du XVIe s. provenant du prieuré de Relay à Pont-de-Ruan.
- Auberge dite du "XIIe siècle" : auberge à pans de bois inscrite à l'inventaire des monuments historiques en 1972.
- Moulin de la Basse Chevroière.
- Maison François 1er (ancien atelier Calder) : en 1953, Alexander Calder vient à Saché pour rendre visite à son futur gendre (le fils du sculpteur américain Jo Davidson) qui vivait à Bécheron. Peu à peu, il s'installe à Saché où il multiplie ses lieux de travail au sein des étapes de sa création. La Maison dite "François 1er" est un ancien atelier de maquettes du sculpteur. En Mai 1975, Calder y préparait une de ses dernières grandes expositions "Les Nanas".
- Atelier Calder du Haut Carroi : vers 1970, il fait construire le grand atelier et la maison du Haut Carroi. Il imagine la maison avec son gendre Jean Davidson. L'architecte Jean-Claude Drouin réalise leur projet.
- Lavoir.
- Château de Saché, demeure de Balzac : château construit au début du XVIe s. sur les fondations d'une demeure médiévale et remanié au début du XVIIe s. Le grand escalier en vis demi hors-œuvre dessert les deux logis en retour d'équerre sur plus de trois niveaux. Un escalier droit monumental a été ajouté probablement lorsqu'a été comblé le fossé ouest au XVIIe s. Le château de Saché doit sa célébrité à la présence d'un hôte illustre dans la première moitié du XIXe s. : l'écrivain Honoré de Balzac. Acheté par l'industriel Paul Métadier entre les deux guerres, il a été transformé en un musée Balzac par son fils. L'intérieur respecte scrupuleusement l'agencement et le décor de la première moitié du XIXe s..

Circuits homologués par le Comité Touraine de Randonnée Pédestre (CTRP) sous le n° 184
Office du Tourisme - 37 042 TOURS cedex - ☎ 02.47.70.37.35
 permanences : lundi, mercredi, samedi de 9h à 12h et de 14h à 18h

Commune de Saché

Extrait P.D.I.P.R



- Projet circuit pédestre - le Lys dans la vallée
- GR46
- Chemins ruraux inscrits
- Contour de commune

14/12/16 - Saché
Conception : P.POIRIER/Service Action Culturelle, Sports, Vie Associative
Convention IGN/40000970

Chemins inscrits :

**CR 1-2-4-9-15-16-41-50-51-54-55
57-58-63-69-70-75-76-79-88-113
113E-114-118-122**



LES LIEUX D'HÉBERGEMENT

Il existe une offre en hébergement touristique avec 1 chambre d'hôtes, 4 gîtes ruraux, 1 relais-étape pour randonnée à chevaux et depuis la rénovation de la ferme de la Métairie : un nouveau gîte d'étapes de 11 chambres (dont 1 chambre entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite) qui dispose aussi d'une station de lavage pour les vélos (proximité de l'Indre à vélo).

Par rapport au développement de l'activité touristique et commerciale, qui sont le support d'une certaine animation locale, du dynamisme de la commune et de son attractivité, l'intérêt de maîtriser l'étalement de l'urbanisation prend ici toute son importance, d'une part du point de vue de la fréquentation des commerces et d'autre part, du point de vue de la mise en valeur et de la préservation des atouts paysagers et patrimoniaux de la commune.

SPATIALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DEPUIS 10 ANS

LOCALISATION

Les 6 bâtiments d'activité construits depuis 2003 sont localisés soit sur la zone d'activités des Aunays, soit au nord de la route des Aunays, sur le même hameau. Ces constructions ont représenté une surface totale de 3,2 hectares (comprenant les aménagements de viabilisation de la zone d'activités).

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LA MORPHOLOGIE URBAINE

ENSEIGNEMENT ET PETITE ENFANCE

En doublant sa population en 30 ans, un changement d'échelle au niveau des équipements a dû être effectué à l'échelle communale ou intercommunale : extension de l'école, création d'une bibliothèque, extension du réseau collectif d'assainissement, réalisation d'une nouvelle station d'épuration ...

Plus récemment, au vu du nombre de jeunes accueillis, la commune a réalisé ouverts deux nouvelles classes au sein de la mairie.

Concernant la petite enfance, un Relai d'Assistantes Maternelles a été ouvert et la commune comprend 13 assistantes maternelles. L'ouverture de deux mini-crèches est à l'étude à Saché et à Thilouze. Elles complèteraient les services de la crèche d'Azay-le-Rideau.

Concernant le primaire, la commune est dotée d'une école maternelle (2 classes) et primaire (4 classes). Avec une scolarisation de 130 élèves en moyenne, les effectifs sont restés stables jusqu'en 2005, puis ont augmenté du fait de l'arrivée de nouveaux habitants. Au regard des travaux réalisés récemment pour augmenter la capacité scolaire, aucun besoin supplémentaire d'extension de l'école n'est identifié pour les années à venir. Les effectifs sont globalement stables depuis 3 ans (2014 : 169 élèves, 2013 : 154 élèves, 2012 : 147 élèves). La cantine scolaire est localisée au sein des locaux de l'école primaire, elle permet d'accueillir jusqu'à 120 enfants et un service d'accueil périscolaire est assuré au sein de l'école matin et soir.

De nouveaux locaux plus fonctionnels sont en cours de construction pour abriter le centre d'accueil de loisirs sans hébergement qui fonctionne le mercredi après-midi pour les enfants. Un centre de vacances accueille les enfants de Saché à Villaines-les-Rochers.

Pour l'enseignement secondaire, le collège le plus proche est localisé à Azay-le-Rideau. A partir du lycée, les élèves peuvent se rendre soit à Joué-Lès-Tours (collège Jean Monnet), soit à Tours. Le transport scolaire est organisé sur la commune.

ACTIVITÉS SPORTIVES

Un terrain multisport a été réalisé récemment.

Un certain nombre d'activités sportives sont accessibles pour les habitants de Saché sur la commune ou les communes proches, grâce à de nombreuses associations sportives :

ACTIVITÉS CULTURELLES

La bibliothèque de Saché est une bibliothèque municipale gérée par une association de bénévoles "le livre dans la vallée". Elle est située Place Robert Martin à côté de l'entrée des écoles maternelle et primaire. Elle est ouverte 4 jours par semaine et propose régulièrement des animations pour les enfants et les scolaires. Cette bibliothèque participe aussi à l'organisation des Temps d'Activités Périscolaires (TAP).

La salle des fêtes est également en centre-bourg sur la Place Calder.

De nombreuses associations animent la commune en termes d'activités culturelles.

Association	Activité
Le Livre dans la Vallée	Bibliothèque
Les Amis de Balzac	
Côté Passion	Broderie
Comité des Fêtes	
Association du Club des Génies Créatifs	
Association Saché Anim'	
Association « Les Schleidos de Saché	
Comité de Jumelage Nisa - Portugal	
Association pour l'animation de l'Atelier Calder	
Association « Paroles de grands chemins »	animations à thématique culturelle liée au terroir et à un patrimoine littéraire et artistique diversifié à l'occasion de lectures – rencontres, randos et spectacles à thèmes. L'association organise également le Printemps des poètes annuel à Saché depuis 3 ans.
Association Balzac et la Vallée du Lys	
Association « Société Honoré de Balzac de Touraine	
Comité de Jumelage CROSTON	

SANTÉ

La commune comprend une maison médicale au sein de l'ancienne ferme de la Métairie comprenant un médecin généraliste et un infirmier ainsi qu'une sophrologue.

Globalement, à l'échelle du Canton d'Azay-le-Rideau, les services médicaux et paramédicaux existants sont les suivants :

Spécialité	Lieu
Pôle médical Eiffel – 4 médecins	Azay-le-Rideau
2 médecins en cabinet particuliers	Azay-le-Rideau
2 pharmacies	Azay-le-Rideau
1 pharmacie	La Chapelle St Blaise
3 infirmières	Azay-le-Rideau
2 infirmières	Cheillé
1 infirmière	Pont de Ruan
1 infirmière	Villaines-les-Rochers
3 chirurgiens dentistes	Azay-le-Rideau
vétérinaire	Azay-le-Rideau
Centre médico-social	Azay-le-Rideau
4 masseurs kinésithérapeutes	Azay-le-Rideau
2 podologues	Azay-le-Rideau
2 orthophonistes	Azay-le-Rideau
Réflexologie plantaire chinoise	Azay-le-Rideau
Rebouthérapie	Azay-le-Rideau
2 psychomotriciens	Azay-le-Rideau
1 orthophoniste	La Chapelle St-Blaise
1 ostéopathe	Cheillé
Rebouthérapie	Cheillé
1 ostéopathe	Azay-le-Rideau
2 opticiens	Azay-le-Rideau

ACTION SOCIALE

Une maison de retraite est installée dans le centre de Saché : la Résidence des Coutures.

La commune ne dispose pas d'autre services d'action sociale qui sont localisés pour la plupart sur la commune d'Azay-le-Rideau (maison des associations avec l'Association Ridelloise pour l'emploi, la formation et l'insertion, l'ADMR, l'ASSAD (Association d'aide, de soins et de services aux domiciles en cas de maladie, d'handicap, ou perte d'autonomie), le SSIAD (Services de soins à domicile pour personnes âgées de plus de 60 ans), les Restos du Cœur, la Croix Rouge...)

TRANSPORTS

FIL VERT

La ligne interurbaine Touraine Fil Vert permet toute l'année cinq allers-retours du lundi au vendredi et trois allers-retours le samedi, avec une correspondance possible à Monts sur deux services, soit avec le train en direction de Tours, soit avec le tramway à Joué-lès-Tours au point d'arrêt « lycée Jean Monnet ». Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Région Centre Val de Loire est devenue la nouvelle autorité organisatrice de la mobilité ; elle est en charge de l'organisation des services interurbains de voyageurs d'intérêt régional réguliers, scolaires et à la demande sur les six départements du territoire depuis le 1^{er} septembre 2017.

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, ÉVOLUTION, BESOINS

43

AEP (ALIMENTATION, TRAITEMENT, STOCKAGE ET DISTRIBUTION)

La commune de Saché appartient au SIVOM Vallée du Lys. Ce syndicat exerce la compétence distribution de l'eau potable pour le compte des communes de Pont-de-Ruan, Artannes-sur-Indre, Saché et Thilouze.

La population concernée par le service est estimée à 6 369 habitants au 31/12/2015.

La gestion du service est déléguée à la société Véolia Eau en affermage, depuis le 1^{er} juillet 2007, pour une durée de 12 ans (fin de contrat fixée au 30/06/2019).

ORIGINE DE L'EAU

Le SIVOM dispose de ressources propres grâce à trois points de prélèvements :

- le forage « La Planche des Chaquenaux » situé sur la commune d'Artannes-sur-Indre ; ressource : Turonien ; débit nominal de 30 m³/h ; capacité de production de 600 m³/j ;
- le forage « Les Landes de Ripaudière » situé sur la commune de Thilouze ; ressource : Cénomaniens ; débit nominal de 80 m³/h ; capacité de production de 1 600 m³/j ;
- le forage « La Croix Billette » situé sur la commune de Saché, en limite communale avec Pont-de-Ruan ; ressource : Turonien ; débit nominal de 60 m³/h ; capacité de production de 1 200 m³/j.

Le SIVOM a signé une convention de vente et d'achat d'eau avec les communes d'Azay-le-Rideau et de Villaines-les-Rochers. Depuis 2008, le syndicat n'a pas importé d'eau en provenance de ces communes. Il a également signé une convention d'export d'eau pour un usage de secours avec le SIAEP Saint-Epain depuis le 22 avril 1980 pour une durée de 60 ans.

Volumes produits (en m ³)	2010	2014	2015
La Croix Billette	160.783	215.471	264.704
La Planche des Chaquenaux	114.513	58.429	52.670
La Ripaudière	84.559	80.774	55.617
Total production	359.855	354.674	372.991

Volume acheté	0	12	0
---------------	---	----	---

Les eaux captées par les ouvrages de La Planche des Chaquenaux (Artannes-sur-Indre) et de la Croix Billette (Saché) subissent un traitement physico-chimique simple (ou désinfection seule).

Il est à noter l'importance du forage de La Croix Billette dans le système d'alimentation en eau du SIVOM. En effet, en 2015, ce captage a fourni 71% de l'eau produite par le SIVOM. Entre 2010 et 2015, la production de ce captage a augmenté de 65%, ce qui a permis de réduire le prélèvement dans la nappe du Cénomanien (La Ripaudière) de 34%, et par conséquent d'améliorer la qualité de l'eau distribuée à Thilouze.

DISTRIBUTION

Le SIVOM dispose d'une capacité de stockage de 1.630 m³ répartie sur 4 réservoirs :

- La Croix Billette – bache : 300 m³,
- La Baudinière – bache : 300 m³,
- La Ripaudière – baches : 430 m³,
- La Turbelière – château d'eau : 600 m³.

La capacité de stockage du SIVOM permet de faire face aux besoins en période de pointe d'un peu plus d'une trentaine d'heures.

Le linéaire du réseau de canalisations du service public d'eau potable est de 151,3 km au 31/12/2015.

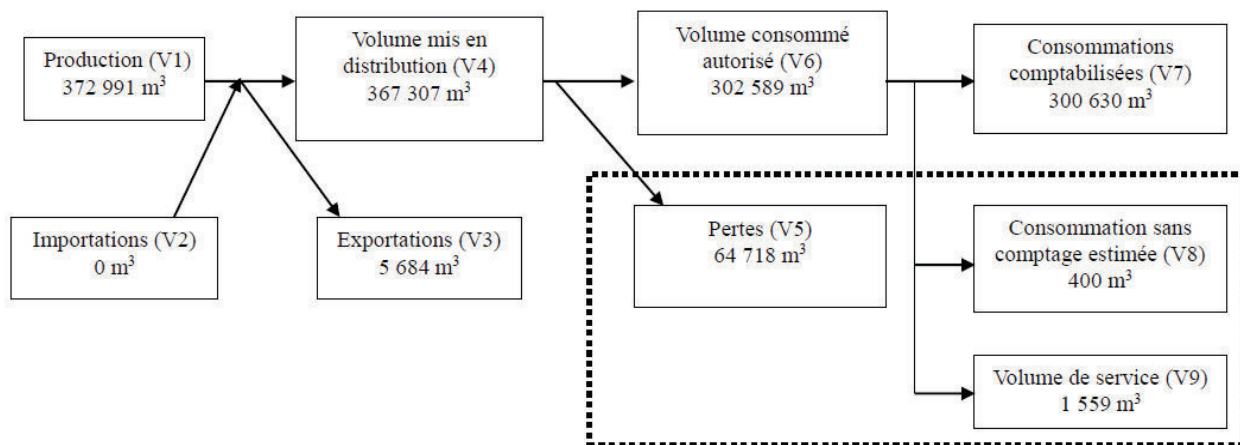
Ce réseau dessert la totalité des secteurs habités de la commune de Saché, à l'exception du secteur de la Carrée, alimenté depuis Villaines-les-Rochers, et, semble-t-il, quelques rares écarts isolés.

Mesurant la part du volume effectivement utilisé dans le volume introduit dans le réseau, le rendement de réseau permet d'apprécier la qualité du réseau et l'efficacité du service de distribution.

En 2010, ce rendement n'était que de 75.0%, l'indice linéaire de pertes en réseau s'élevant à 1,7 m³/km/j. Des recherches de fuites et des actions ont été engagées depuis ayant conduit à une amélioration sensible de la distribution : en 2015, le rendement du réseau de distribution atteint 82,6%, avec un indice de pertes en réseau de 1,2 m³/km/j.

CONSOMMATION

<i>Volumes vendus (en m³)</i>	2010	2014	2015
Volumes produits	359.855	354.674	372.991
Volumes importés	0	12	0
Volumes mis en distribution	351.269		367.307
Volumes consommés	255.516	284.364	302.589
Volumes exportés	12.161	4.558	5.684
<i>Azay-le-Rideau</i>	8.900		
<i>Saint-Epain</i>	266		
<i>Villaines-les-Rochers</i>	2.995		
Total des volumes consommés	267.677	288.922	308.273



Le nombre total d'abonnés est de 2.876 au 31/12/2015. La consommation moyenne par abonné est de 104,5 m³/an en 2015, en hausse par rapport à 2014 (99,8 m³).

LA PROTECTION DES EAUX

Les périmètres de protection immédiate et rapprochée ont été définis pour les trois forages du syndicat. L'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 1996 a déclaré d'utilité publique (DUP) les périmètres de protection du forage de la Croix Billette sur les communes de Saché et de Pont-de-Ruan. Cet arrêté a été complètement mis en œuvre (terrain acquis, servitudes mises en place, travaux terminés).

Les dispositions (recommandations et prescriptions), définies par l'arrêté préfectoral de DUP pour les périmètres de protection, concernent une partie du hameau des Aunays, l'intégralité de la ZA des Aunays ainsi qu'une partie du circuit de rallycross.

La commune de Saché est par ailleurs classée en zone « sensible » au sens de la Directive 91/271/CEE concernant le traitement des eaux résiduaires urbaines (ERU). Il s'agit de zones sujettes à l'eutrophisation et pour lesquelles les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits. La directive a été transcrite dans le droit français par le décret 94-469 du 3 février 1994. Les normes pour les rejets à appliquer sur ces zones sont celles de l'arrêté du 22 décembre 1994.

REVISION DU PLU DE SACHE - CAPTAGE DE LA CROIX BILLETTE - juillet 2009



Sur la commune de Saché, la défense incendie est assurée par 25 hydrants (poteaux d'incendie). Le dernier rapport de contrôle des hydrants en 2015 révélait que onze poteaux ne fournissaient pas le débit requis.

Rapport de Présentation

CONTROLE DES POTEAUX D'INCENDIE 2015 **COMMUNE DE SACHE**

N°	Lieu dit	Diamètre p"facial"	Marque	Essais Débit - Pression				Visite de Contrôle	
				Essai date	Débit m³/h sous 1 bar de pression résiduelle	Pression résiduelle sous 50 m³/h de débit	Pression statique	Débit moy faible m³	Observations sur l'état du potau d'incendie
15	P. ALEXANDER CALDER	100	SMIN	15/03/2013		4,6	6		RAS : le débit obtenu par le calcul sous 1 bar de pression résiduelle est d'environ 16 m³/h
16	37 RUE PRINCIPALE	100	SMIN	15/03/2013		3	6,5		RAS : le débit obtenu par le calcul sous 1 bar de pression résiduelle est d'environ 15 m³/h
17	LES HAUTS AULMAYSONNETOUR DE SACHE	100	BAVARD	03/03/2014		5,0	6,0		RAS : le débit obtenu par le calcul sous 1 bar de pression résiduelle est d'environ 14 m³/h
18	LOT LA SOUTURE	100	DAYARD	14/03/2013	50		6	X	RAS
19	LES BAS AULMAYNS (case au n° 12)	100	DAYARD	09/03/2014	160	1	7,4		numérotation à faire
20	LA BLOTIERE (case au n° 18)	100	DAYARD	03/03/2014	100	1	6,4		numérotation à faire
21	LA BLOTIERE (case au n° 6)	100	DAYARD	03/03/2014	03	1	6,2		numérotation à faire
22	LES AULMAYNS (case au n° 13)	100	DAYARD	03/03/2014	125	1	7,2		numérotation à faire
23	LE CLOS GUBERT (Bos Bourg)	100	DAYARD	03/03/2014	91	1	7,0		numérotation à faire
24	ZA LA CHATAIGNERIE (débit réel)	100	DAYARD	03/03/2014		6	7		montrer 1 coupure sur 1 des 2 prises latérales, numérotation à faire, accès à réaliser
25	ZA LES AULMAYNS (STEP)	100	DAYARD	03/03/2014	00	1	0,2		numérotation à faire

* Les appareils de mesure ont été vérifiés par un organisme agréé.

** La réglementation prévoit un débit minimum de 60 m³/h (pour 100 m³) sous une pression de 1 bar - et pendant 2 heures - pour les hydrants de diamètre 100 mm.

Lorsque le débit est inférieur à 60 m³/h, l'hydrant est conforme quand la pression résiduelle est supérieure à 1 bar avec un débit de 50 m³/h.

Un débit théorique sous 1 bar obtenu par calcul mathématique est donné à titre d'information mais il convient de ne pas solliciter l'hydrant à cette valeur très forte (château d'eau insuffisant, risque de coup de bélier...)

EU (COLLECTE ET TRAITEMENT)

La compétence en assainissement (collectif et non collectif) a été transférée au SIVOM de la Vallée du Lys, regroupant les communes de Pont-de-Ruan, Artannes-sur-Indre, Saché et Thilouze. Ce syndicat gère en régie le service public d'assainissement. En outre, les effluents de la commune de Villaines-les-Rochers sont partiellement accueillis par la station d'épuration de Pont-de-Ruan et de Saché, tout comme des apports de matières de vidanges.

Le service est géré sous forme de régie, le syndicat ayant la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. Il maîtrise également les investissements et possède les ouvrages.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USÉES

Le service public d'assainissement collectif dessert 5.030 habitants au 31/12/2015.

Le service public d'assainissement collectif dessert 2.015 abonnés au 31/12/2015, dont 2 abonnés non domestiques (la laiterie de la Cloche d'Or et la fromagerie Rambol à Pont-de-Ruan).

Le réseau de collecte est constitué d'un linéaire de 42 km de réseau séparatif d'eaux usées hors branchements.

Le service gère deux ouvrages d'épuration : la station « Les Briants » sur Artannes-sur-Indre (station d'une capacité nominale de 100 EH qui n'intéresse que la commune d'Artannes) et la station d'épuration de « La Châtaigneraie » sur Saché.

Mise en service en mars 2008, la STEP de La Châtaigneraie est une station de type boues activées à aération prolongée (très faible charge).

D'une capacité nominale de 11.500 Équivalents-Habitants (EH), et d'un débit de référence de 1.440 m³/j, la station de Saché traite les eaux usées des communes de Saché, Pont-de-Ruan, Thilouze, Artannes-sur-Indre et Villaines-les-Rochers. Deux industriels y sont raccordés : la laiterie de la Cloche d'Or et la fromagerie Rambol.

Les effluents y sont traités par une déshydratation mécanique, un procédé de dénitrification biologique, un procédé de déphosphatation physico-chimique et par boues activées - aération prolongée.

En 2014, la charge maximale en entrée était de 8.740 EH, pour un débit entrant moyen de 1.238 m³/j et une production de boues de 156 t MS¹/an. Ces boues sont ensuite épandues. L'Indre est le milieu récepteur des effluents traités.

Afin de préserver la qualité des eaux, les principaux espaces urbanisés de Saché sont désormais raccordés à l'assainissement collectif : le bourg, la Sablonnière, la Basse Chevière, les Barres, la Carrée, les Lizats et les Aunays. Le réseau d'assainissement est du type séparatif. La topographie de la commune requiert l'utilisation de quatre postes de refoulement dans le « Bas Bourg », aux « Prateaux », à « la Basse Chevière » et à « la Sablonnière ».

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DES EAUX USÉES

En matière d'aptitude à l'assainissement non collectif, les services du SATESE mettent en évidence des sols de nature argileuse, présentant des difficultés d'infiltration et nécessitant donc le recours à un exutoire de surface.

DÉCHETS (COLLECTE, TRI ET TRAITEMENT) / MISE EN DÉPÔT DES MATÉRIAUX INERTES

La compétence de collecte et de traitement des ordures ménagères a été transférée à la Communauté de Communes d'Azay-le-Rideau qui délègue le service au SMICTOM du Chinonais, Syndicat intercommunal de traitement des ordures ménagères du Chinonais.

La collecte des ordures ménagères est assurée en porte à porte, une fois par semaine, le lundi après-midi, à l'exception des écarts isolés du « Grand Boulay » et de « la Pacotterie ». Les ordures ménagères ainsi collectées sont acheminées au centre de compostage situé sur la commune de Saint-Benoit-la-Forêt.

Le tri sélectif est mis en place (plastiques, cartons...). Ces ordures sont collectées en même temps que les ordures ménagères. Le tri sélectif des journaux, des papiers et du verre s'opère par apport volontaire aux conteneurs situés route des Deux Ponts et rue Sainte-Anne.

¹ tMS = tonne de Matières Sèches

Les habitants de la commune de Saché peuvent se rendre aux déchèteries de Saché (déchetterie simplifiée) ou d'Azay-le-Rideau, qui assure une collecte plus large : les gravats et matériaux de démolition, les ferrailles, les déchets électriques et électroniques, les cartons, les déchets verts, les emballages en verre, les journaux et les magazines, les déchets ménagers dangereux (acides, bases, solvants, aérosols...), les huiles de vidange/filtres, les batteries, les néons et les ampoules, les piles, le bois, les radiographies et les cartouches d'encre.

La déchetterie de Saché est une déchetterie dite « simplifiée » afin d'offrir un service plus proche des habitants. Elle accepte donc un nombre plus restreint de produits : les gravats et matériaux de démolition, les ferrailles, les cartons, le tout-venant, les déchets verts, les emballages en verre, les journaux et les magazines...), les huiles de vidange/filtres, les batteries, les piles, et les cartouches d'encre.

Pour assurer le traitement des déchets ménagers collectés, le SMICTOM du Chinonais possède une Unité de Valorisation Énergétique (UVE) où sont valorisés les déchets non recyclés, et un centre de tri où sont triés et conditionnés les matériaux à recycler.

Deux anciennes décharges sont signalées sur la commune à côté des Loges et route des Ponts.

STATIONNEMENT

NOMBRE DE PLACES

Lieu et nombre de places de stationnement des parkings ouverts au public :

- Place A. Calder : 32
- Place R. Martin : 20
- Parking Gîte : 25
- Parking cabinet médical : 7
- Parking Musée Balzac : 10
- Parking épicerie : 3
- Parking cimetière : 10
- Rue principale : 7
- Rue de la Tillière : 2

BORNE DE RECHARGE POUR VÉHICULE ÉLECTRIQUE

Une borne de recharge pour véhicule électrique est installée sur le parking de la place de la mairie, rue principale. Cette borne est équipée de deux prises de recharge normale et de deux prises de recharge accélérées ainsi que de deux places de stationnement réservées. Cette borne a été installée par le SIEL 37, son accès est limité aux utilisateurs détenteurs d'un badge mais la recharge y est gratuite.

ARCEAUX ET PARCS PUBLICS POUR VÉLOS

Lieu et nombre de places de stationnement pour vélos :

- Place Calder : 6
- Parking épicerie : 5
- Étang de Maurux : 5

CHEMINEMENTS DOUX

Cf. partie tourisme pour les chemins de randonnée.

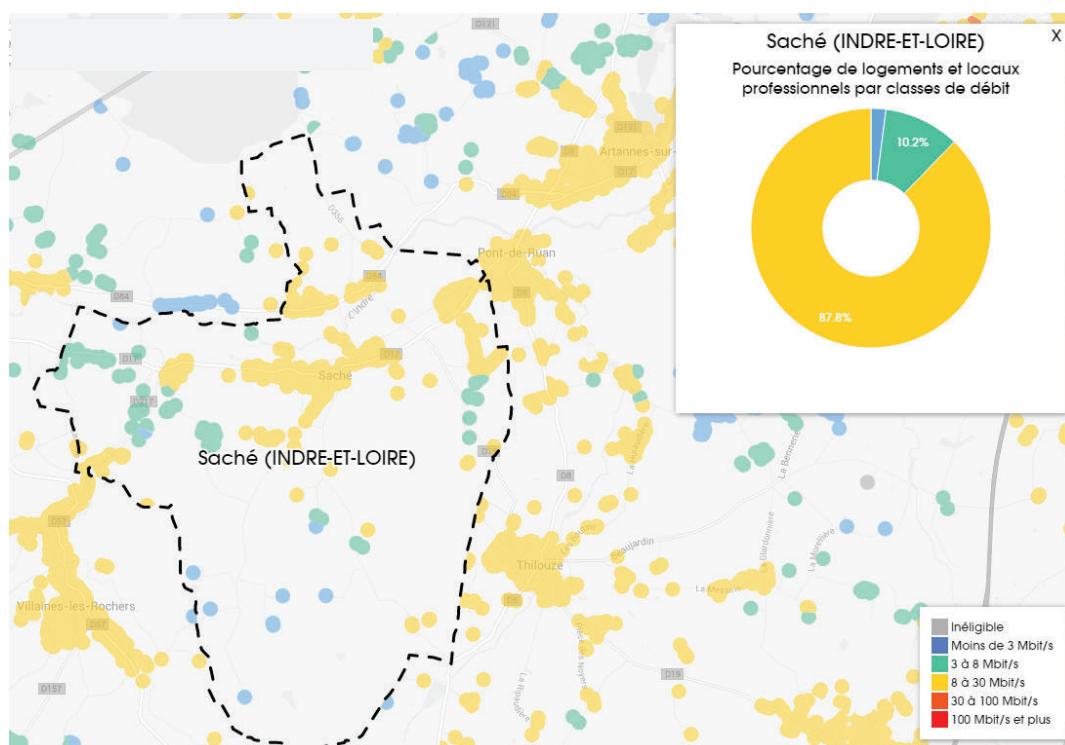
DESSERTE NUMÉRIQUE

LA DESSERTE SUR SACHÉ

Le Conseil Général d'Indre-et-Loire s'est associé avec le Département du Cher et la Région Centre pour former le Syndicat Mixte Ouvert Touraine Cher Numérique (délibération du 20 juin 2014), celui-ci ayant pour mission la conception, la construction, l'exploitation et la commercialisation d'infrastructures de réseaux et de services locaux de communications électroniques et activités connexes sur les départements du Cher et de l'Indre-et-Loire, ainsi que le suivi et la révision des SDTAN (compétences L1425-1 et 2 du CGCT).

Un nœud de raccordement existe sur la commune de Saché : le central SH137 (37205SH1), qui est équipé pour l'ADSL2+ permettant un débit théorique maximum de 20 Mbit/s en réception. Cependant aucun opérateur ne propose aujourd'hui de dégroupage sur la commune. 450 lignes sont desservies par ce central.

Il n'existe aujourd'hui aucune offre très haut débit par fibre optique (FTTX) ou Wimax.



Carte de la desserte numérique sur la commune de Saché – Source : observatoire.francehd.fr

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

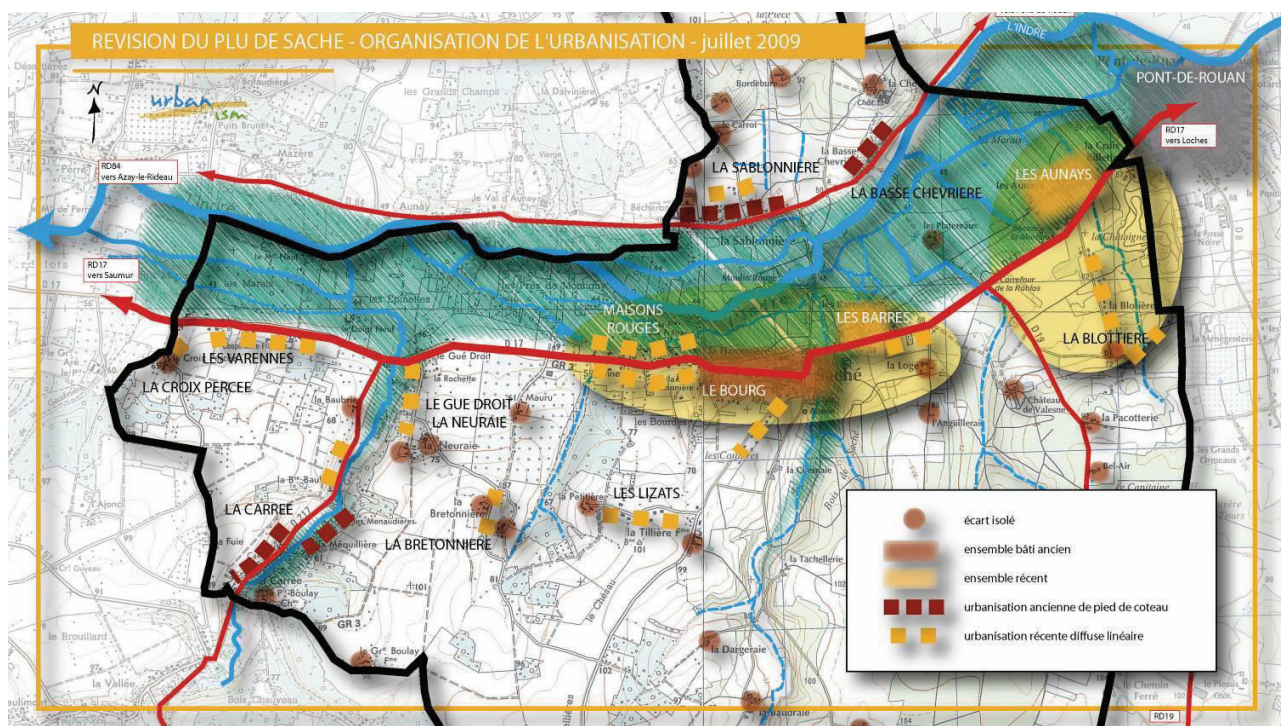
LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

LA MORPHOLOGIE URBAINE

HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA DENSITÉ

La RD 17 constitue un support à l'urbanisation ancienne et récente de la commune de Saché : le bourg ancien, le lotissement des Barres, l'urbanisation diffuse de Maisons Rouge, du Gué Droit, des Varennes et l'ensemble urbanisé des Aunays s'y établissent. On observe également un second type d'ensemble urbanisés à caractère linéaire avec une urbanisation de pied de coteau de la vallée de l'Indre et du Gué Droit : les Sablonnières et la Basse Chevière pour la première et la Carré, les Ménauderies et la Méquillière, pour la seconde. Enfin, les écarts anciens de la Blottière, de la Tillière, de la Bretonnière, de la Neuraie et de la Croix Percée ont servi de prétexte à une urbanisation diffuse linéaire. Ils constituent ainsi des ensembles urbanisés, mais n'ont en aucun cas un fonctionnement de hameaux.

Ces dernières décennies, l'urbanisation s'est considérablement développée loin du centre bourg, avec pour conséquences un mitage du territoire par des constructions pavillonnaires éparpillées en particulier en linéaire le long des voies départementales ou communales, une fragilisation de l'espace agricole morcelé et une disparition des coupures vertes entre les zones urbanisées.



53

Urbanisation récente du Gué Droit/ Les Varennes et de la Croix Percée



Ecart ancien du Gué Droit



Mitage aux Varennes



Mitage à la Croix Percée, venant perturber la qualité urbaine et architecturale de l'écart ancien

L'urbanisation de pieds de coteau des Vallées de l'Indre et du Gué Droit

Dans ces trois villages, on note un subtil équilibre entre murs, bâti et jardins, façades de caves dans la falaise, ainsi que la rareté des constructions côté vallée qui se justifie souvent par la dénivellation importante entre route et terrains et l'inondabilité des parties basses. (Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 7 janvier 2005)

La Sablonnière :

Le hameau de La Sablonnière s'étire sur près de 500 m. Les entrées du village ancien sont clairement marquées : château de Bécheron d'un côté, maisons à l'alignement de l'autre. Une petite partie grimpe à l'assaut du coteau. (Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 7 janvier 2005)



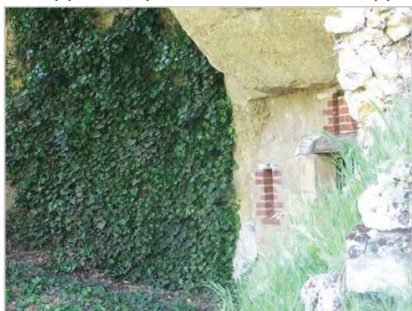
Les constructions au sud de la RD 84 sont incluses dans la zone rouge du PPRi



Des extensions récentes s'établissent au-dessus du coteau

La Basse Chevière :

La Basse Chevière est plus discrète. Ses maisons sont véritablement adossées à la falaise, et les virages de la route ne permettent pas de vue d'ensemble. (Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 7 janvier 2005)



La Carrée :

La Carrée présente un coteau abrupt avec un étagement des constructions avec une rue basse (RD 217) et une rue haute plus confidentielle



La Méquillère



LE BOURG

Le bourg ancien s'apparente un à village-rue, les maisons s'implantant de manière dense et continue au long de la RD 17. Comme expliqué précédemment, le patrimoine bâti y est remarquablement mis en valeur et bien restauré.

Au sein de cette organisation dense, la place Calder détient à la fois un rôle d'élargissement de l'espace et de pôle d'animation locale. Elle concentre en effet les principaux équipements du bourg qui s'avère alors particulièrement bien doté avec la mairie, la salle des fêtes/salle d'exposition, la bibliothèque, l'école, le terrain de sport et deux grands parcs de stationnement. Tous ces équipements sont aisément accessibles et sont reliés entre eux par des liaisons douces à l'arrière de la place. Un étang communal, un terrain de tennis, une maison de retraite et le cimetière ponctuent également les espaces urbanisés du bourg (cf. carte de localisation ci-contre). Au niveau de la place Calder s'établissent aussi les principaux commerces et services du bourg : cabinet d'infirmiers, boulangerie et bar. A proximité s'implantent un restaurant, un salon d'esthétique et de coiffure et un atelier de vannerie. Prochainement cette offre devrait être complétée par l'installation d'une épicerie, rue Principale.

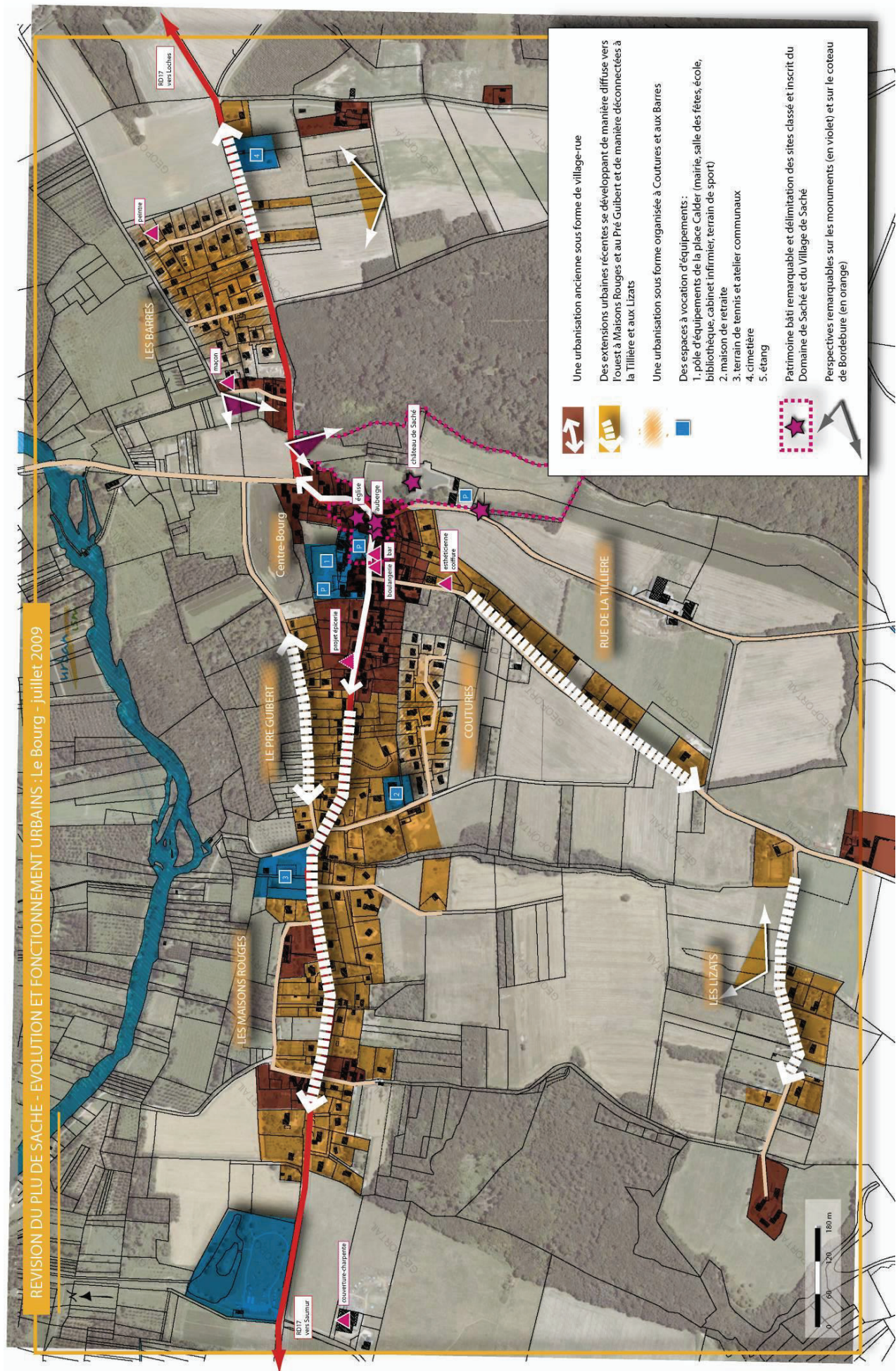
Le bourg ancien se caractérise également par la présence, à proximité immédiate, du domaine de Saché et de son château. Le musée Balzac, propriété du Conseil Général, accueille ainsi de l'ordre de 20 000 visiteurs par an. En termes de fonctionnement urbain, cette fréquentation ne semble pas occasionner de désordres particuliers, le parking du château étant suffisamment dimensionné. Bien au contraire, les retombées touristiques sur les commerces de la place Calder sont quasi nulles, malgré leur proximité. Il est vrai que la configuration des lieux, masque cette place depuis la rue du château. Une meilleure communication et des panneaux indicateurs pourraient vraisemblablement améliorer la situation et favoriser la pérennité des commerces.

A partir du village-rue, les quartiers de Maisons Rouges, au long de la RD 17, et du Pré de Guibert, à l'arrière du bourg prennent la forme d'une extension très importante de l'urbanisation vers l'ouest, toujours sous forme linéaire, mais cette fois-ci de manière deux fois moins dense que dans le bourg ancien (une habitation tous les 28 m contre une habitation tous les 13 m). Certes, l'aspect de ces extensions n'est pas désagréable grâce à la végétation des jardins, mais elles conduisent à une consommation excessive de l'espace et à un éloignement des commerces et équipements.

Deux autres extensions diffuses de l'urbanisation s'avèrent complètement déconnectées du bourg : la rue de la Tillière et les Lizats. Outre l'étalement urbain qu'elles constituent, elles tendent à s'implanter sur les points les plus hauts du plateau, d'où un impact visuel négatif des constructions, aux enduits clairs et dépourvues de toute intégration paysagère.

Le seul épaississement sous forme organisée est celui de Coutures, à côté de la maison de retraite. Il fonctionne cependant en impasse, sans liaison douce clairement définie pour rejoindre le centre-bourg à pied pourtant géographiquement très proche. Les espaces publics y sont globalement bien traités, mais ils apparaissent surdimensionnés par rapport aux besoins et à la vocation résidentielle de ce quartier.

A l'opposé du bourg ancien, vers l'est, le lotissement des Barres s'est développé de manière plus ou moins organisée sous forme de voies en impasse débouchant sur la RD 17. Une coupure d'urbanisation est alors maintenue entre le bourg ancien et les Barres. Elle est particulièrement précieuse dans la qualité des espaces urbains puisqu'elle met en scène des perspectives très qualitatives sur le château de Saché et le village ancien. Propriété du Conseil Général, elle est valorisée par une jachère fleurie enrichissant la qualité paysagère des lieux.



Le Pôle Urbain du bourg

Ambiances urbaines :



La Place Calder



Le pôle d'équipement et l'arrière de la place Calder



Le Domaine de Saché



Les Maisons Rouges

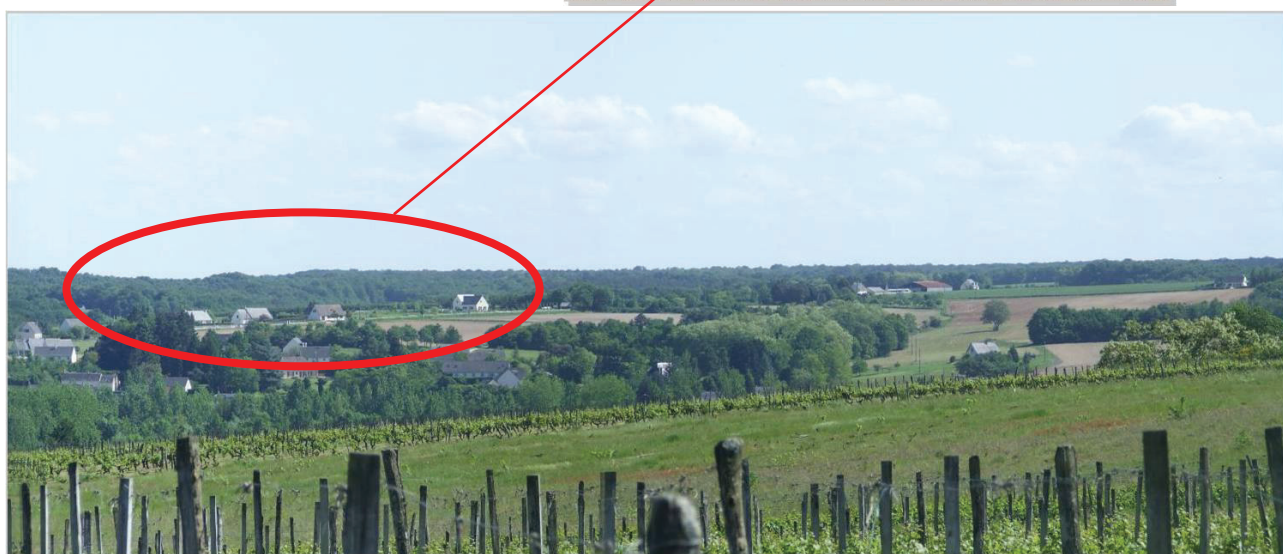


Les extensions récentes

Le Pré Guilbert



Des garages plus ou moins abandonnés, des extensions récentes aux pignons disgracieux, mais une localisation à l'arrière du bourg ne présentant pas d'impact paysager à l'échelle des grands paysages...tant que les peupleraies sont là...



60

Un impact paysager négatif des extensions de la rue de la Tillière depuis le coteau de Bordebure et depuis l'espace agricole, à hauteur des Lizats.

Les extensions sous forme organisée

Les Barres



Depuis la RD 17



Le cimetière



Au sein du lotissement



Chemin piétonnier à l'arrière du quartier

Coutures



Des constructions à la limite du rebord du plateau

61

La Coupure d'urbanisation entre le bourg et les Barres



de belles perspectives sur le
village et le château



LES AUNAYS

Cet espace urbanisé à vocation résidentielle, d'accueil d'activités et d'équipements apparaît complètement déconnecté du bourg de Saché et clairement tourné vers Pont-de-Ruan. Les habitants du quartier utilisant et fréquentant les commerces, les services et les équipements de cette commune limitrophe.

Des noyaux anciens ont ainsi progressivement été rattrapés par de nouvelles constructions s'établissant en diffus sur de grandes parcelles. Ils donnent l'impression aujourd'hui d'îlots incongrus noyés par l'urbanisation récente. Du fait d'une urbanisation quelque peu anarchique, des espaces sont désormais complètement enclavés. C'est notamment le cas d'une petite zone d'activités, qui faute d'un schéma d'aménagement d'ensemble a finalement été urbanisée au long de la voirie existante avec les maisons d'habitations des artisans. L'arrière des parcelles ne peut donc plus accueillir de nouvelles activités.

On notera toutefois deux petites opérations sous forme organisée qui ont permis de remplir de manière plus économe deux grandes dents creuses.

A proximité du quartier des Aunays, la Communauté de Communes a aménagé une véritable zone d'activités d'intérêt local pour favoriser l'évolution des activités existantes ou l'installation de nouveaux artisans de la commune ou des communes limitrophes, zones entièrement occupée aujourd'hui. La ZA intercommunale des Aunays jouxte ainsi le pôle d'équipements de la Châtaigneraie accueillant la déchetterie, la station d'épuration intercommunale et un espace de loisirs (circuit automobile, manifestations diverses). Un grand massif forestier joue le rôle d'espace-tampon naturel permettant « d'isoler » et d'atténuer les éventuelles nuisances visuelles et sonores de ces équipements. Le forage intercommunal de la Croix Billette est également localisé à l'est du quartier des Aunays.

Comme pour le bourg de Saché, une longue bande d'urbanisation s'est développée vers le sud, en direction de l'écart ancien de la Blottière. Cette extension diffuse linéaire est d'autant plus dommageable à la qualité des paysages qu'elle s'insère dans le cône de vue du château de Valesne, dans un espace particulièrement ouvert.

62

Le Pôle urbain des Aunays

Le quartier des Aunays :



« Zone d'Activités » associant entreprises et habitation



Un effort de densification...



...Mais des espaces publics au caractère très routier et surdimensionné





Le pôle d'équipements



déchèterie



Station d'épuration



Circuit de la Châteaigneraie

Urbanisation diffuse de la Blottière

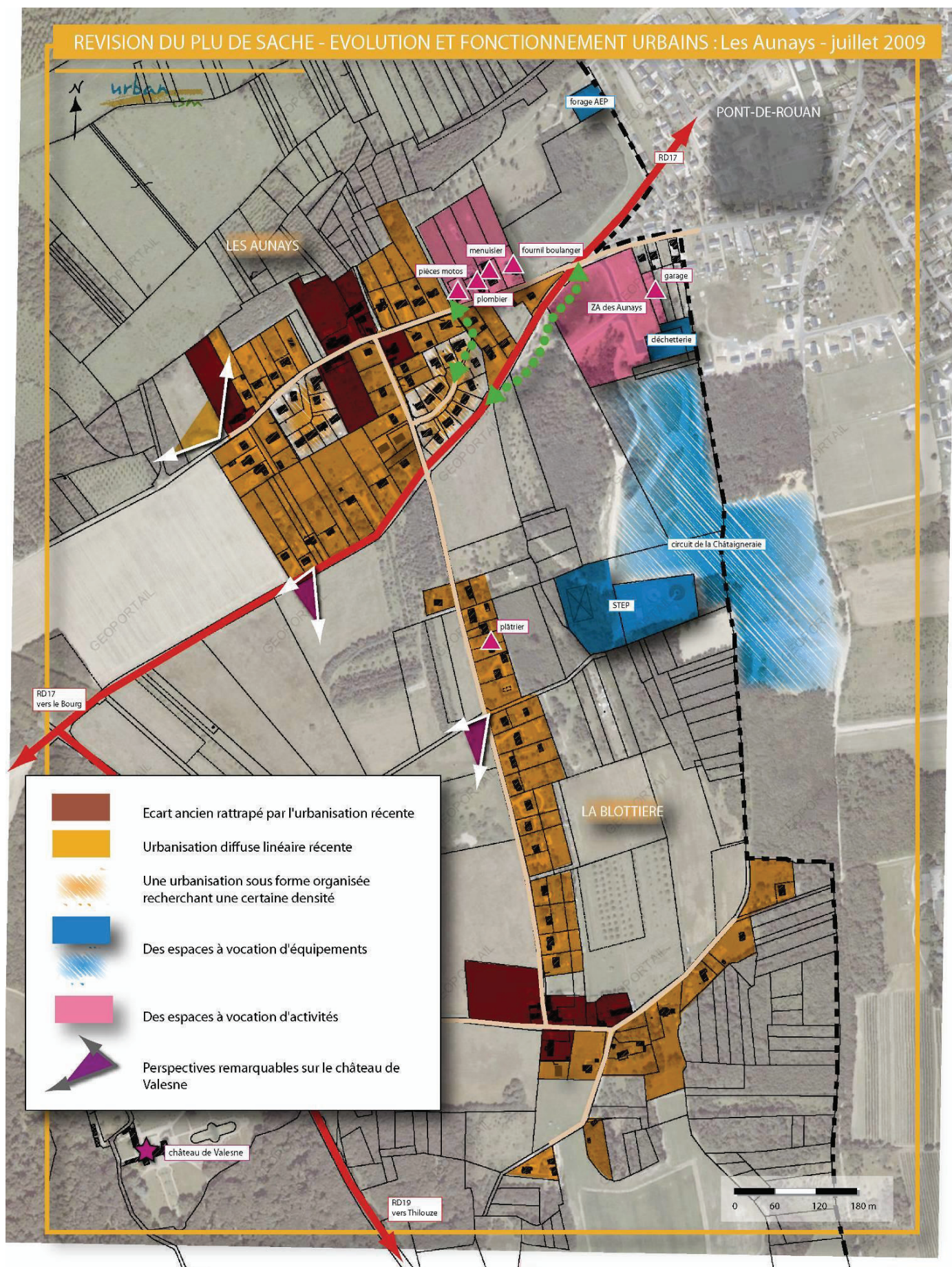


LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Les espaces urbanisés de Saché sont ainsi caractérisés par un étalement urbain considérable réduisant progressivement les possibilités d'épaississement du bourg, perturbant le fonctionnement urbain et occasionnant une perception décousue des espaces urbains, même s'il faut bien reconnaître que le relief de la vallée de l'Indre et son caractère inondable initient un couloir « naturel » d'urbanisation aux endroits les moins pentus. Outre une consommation peu économe de l'espace et une réduction des espaces agricoles, l'urbanisation diffuse linéaire présente également l'inconvénient :

- ▮ **d'induire des risques en matière de sécurité routière** avec la multiplication des accès automobiles directs sur les voies et notamment la RD17, route supportant un trafic automobile relativement important (1695 véhicules par jour en moyenne en 2007). Des aménagements de sécurité et des zones 30 ont dû ainsi être aménagés à hauteur de la rue Principale. Par ailleurs, le chemin de Sainte-Anne, la rue des Marteaux et la rue de la Petite Tierre aux Lizats, voies descendant du coteau sud pour desservir les quelques épaississements de l'urbanisation à ces endroits sont particulièrement étroits et/ou débouchant sur des carrefours offrant peu visibilité (nécessité de la pose d'un miroir rues des Marteaux et de la Petite Tierre) ;
- ▮ **d'augmenter l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens** (aller à l'école, à la boulangerie) et donc d'augmenter le trafic routier sur la RD 17, les nuisances sonores pour les riverains et la pollution atmosphérique. Concernant les déplacements piétonniers au sein du bourg, ils sont relativement aisés au long de la rue Principale du bourg (trottoirs ou accotements assez larges). Mais, les distances s'avèrent relativement longues et l'usage de la voiture est alors tentant. Comme aux Aunays, le chemin communal ceinturant l'arrière du bourg au long de la vallée en semble pas être emprunté ;

- ▮ ***de tendre à fragiliser les commerces du centre bourg***, les actifs préférant finalement consommer à proximité de leur lieu de travail, plutôt que de se rendre au centre-bourg. Notons que ces commerces possèdent toutefois comme atout de s'ouvrir sur la place Calder qui offre suffisamment de place de stationnement pour un « arrêt-minute » ;
- ▮ ***d'entraîner des dépenses onéreuses en extensions de réseaux*** (assainissement, refoulement, eau potable, électricité...) ;
- ▮ ***d'aboutir à une banalisation des entrées de bourg et de risquer de porter atteinte à l'identité paysagère de la commune.***



PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

La principale station météorologique de la Touraine se situe sur l'aéroport de Parçay-Meslay, à 35 km au nord-est de la commune de Saché. La période d'observation pour les températures et les précipitations porte sur les années 1968-1997. Les données anémométriques sont quant à elles recueillies sur la période 1965-1997.

Les durées d'observations sont suffisamment longues pour permettre d'étudier les précipitations, les températures et les vents de façon fiable et significative.

LES TEMPÉRATURES

La température annuelle moyenne observée est de 11,3°C. L'examen de la température minimale moyenne (7°C) et de la température maximale moyenne (15,6°C) souligne l'étendue des écarts. Les températures moyennes les plus élevées sont enregistrées durant les mois de juillet et août (19,1°C et 19,2°C), les plus basses en décembre et janvier (1,7°C et 1,8°C).

On enregistre chaque année près de 40 jours de chaleur (températures supérieures à 25°C) et moins de 10 jours de forte chaleur (plus de 30°C). Le gel sévit une cinquantaine de jours par an, mais on compte moins de 6 jours sans dégel.

LES PRÉCIPITATIONS

La pluviométrie annuelle moyenne atteint 671mm à la station de Parçay-Meslay. Cette valeur est inférieure à la valeur départementale sur la période 1961/1990 (679 mm).

Ces précipitations, qui se répartissent de façon relativement homogène sur l'ensemble de l'année (faible amplitude), caractérisant un climat de type océanique atténué. On distingue cependant une augmentation des précipitations entre septembre et mars (près de 66 mm en moyenne en novembre), de même qu'un pic au mois de mai (plus de 65 mm). Le mois d'août est statistiquement le plus sec (39 mm).

On recense chaque année une soixantaine de jours avec brouillard et 12 jours avec chutes de neige. L'orage sévit une vingtaine de jours par an en moyenne.

L'ENSOLEILLEMENT

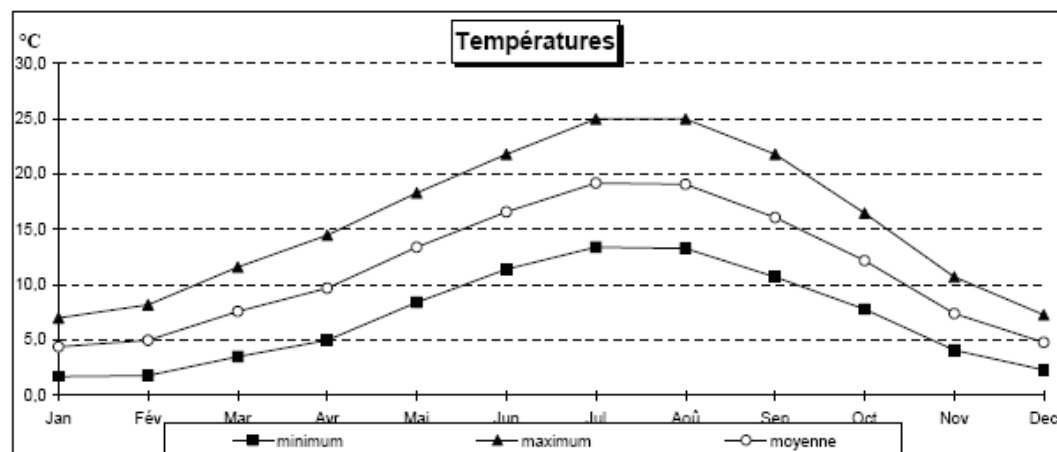
Avec près de 1860 heures de soleil par an, la Touraine est une des régions les plus ensoleillées du Bassin parisien.

POSTE CLIMATOLOGIQUE DE PARCAY-MESLAY

Période d'observation : 1968 à 1997

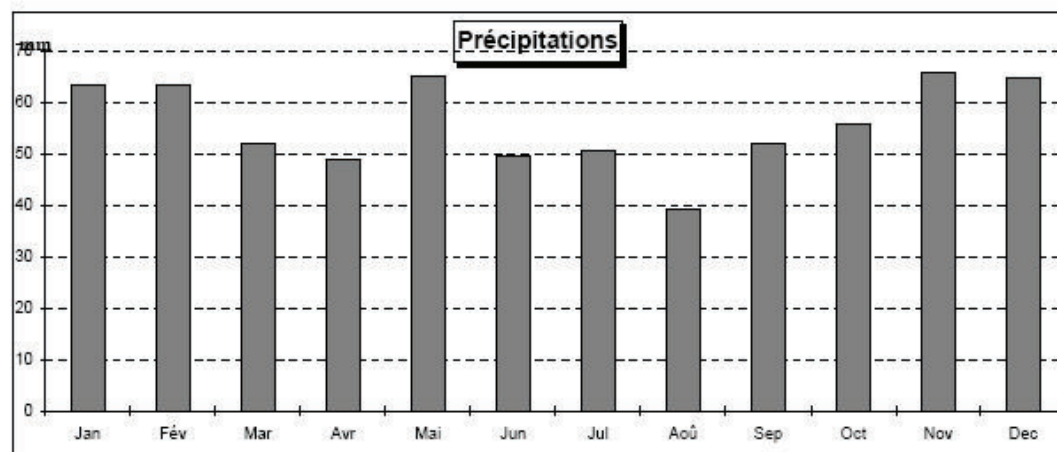
Températures moyennes mensuelles (en °C)

Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Jul	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	Année
Moyenne	4,4	5,0	7,6	9,7	13,4	16,6	19,2	19,1	16,1	12,2	7,4	4,8	11,3
Minimum	1,7	1,8	3,5	5,0	8,4	11,4	13,4	13,3	10,7	7,8	4,1	2,3	7,0
Maximum	7,0	8,2	11,6	14,5	18,3	21,8	25,0	25,0	21,8	16,5	10,7	7,3	15,6



Pluviométrie moyenne mensuelle (en mm)

Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jun	Jul	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	Année
Précipitations	63,3	63,6	51,9	48,8	65,1	49,5	50,7	39,4	52,2	55,7	65,8	64,8	670,8



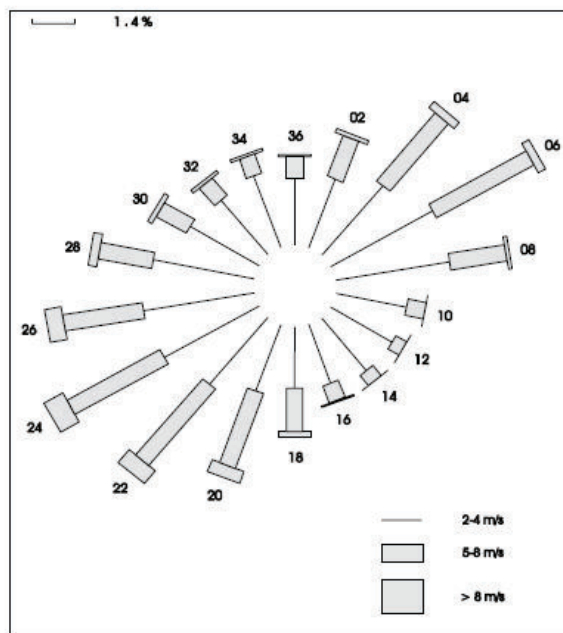
Source : Météo France

Figure 2 : Données météorologiques de Parçay-Meslay– périodes de 1968 à 1997

LES VENTS

La rose des vents établie à Parçay-Meslay indique l'existence de deux directions majeures qui sont sud-ouest et nord-est et précise que les vents de 5 à 8 m/s sont les plus fréquents.

On recense chaque année une quarantaine de jours avec des vents violents (rafales à plus de 57 km/h).



L'Indre-et-Loire bénéficie d'un climat tempéré de type océanique exsangue d'inconvénient. Tous les critères météorologiques placent cette région dans une position éloignée des extrêmes.

Le climat de Saché est, à l'image de celui de Parçay-Meslay avec la Loire, influencé par la Vallée de l'Indre qui canalise les flux doux et humides d'influences océaniques.

RELIEF ET HYDROGRAPHIE

69

TOPOGRAPHIE

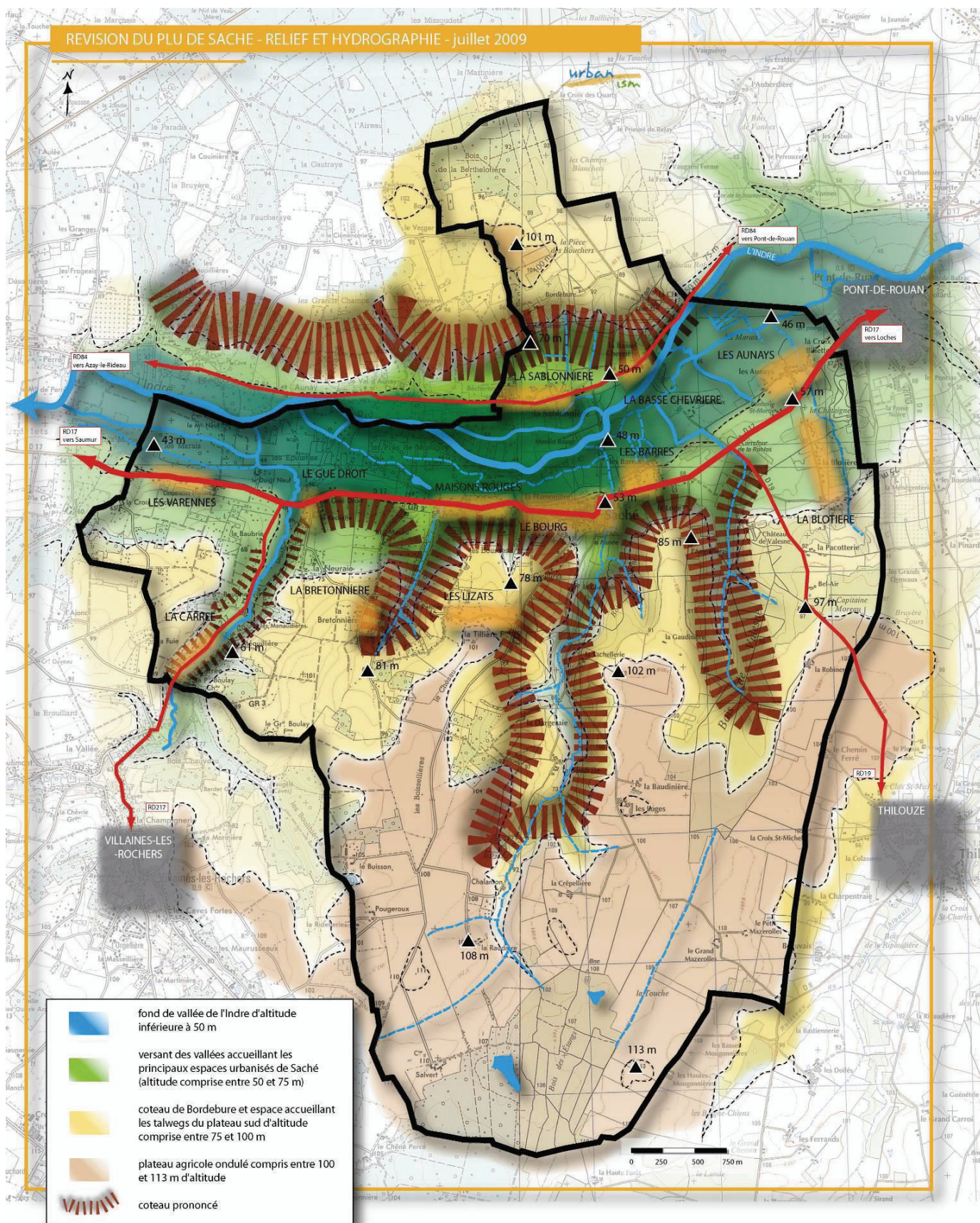
L'élément déterminant pour la commune de Saché est la vallée de l'Indre qui traverse son territoire d'est en ouest.

Cette vallée constitue une entaille importante (600 m à 1 km de large entre pieds de coteaux) à l'altitude de 40 m dans un vaste plateau dont l'altitude dépasse les 100 m (101 m en limite du bois de Bordebure vers le Nord, 113 m non loin du Bois des Etangs vers le sud). Elle conditionne l'orientation nord-sud des talwegs qui la rejoignent et qui, au sud, surtout, dessinent eux-mêmes de nombreuses entailles dans le plateau.

Parmi ces derniers, deux se distinguent car occupés par des cours d'eau :

- à l'ouest, la vallée profonde et étroite du ruisseau du Gué-Droit,
- au centre, le vallon du ruisseau des Barres, qui prend naissance dans le bois des Etangs et rejoint le val de l'Indre à hauteur du bourg de Saché.

Ces talwegs sont pour la plupart très encaissés avec des flancs plus ou moins boisés.



L'INDRE

L'Indre, affluent de la Loire est classée en seconde catégorie piscicole.

En 2011, la qualité écologique du cours d'eau était médiocre pour le secteur concerné (Cf. cartes ci-après).

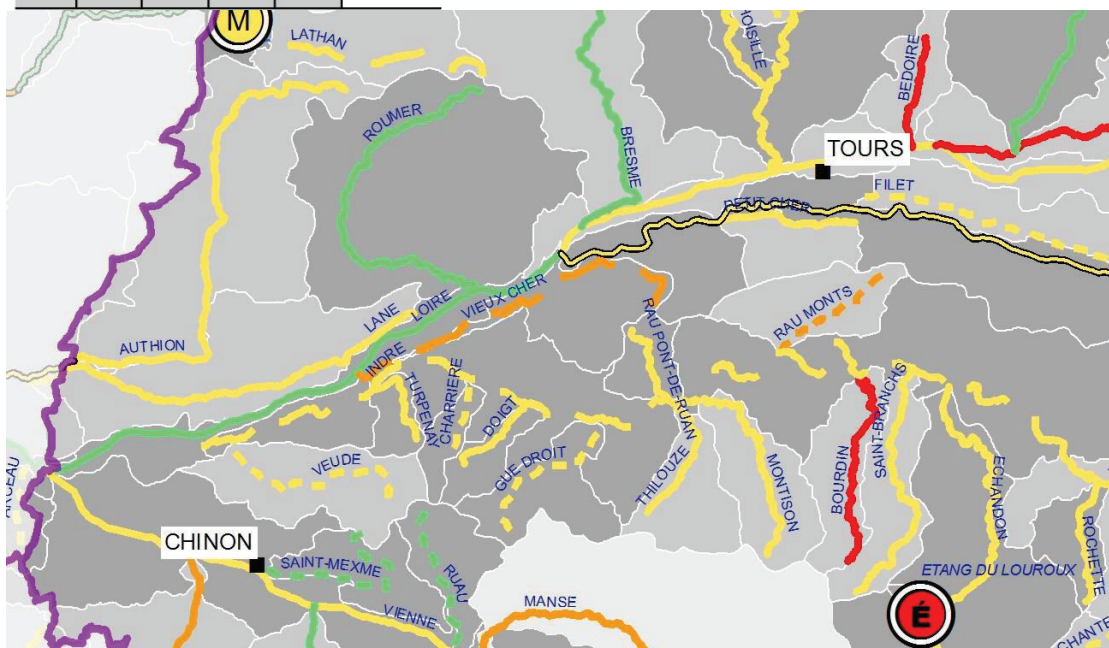
Bassin Loire-Bretagne

Département : INDRE-ET-LOIRE

Etat ou potentiel écologique et niveau de confiance de l'état

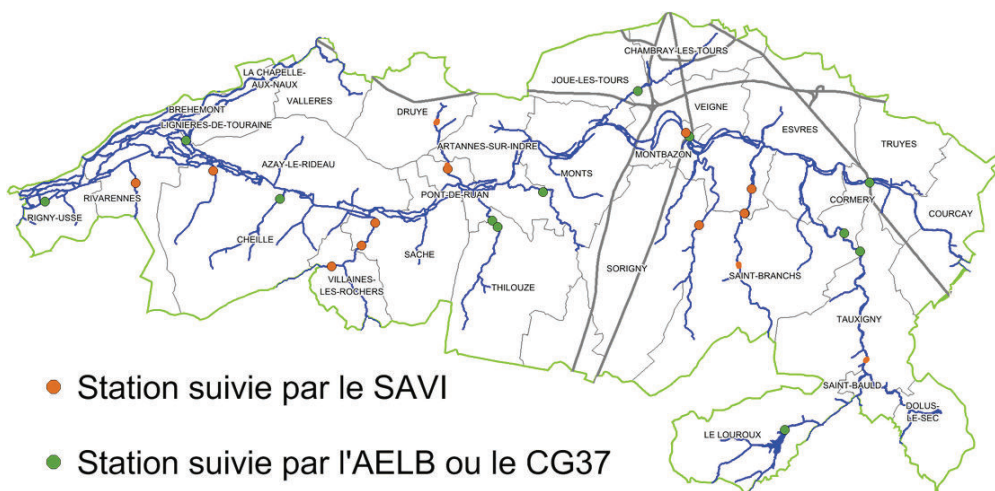
Cours d'eau

Etat					Niveau de confiance de l'état
Très bon	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais	
					Élevé
					Moyen
					Faible



71

Le Syndicat d'Aménagement de la Vallée de l'Indre (SAVI) assure le suivi de plusieurs points de mesures de la qualité de l'eau sur la vallée, en complément des points de mesure de l'agence de l'eau et du conseil départemental.



- Station suivie par le SAVI
- Station suivie par l'AELB ou le CG37

La commune est par ailleurs classée en zone « sensible » au sens de la Directive 91/271/CEE concernant le traitement des eaux résiduaires urbaines (ERU). Il s'agit de zones sujettes à l'eutrophisation et pour lesquelles les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits. La directive a été transcrite dans le droit français par le décret 94-469 du 3 février 1994. Les normes pour les rejets à appliquer sur ces zones sont celles de l'arrêté du 22 décembre 1994.

LE DOCUMENT CADRE : SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021

La loi sur l'eau reconnaît que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Elle met en œuvre des outils de gestion des eaux tels que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, élaboré pour les années 2016 à 2021 et approuvé le 18 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin.

Les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau du SDAGE sont les suivantes :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

72

Le PLU doit être compatible avec les orientations de ce document supracommunal.

La commune est par ailleurs classée en zone « sensible » au sens de la Directive 91/271/CEE concernant le traitement des eaux résiduaires urbaines (ERU). Il s'agit de zones sujettes à l'eutrophisation et pour lesquelles les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits. La directive a été transcrite dans le droit français par le décret 94-469 du 3 février 1994. Les normes pour les rejets à appliquer sur ces zones sont celles de l'arrêté du 22 décembre 1994.

LE CONTRAT DE BASSIN « L'INDRE AVAL 37 »

Le 24 septembre 2012 à Rigny-Ussé, le Syndicat d'Aménagement de la Vallée de l'Indre (SAVI) a signé avec l'Agence de l'Eau Loire Bretagne, la Région Centre et le Conseil Général d'Indre-et-Loire, le Contrat Territorial de Restauration de l'Indre Aval 2012-2016. Ce contrat a pour objectif de répondre aux objectifs de la Directive cadre relayés dans le SDAGE, d'atteinte d'un bon état écologique de l'Indre d'ici 2015.



Le contrat prévoit le financement de travaux sur les communes de Saché, Villaines-les-Rochers, Azay-le-Rideau, Cheillé, Lignières-de-Touraine, Bréhémont, Rivarennes et Rigny-Ussé. Les travaux sont programmés sur les bras secondaires de l'Indre et ses principaux affluents et visent à :

- préserver et restaurer les bords de cours d'eau et les boisements alluviaux (entretien de la végétation de berges, végétalisation de berges, suppression des encombres),
- restaurer la zone humide (réhabilitation des frayères, restauration du lit mineur par apport de granulats et retalutage de berges),
- lutter contre les plantes invasives, et en particulier la Jussie,
- diversifier les écoulements et les habitats (démantèlement de petits ouvrages non autorisés, gestion de manière concertée des ouvrages).

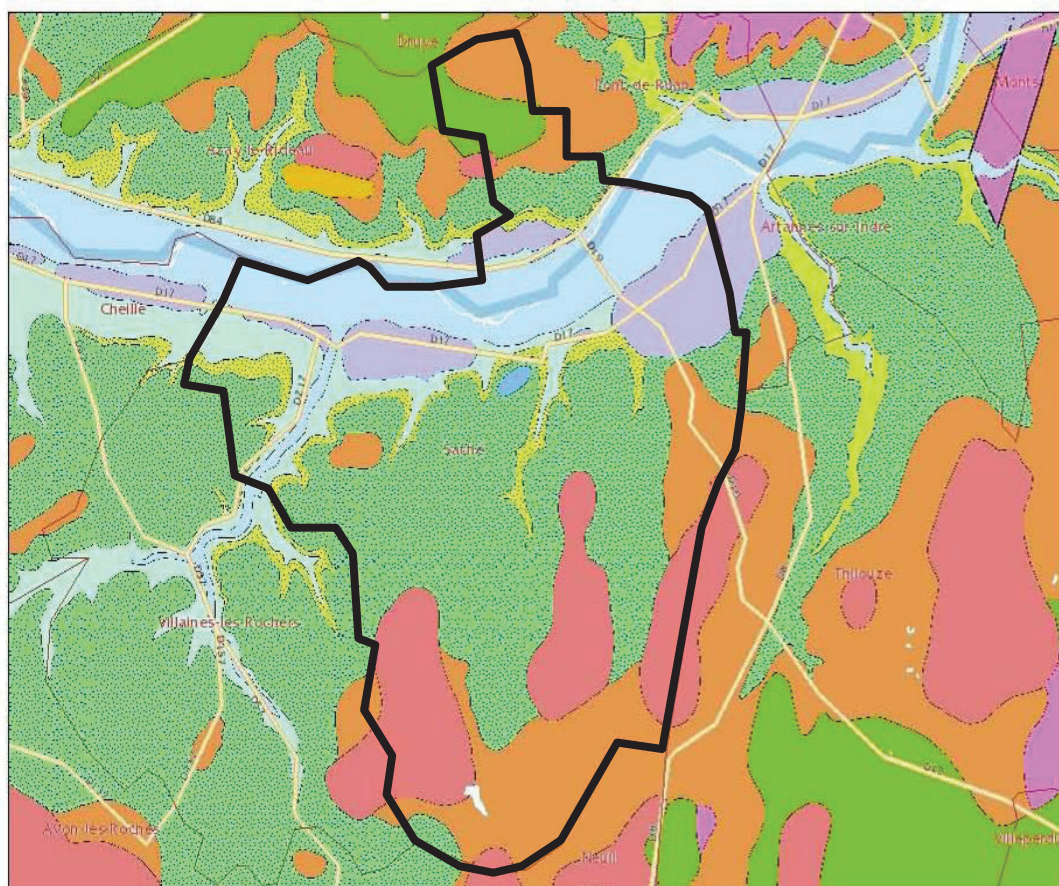
Une déclaration d'intérêt général (DIG) a été prise par arrêté préfectoral du 11 septembre 2012, ce qui permet au SAVI d'intervenir sur les propriétés privées.

73

GÉOLOGIE

La carte géologique du site du BRGM décrit les formations géologiques suivantes sur la commune de Saché :

- la série sableuse des sables et argiles à Spongiaires du Sénonien compose la majeure partie du plateau agricole ;
- au sud et au nord du territoire communale sont observées des poches de limons de plateau du Quaternaire et d'argiles à silex de l'Eocène ;
- une partie des bois de Bordebure, au nord de la commune, repose sur des sables et graviers continentaux du Miocène et du Pliocène ;
- la commune se caractérise par ailleurs par les coteaux calcaires de la vallée de l'Indre qui entaille les formations du Tuffeau jaune de Touraine (Turonien supérieur) et de la Craie de Villedieu (Santonien supérieur) ;
- enfin, le fond de la vallée de l'Indre repose sur des alluvions récentes et de basses terrasses.



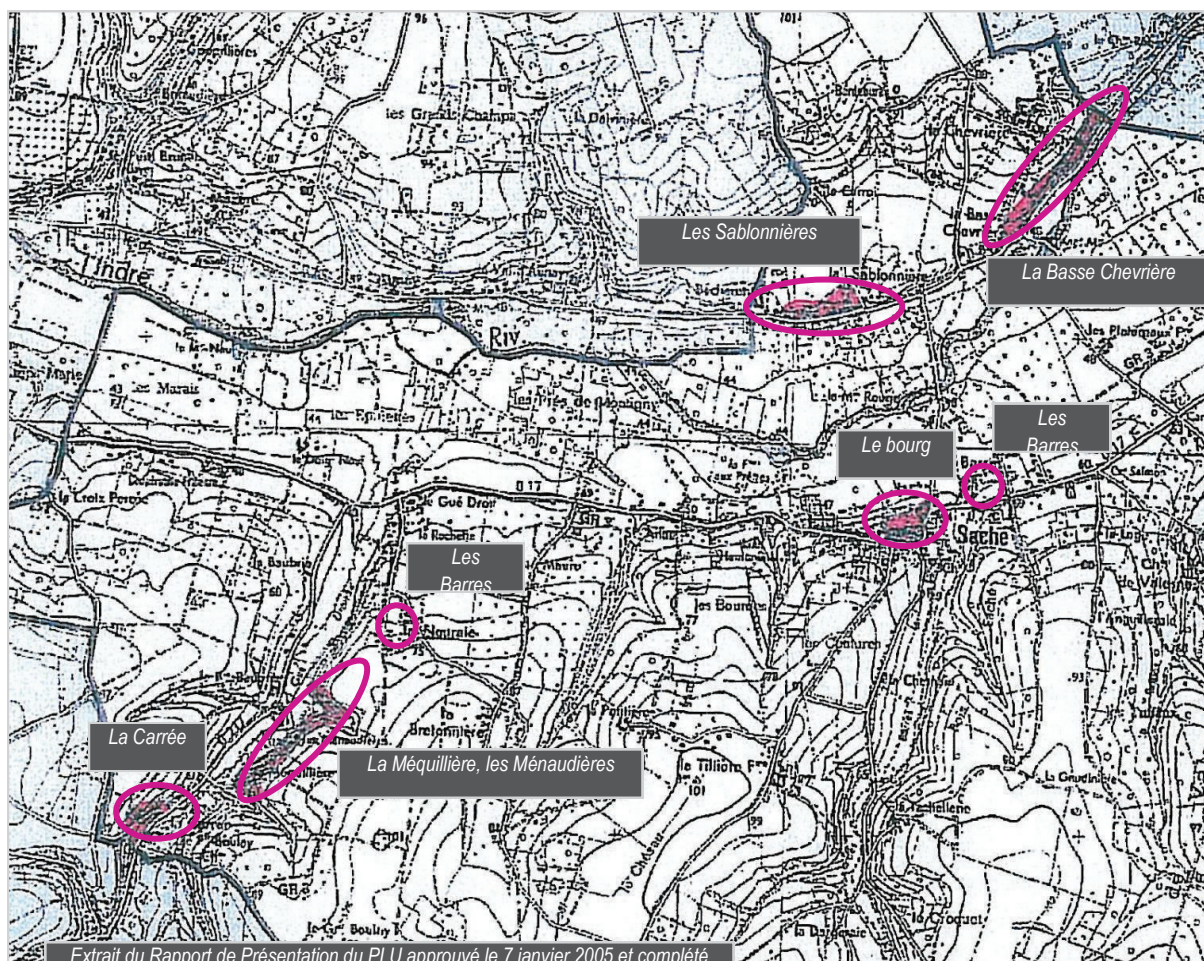
2 km

©IGN 2005, ©GEOSIGNAL, ©TELEATLAS

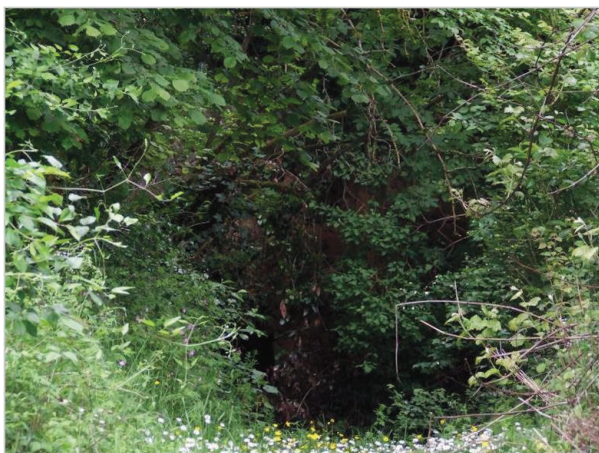
-  Lit mineur et alluvions récentes (Quaternaire)
-  Alluvions des basses terrasses (+3 à +10 m au-dessus de l'étiage). Quaternaire.
-  Alluvions des moyennes terrasses (+12 à +16 m au-dessus de l'étiage). Quaternaire, Würm.
-  Sables éoliens (Quaternaire)
-  Limons des plateaux (Quaternaire)
-  Sables et graviers continentaux (Mio-Pliocène)
-  Marnes et calcaires lacustres de Touraine et du Poitou (Eocène à Oligocène inférieur)
-  Argiles, argiles à silex, conglomérats polygéniques (Sidérolithique, Eocène)
-  Série sableuse, sables et argiles à Spongiaires. Altérites siliceuses locales, sommitales. Sénonien.
-  Craie blanche de Bois (Coniacien à Campanien inférieur)
-  Craie de Villedieu (Coniacien à Santonien supérieur)
-  Tuffeau jaune de Touraine (Turonien supérieur)
-  Hydro

DES FORMATIONS CALCAIRES À L'ORIGINE D'HABITAT TROGLODYTIQUE ET D'UN RISQUE D'ÉBOULEMENT

La tendresse des roches calcaires affleurant au niveau des vallées a permis l'aménagement d'un habitat troglodytique aux Sablonnières, à la Basse Chevrie, à la Carrée, à la Méquillière et aux Ménaudières. Ce mode d'urbanisation original participe à la richesse patrimoniale de la commune. Toutefois, ce faciès de coteaux et la présence de cavités associées à l'habitat troglodytique ou à d'anciens lieux d'extraction engendre un risque d'éboulement incitant à la plus grande vigilance.



75



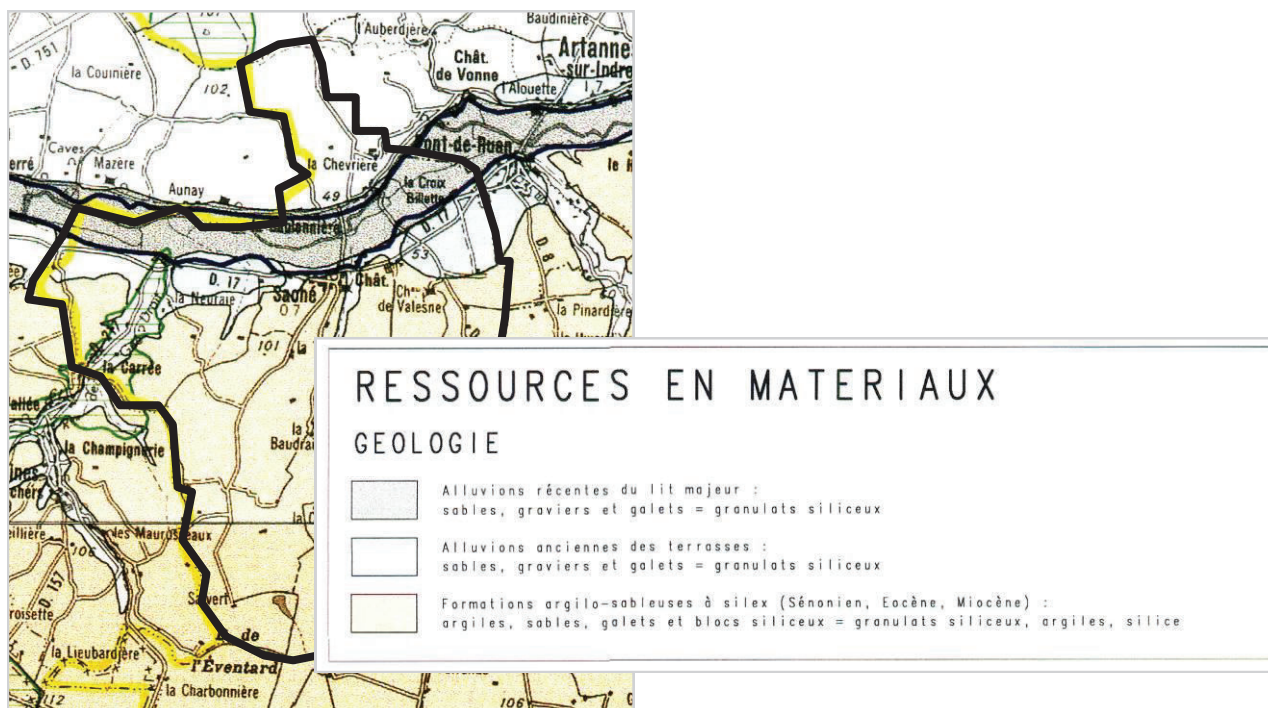
Cavité dans le lotissement des Barres



Habitat troglodytique à la Carrée (la vallée du Gué Droit)

DES MATÉRIAUX UTILES AUTREFOIS EXPLOITÉS

D'anciennes carrières sont localisées au niveau des ponts de l'Indre, à la Blotière et à la Châtaigneraie. Concernant cette dernière, une aire de loisirs comportant un circuit automobile y a été aménagée. Le Schéma Directeur des Carrières de l'Indre-et-Loire identifie deux potentiels d'extraction : les alluvions et basses terrasses de la vallée de l'Indre et les formations argilo-sableuses du plateau sud.

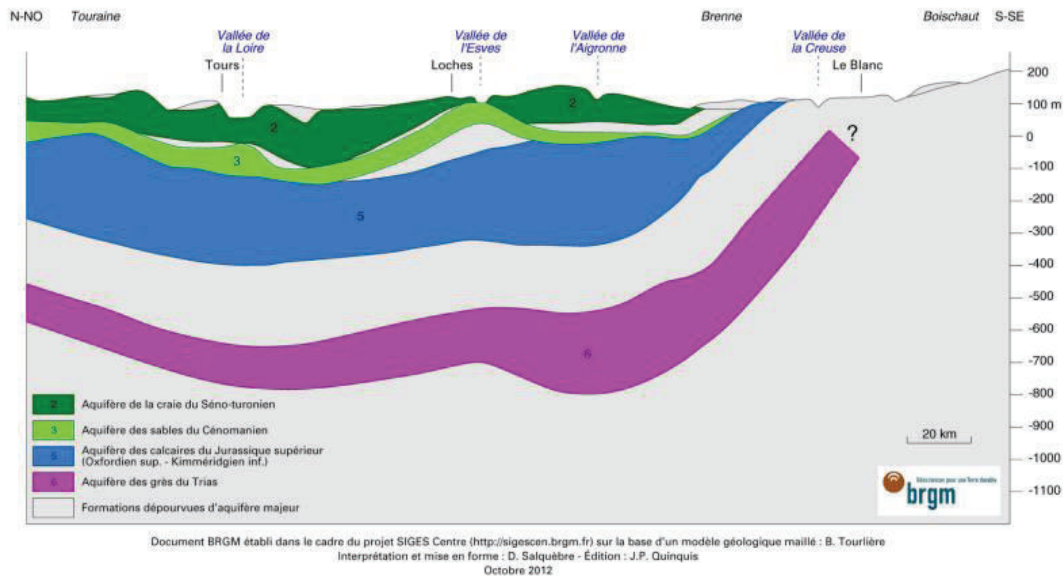


Extrait du schéma départemental des carrières

HYDROGÉOLOGIE

Sur la commune de Saché, les principaux aquifères sont les suivants :

- La nappe des alluvions de l'Indre (nappe affleurante en lien avec la vallée)
- La nappe de la Craie
- La nappe des Sables du Cénomanien
- Les nappes profondes du jurassique



NAPPE DE LA CRAIE

La Craie du Crétacé supérieur (Sénonien et Turonien) : la Craie Sénoturonienne, constitue un réservoir aquifère important qui s'étend sur une grande partie de la région Centre. En Touraine, cette formation est largement affleurante et constitue une ressource largement exploitée, notamment pour l'agriculture.

Poreuse, la craie n'est cependant pas perméable intrinsèquement. Elle ne contient de l'eau mobilisable que lorsqu'elle est fracturée, situation rencontrée le long des failles ou sur les bombements anticlinaux, ou bien lorsqu'elle est altérée, sous les plaines alluviales des grands cours d'eau.

La craie est recouverte par une couche d'argile (notamment l'Argile à silex), produit de décalcification de la craie qui peut former localement un écran protecteur, mais qui est souvent lacunaire, notamment le long de talwegs, et « percée » en de multiples lieux (bétoires), ce qui rend cette protection peu efficace à grande échelle. Elle est notamment drainée par les vallées de la Loire et de l'Indre.

La nappe de la craie est captée essentiellement pour l'agriculture, mais elle est utilisée pour l'alimentation en eau potable par le SIVOM du Bois du Lys, qui alimente Saché notamment. Le Forage de la Croix Billette puise ces eaux à une profondeur de 41 mètres depuis 1990. Cet ouvrage a une grande importance dans le système d'alimentation en eau du SIVOM, car cette ressource représente 45% des volumes produits par les 3 ressources du syndicat (mais seulement 35% des capacités de production) et ce forage permet également, par un mélange avec l'eau prélevée à Thilouze, d'améliorer la qualité de l'eau distribuée sur cette commune. Il assure aussi le complément de la ressource d'Artannes (quantité) et le soutien des alimentations en eau de Villaines et d'Azay-le-Rideau (sécurité).

NAPPE DES SABLES DU CÉNOMANIEN

Le réservoir aquifère du Cénomanien est constitué principalement par les niveaux sableux (sables du Perche, de Varennes et de Vierzon). Les marnes à Ostracées recouvrent et protègent ceux-ci, sur la majeure partie de l'aquifère, assurant la mise en charge de la nappe. La nappe, captive hors des affleurements, est drainée par la Loire. Cette situation protège la qualité des eaux souterraines des activités humaines, ce qui en fait une réserve importante pour l'alimentation en eau potable.

Une baisse régulière des niveaux dans certaines parties de la zone captive est observée depuis une trentaine d'année notamment en Touraine. Cette fragilisation de la nappe se traduit par une baisse de productivité des ouvrages, et un risque de « dénoyage » de la nappe dans certaines zones d'exploitation.

La nappe du Cénomanién a été mise en Zone de Répartition des Eaux (zone qui présente un déséquilibre entre la ressource en eau et les besoins constatés au sein de laquelle les seuils d'autorisation et de déclaration des prélèvements des eaux sont abaissés). Par ailleurs, elle est identifiée dans le SDAGE Loire-Bretagne en tant que nappe à réserver pour l'alimentation en eau potable.

Le SDAGE fixe un objectif de diminution des prélèvements de 20% pour le secteur Tours-Amboise, et fixe des seuils piézométriques.

Le piézomètre le plus proche de Saché est localisé à Montbazon (à 16 km). Le SDAGE fixe les niveaux suivant :

Cote NGF retenu pour le toit des Marnes	Niveau piézométrique de crise
-90 mètres	-80 mètres

LES NAPPES PROFONDES DU JURASSIQUE

« Le Jurassique supérieur est généralement stérile. L'oolithe blanche du Bathonien (40 à 50 m d'épaisseur) est friable et poreuse : elle pourrait peut-être donner des résultats positifs après acidification. Le Trias renferme une importante nappe, généralement artésienne, qui n'est pas encore exploitée. » (Source : notice de la carte géologique de Langeais, BRGM).

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

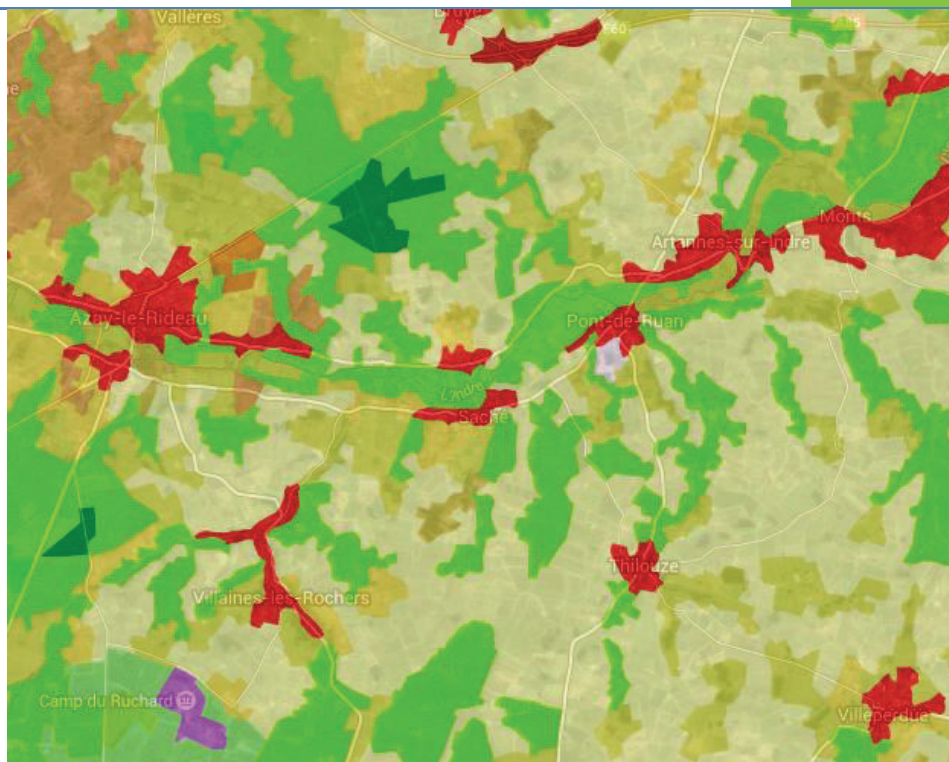
LES RISQUES ET NUISANCES

OCCUPATION DES SOLS

L'analyse des milieux naturels sur le territoire de Saché est représentée selon la typologie CORINE LAND COVER. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (échelle 1/100 000^{ème}), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares. La précision des données qui en sont issues est donc à relativiser.

D'après les données CORINE LAND COVER synthétisées dans le tableau ci-après, le paysage local est très largement dominé par les espaces agricoles (terres arables, terres agricoles hétérogènes et prairies) qui représentent environ 66%, puis par les forêts qui représentent environ 30%. Les zones urbanisées (et espaces verts artificialisés) représentent 3% environ.

Nomenclature Corin Land Cover	Surface approximative en 2006 (en ha)	Pourcentage	Légende
Zones urbanisées	79,6	2,8%	
Espaces verts artificialisés non agricoles	6,6	0,2%	
Terres arables	1352,4	48,3%	
Prairies	270,8	9,7%	
Zones agricoles hétérogènes	228,8	8,2%	
Forêts	860,4	30,7%	



Données et cartes issues de la base de données CORIN LAND COVER 2006, source : clc.developpement-durable.gouv.fr

ESPACES AGRICOLES

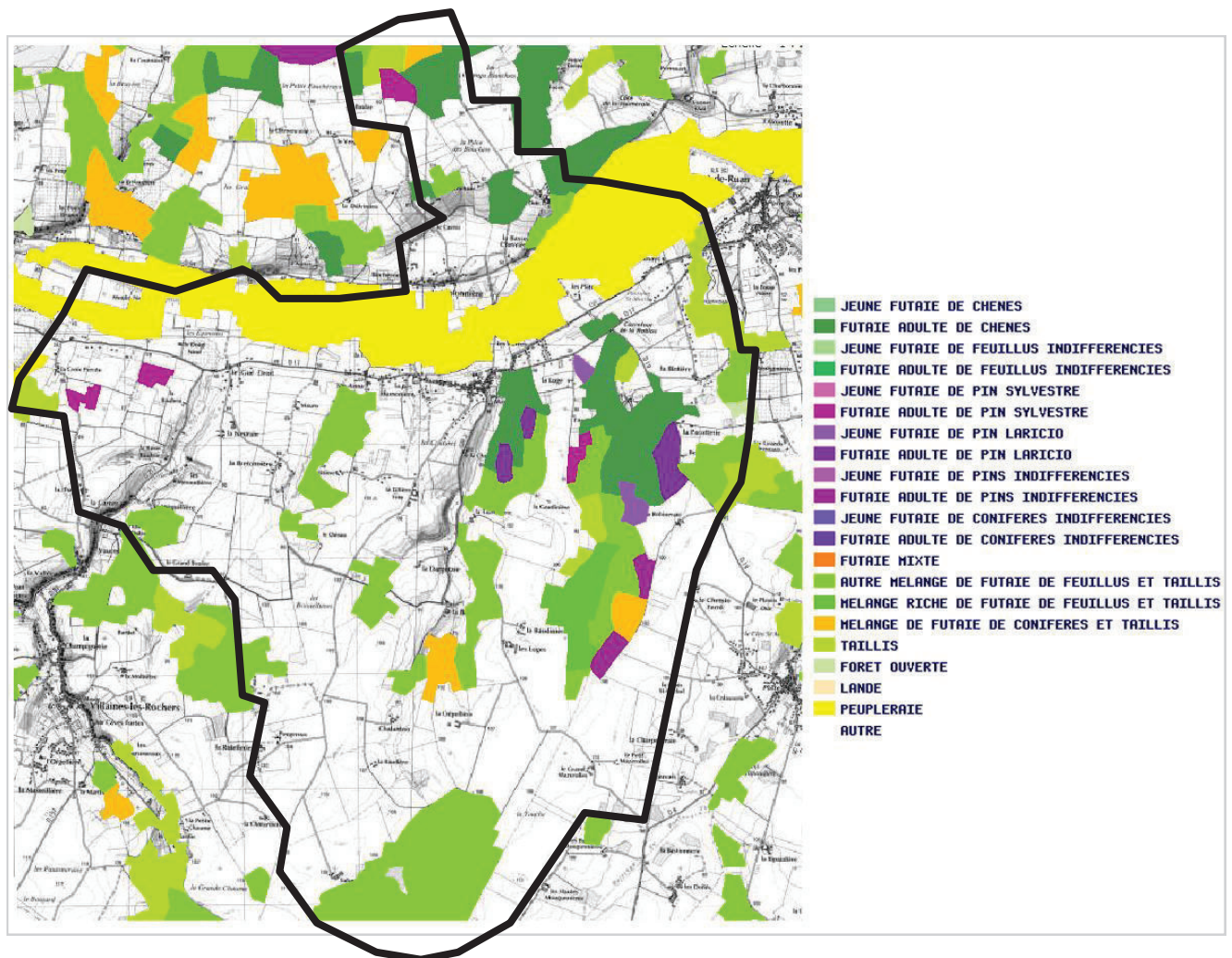
Les espaces agricoles sont répartis le plateau agricole et sont désormais principalement à vocation de productions céréalières (hormis les sites de production particuliers de l'osier). Sur ce plateau, les espaces cultivés se suivent sans présence de haies, mais sont ponctués de boisements qui accompagnent les principaux talwegs.

Ces espaces cultivés constituent des milieux à très faible biodiversité compte tenu des techniques culturales mises en œuvre (labour, drainage, amendements, traitements...). La diversité floristique y est limitée à quelques espèces adventices « mauvaises herbes ».

Ces espaces représentent néanmoins des secteurs d'alimentation et de refuge pour certaines espèces animales d'intérêt, comme les oiseaux, et constituent des zones de passage entre les éléments boisés.

ESPACES BOISÉS

Les boisements sont bien représentés sur le territoire de Saché. Bien que ceux-ci ne constituent pas toujours des réservoirs de faunes importants, ils sont des éléments du continuum forestier en « pas japonais », entre les réservoirs de la forêt de Ravin – Bois de Saché et la forêt de Chinon.



Couverture forestière, source : inventaire forestier national

Les boisements sont en grande partie constitués de futaies de feuillus, avec quelques sites de futaie de conifères. La Vallée de l'Indre est très majoritairement occupée par des peupleraies.

PÉRIMÈTRES D'INVENTAIRE

NATURA 2000

Le territoire de Saché n'est pas directement concerné par les périmètres Natura 2000, les plus proches étant au titre de la directive habitats « le complexe forestier de Chinon et les landes du Ruchard », et au titre de la directive oiseaux « les basses vallées de la Vienne et de l'Indre ». Toutefois, la Zone de Protection Spéciale (ZPS) concerne la commune contigüe d'Azay-le-Rideau.

L'élaboration du PLU doit comporter une analyse des incidences sur la zone Natura 2000, en proportion du projet et de la proximité du site, au titre du I° de l'article L. 122-47 du Code de l'environnement et de l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme.

ZNIEFF

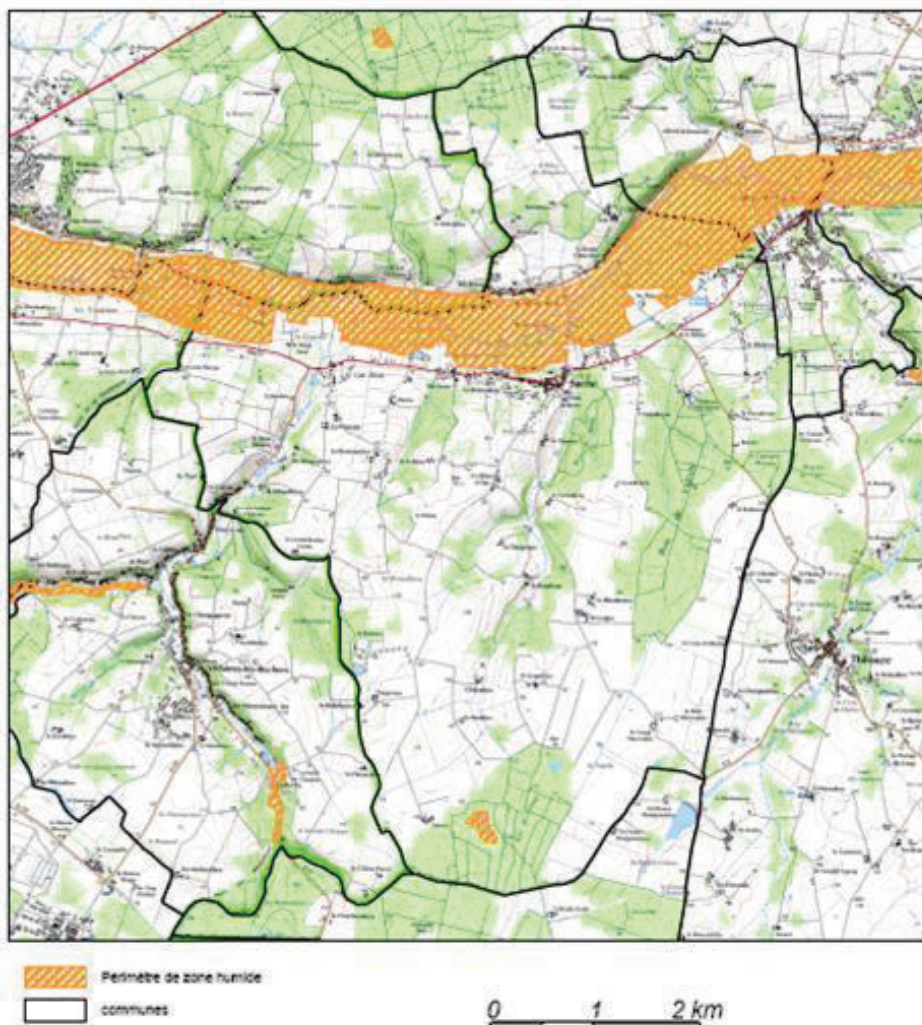
L'inventaire scientifique ZNIEFF des espaces exceptionnels ou représentatifs, établi au plan national, n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, la présence d'une ZNIEFF est révélatrice d'un enjeu environnemental de niveau supra-communal, qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration du document en vertu des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Les ZNIEFF sont des sites qui présentent un intérêt biologique spécifique, et recensent des espèces ou des habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Sensibles à des transformations même limitées, elles correspondent donc à un enjeu de préservation.

Par ailleurs, la présence probable d'espèces protégées dans la plupart des ZNIEFF rend applicables les dispositions du Code de l'environnement relatives à la protection du milieu particulier à ces espèces contre toute dégradation (articles L.411-1 et suivants).

La commune de Saché est concernée par les ZNIEFF de 2ème génération suivantes :

- **240031284 « forêts de ravin du Gué Droit »** : d'une superficie de 7 hectares, cette zone correspond à deux forêts de ravin situées dans des vallons connexes de part et d'autre du ruisseau du Gué Droit. Ces sites n'abritent que deux espèces déterminantes, dont une protégée en région Centre (*Polystichum aculeatum*), ces habitats étant naturellement pauvres en espèces déterminantes ; toutefois, il est fait mention de belles populations de *Polystichum* à aiguillons, fougère persistante aux frondes vert lustré.
- **240031285 « forêt de ravin du bois de Saché »** : d'une superficie de 16 hectares, cette zone correspond à des versants très pentus et talus très instables avec de nombreux glissements du substrat, qui n'abrite que deux espèces déterminantes, dont une protégée en région Centre (*Polystichum aculeatum*) ; toutefois, la population de *Polystichum* à aiguillons est de très grande taille.



PÉRIMÈTRES DE PROTECTION

APPB

Il n'existe aucun site concerné par un arrêté de protection de biotope sur le territoire communal.

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET FONCTIONNALITÉS DU TERRITOIRE

TRAME VERTE ET BLEUE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre (SRCE) :

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015.

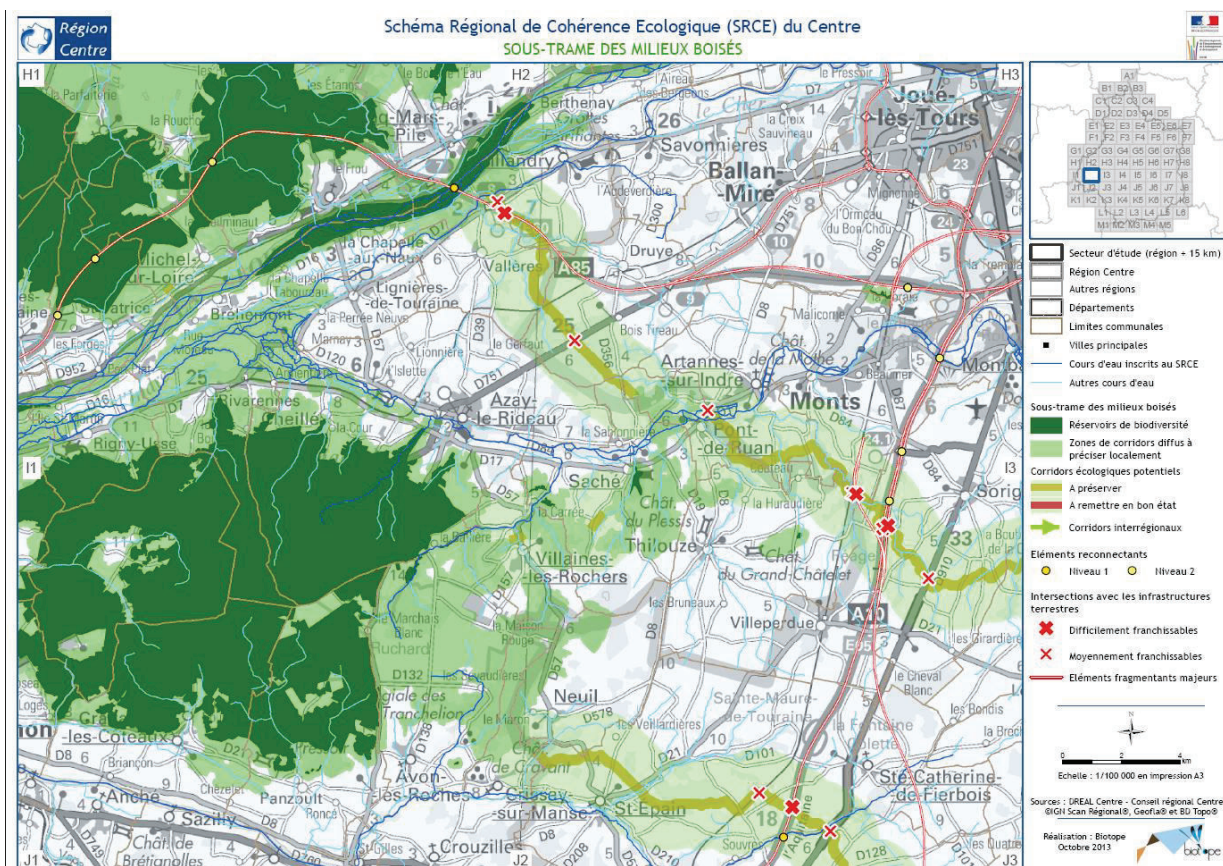
Différentes sous-trames ont été définies, dont 4 d'entre-elles sont dites « prioritaires » : il s'agit de celles dont les milieux supports rassemblent un grand nombre d'habitats menacés :

- la sous-trame bocage,
- la sous-trame cours d'eau,
- la sous-trame espaces cultivés,
- la sous-trame milieux boisés,
- la sous-trame milieux humides (prioritaire),
- la sous-trame milieux prairiaux (prioritaire)
- la sous-trame pelouses calcicoles (prioritaire),
- la sous-trame landes acides (prioritaire).

La commune de Saché est concernée par plusieurs sous-trames, dont deux sous-trames prioritaires (la sous-trame milieux humides et la sous-trame milieux prairiaux) :

- la sous-trame cours d'eau par la présence de la vallée de l'Indre et de ses affluents,
- la sous-trame espaces cultivés,
- la sous-trame milieux boisés,
- la sous-trame milieux humides (prioritaire),
- la sous-trame milieux prairiaux (prioritaire).

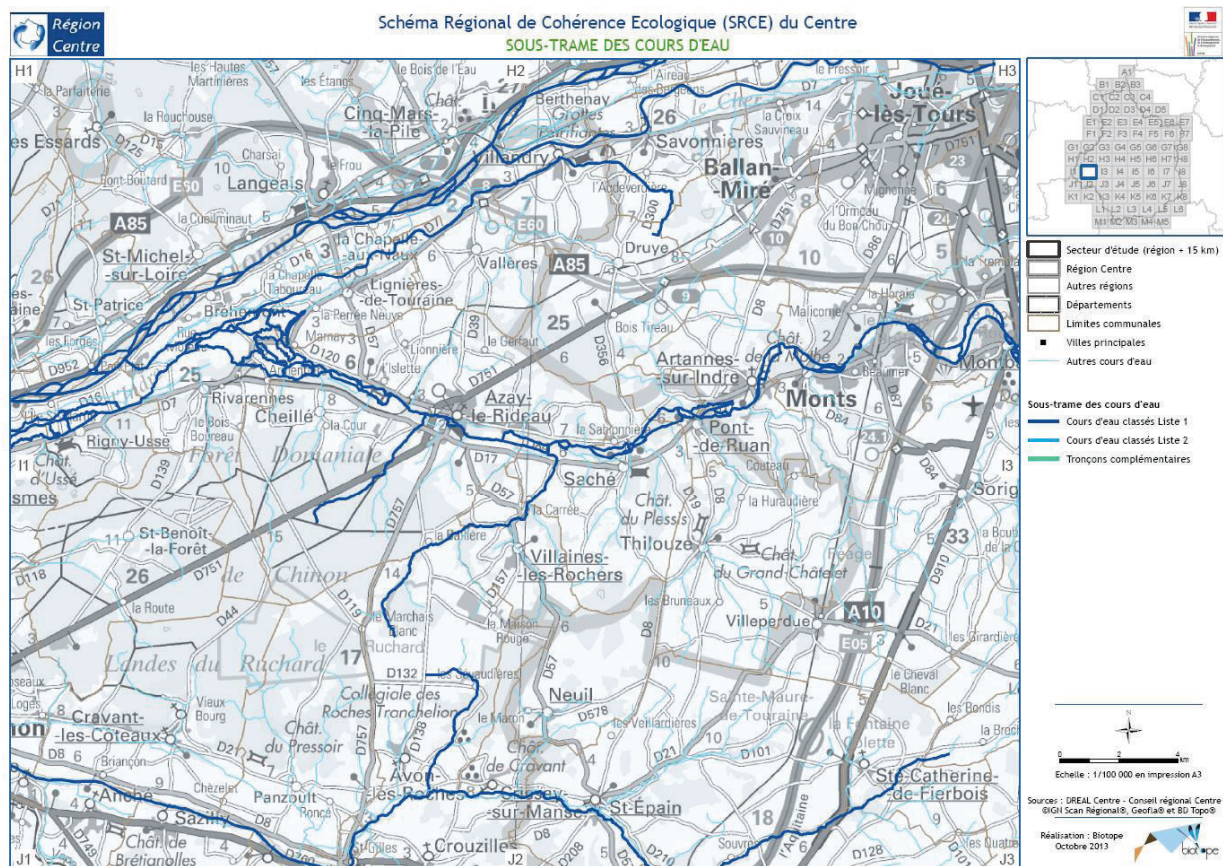
Les cartes des sous-trames concernant Saché sont les suivantes :



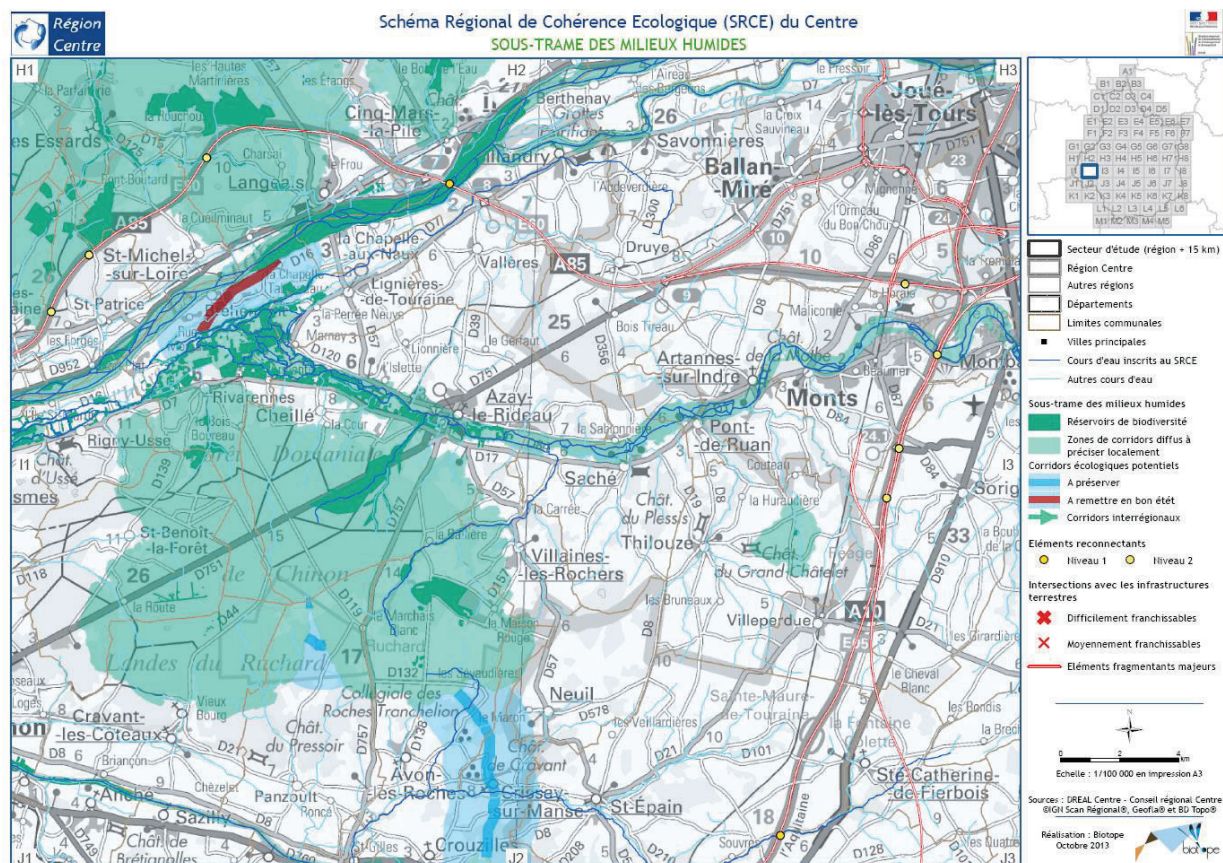
La carte de la sous-trame des milieux boisés met en évidence :

- la présence des réservoirs de biodiversités constitués par les forêts de Ravin du Gué Droit, et la forêt de Ravin du Bois de Saché (ZNIEFF),

- la situation de Saché au sein de corridors diffus,
- la présence d'un corridor entre les Bois de Saché et les Boulinières à travers le plateau agricole, à préserver
- la présence du démarrage d'un corridor depuis le bois de la Berthelotière, à préserver.



La carte de la sous-trame des cours d'eau met en évidence la vallée de l'Indre et le ruisseau du Gué Droit, classés sur la liste 1.



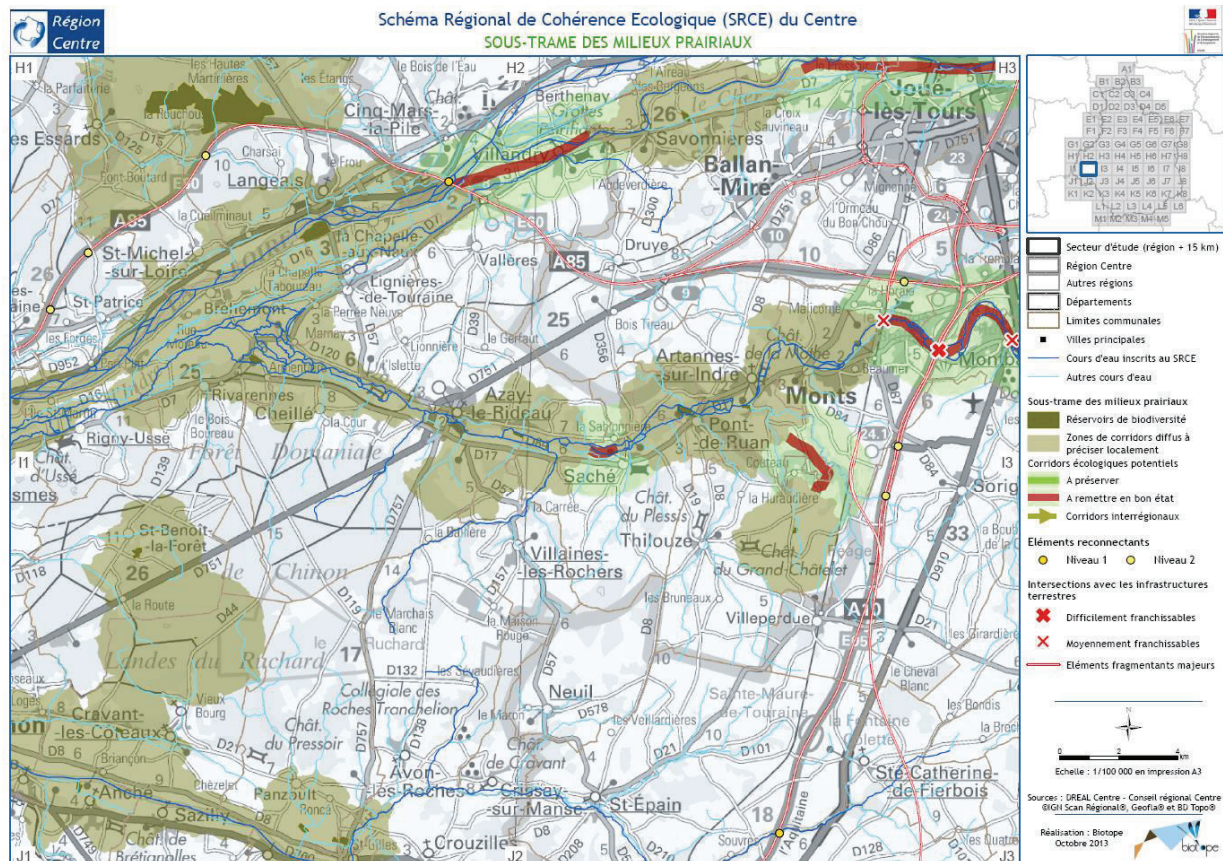
La carte de la sous-trame des milieux humides met en évidence la zone de corridor constituée par le lit mineur de la Vallée de L'Indre sur Saché.

87

Cette sous-trame étant prioritaire, le SRCE définit les objectifs suivants :

Sous-trame des milieux humides (dont forêts alluviales)	- Encourager le maintien voire la restauration des mosaïques de milieux humides associées aux vallées riveraines - Encourager le maintien voire la restauration des zones humides, landes et prairies humides en mosaïque avec la forêt sur un vaste arc à l'ouest du bassin de vie (périphérie de Savigné-sur-Lathan) - Encourager le maintien voire la restauration de végétations aquatiques et humides de ceinture des étangs locaux
---	--

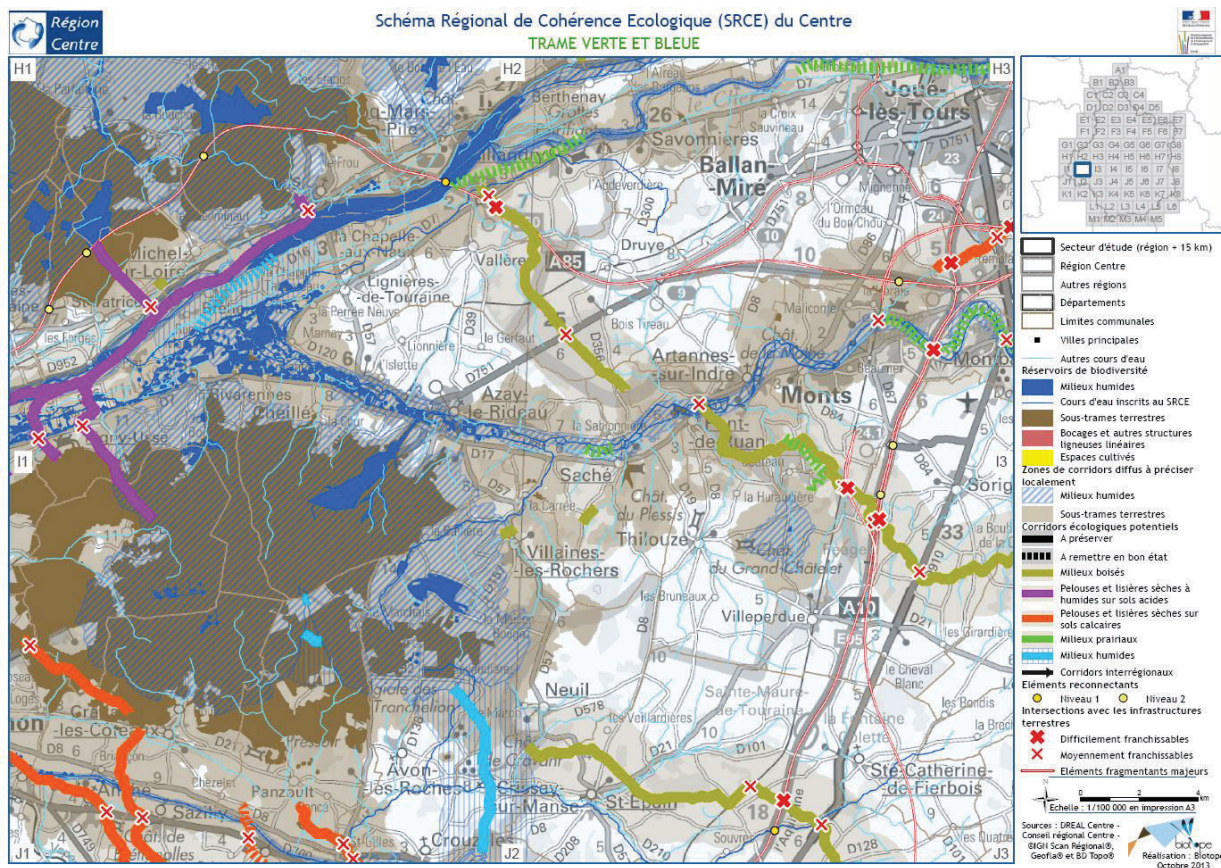
Le territoire est communal est concerné par le premier de ces objectifs.



La carte de la sous-trame des milieux prairiaux met en évidence la situation de Saché, située entre des zones de corridors fonctionnels, sur un corridor identifié le long de la Vallée de l'Indre comme « à remettre en état ».

Cette sous-trame étant prioritaire, le SRCE fixe les objectifs suivants :

Sous-trame des milieux prairiaux	Encourager ponctuellement le maintien des prairies (humides) associées aux vallées riveraines : Indre, affluents du Loir au nord, affluents de la Loire vers l'aval (Changeon, Roumer)
--	--



Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur la commune de Saché sont donc :

- les vallées de l'Indre et du Gué droit associées à leurs zones d'expansion des crues et ripisylves
- les boisements : dont les sites intégrés au sein des périmètres de ZNIEFF sont des réservoirs principaux de biodiversité et les autres boisements participent au continuum forestier,
- les corridors à préserver entre les continuums forestiers sur le plateau agricole,
- un corridor à restaurer pour la sous-trame milieux prairiaux sur les bords de l'Indre.

TRAME VERTE ET BLEUE DU PARC NATUREL RÉGIONAL LOIRE ANJOU TOURAINE

L'outil du Parc consiste en trois parties :

- une note qui synthétise les concepts écologiques de la Trame Verte et Bleue ainsi que la démarche cartographique du Parc,
 - une cartographie à l'échelle du territoire du Parc, fruit d'analyses qui met en avant les zones de continuité à préserver et/ou à renforcer,
 - des fiches par unités paysagère qui constituent un diagnostic des continuités écologiques.
- **Les sous-trames de la TVB du PNR Loire-Anjou-Touraine et les connexions potentielles pour chaque sous-trame**

Le Parc a définie sur son territoire les 4 sous-trames suivantes :

- **Sous-trame forêt** : la sous-trame des espaces boisées intègre les boisements de conifères, boisements de feuillus, boisements mixtes, coupes et jeunes plantations forestières, peupleraies, landes basses, landes basses en cours d'enforestation ;
- **Sous-trame bocage** : la sous-trame des milieux bocagers intègre les espaces agricoles comprenant une forte densité de haies à l'intérieur de son périmètre ou à proximité ;

- **Sous-trame humide et aquatique** : la sous-trame des milieux humides et aquatiques intègre les tourbières, marais, cours et voies d'eau, plans d'eau, sables et grèves, végétations de bords de cours d'eau (hors strate arborée) ;
- **Sous-trame prairies** : la sous-trame des milieux prairiaux intègre les surfaces enherbées de fond de vallée, pelouses et pâturages naturels, prairies mésophiles, zone naturelle en mutation.

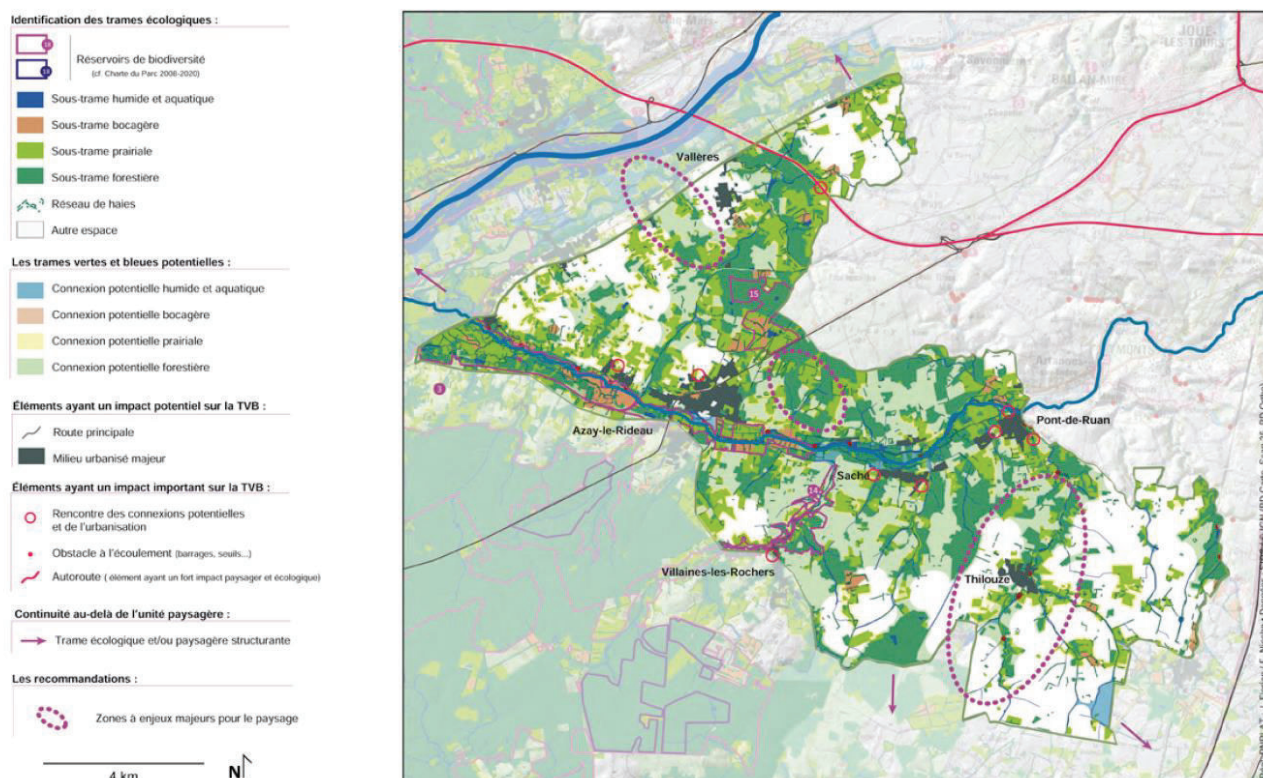


A ces sous-trames, les liaisons potentielles pour chaque sous-trame ont été déterminées par traitement informatique à partir de la méthode de « dilatation – érosion », c'est-à-dire un travail sur les distances de dispersion propre à chaque sous-trame.

• Les fiches de synthèse

Des fiches de synthèse ont été établies pour chacune des 12 unités paysagères définies au sein du PNR.

Saché se situe au sein de l'unité paysagère « Les plateaux du Centre et la Vallée de l'Indre ».



Le kit TVB du PNR identifie la vallée de l'Indre : tant au sein de la sous-trame aquatique que prairiale, les boisements et met en évidence un certain nombreux espaces cultivés, intégrés à la sous-trame prairiale.

De plus, en limite ouest du territoire communal (mais hors commune), la Vallée du Gué Droit, les prairies et boisements qui l'accompagnent sont répertoriés en tant que « Zone Ecologique Majeure n°14 : massif forestier de Chinon et zones humides associées » dont la description est copiée ci-dessous :

★ **Vallon du Gué droit et du Jollivet :**

L'encaissement du ruisseau dans le plateau offre des conditions micro-climatiques et pédologiques propices à une végétation diversifiée, dont certaines espèces sont patrimoniales telles que le Rossolis (*Drosera sp.*), la Bruyère ciliée (*Erica ciliaris*), la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*) ou l'Isopyre faux-pygamon (*Isopyrum thalictroides*). Les falaises et troglodytes des versants parfois abrupts abritent de nombreux chiroptères.

Le Gué Droit est le principal ruisseau qui collectent les eaux du Nord des landes du Ruchard. Les zones humides des landes et du vallon amortissent les précipitations.

Source : PNR Loire Anjou Touraine.

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

La commune de Saché appartient au parc naturel « Loire Anjou Touraine ». En revanche, elle ne figure pas sur la liste des communes du site « Val de Loire » inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, le périmètre classé et « la zone tampon » s'arrêtant à la commune d'Azay-le-Rideau.

Cependant, Saché étant une commune dont le territoire est contigu, appartenant au même val touristique, une attention particulière doit être apportée à la mise en valeur des qualités paysagères et urbaines du site, à la qualité de l'urbanisation proposée, à la préservation de l'architecture du bâti existant et à la création d'une architecture contemporaine de qualité.

D'après l'Atlas des Paysage de l'Indre-et-Loire, la commune de Saché s'inscrit à l'interface entre deux unités paysagères :

- la vallée de l'Indre,
- les plateaux agricoles du Centre Touraine.

A ces deux unités, s'ajoute l'entité paysagère du Côteau de Bordebure dont les caractéristiques sont suffisamment différentes pour être spécifiées.

LA VALLÉE DE L'INDRE

« Ce chemin, qui débouche sur la route de Chinon, bien au-delà de Ballan, longe une plaine ondulée sans accident remarquable, jusqu'au petit pays d'Artanne. Là se découvre une vallée qui commence à Montbazou, finit à la Loire, et semble bondir sous les châteaux posés sur ces doubles collines ; une magnifique coupe d'émeraude au fond de laquelle l'Indre se roule par des mouvements de serpent. A cet aspect, je fus saisi d'un étonnement voluptueux que l'ennui des landes ou la fatigue du chemin avait préparé ». - Balzac « Le Lys dans la Vallée » -

(« » = extrait du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 7 janvier 2005)

« La présence très dominante de peupliers affirme fortement la vallée, mais contribue à un « effet masque » très fort tant pour la visibilité de la rivière elle-même, très rarement perçue alors qu'elle est dans des berges peu encaissées, que pour la covisibilité d'une rive à l'autre. En admettant une hauteur d'une vingtaine de mètres pour les arbres, il faut atteindre la côte des 65 m pour commencer à avoir une vision un peu dégagée sur le coteau opposé... Cette altitude correspond approximativement (...) au lotissement de Coutures » dans le bourg.

Les espaces urbanisés de la commune n'entretiennent que de faibles liens avec la rivière. La vallée n'est pas facilement accessible du fait des propriétés privées. Il faut bien reconnaître que son caractère inondable a fortement limité les possibilités de constructions à ces abords, mais peu de chemins permettent d'accéder à ces berges. Pourtant, il existe un intéressant patrimoine lié à la vallée de l'Indre, mais le charmant lavoir de la Fontaine au Prêtre est ainsi plus que confidentiel, les moulins Neuf et Rouges ne sont pas perceptibles depuis l'espace public et le moulin Vert se découvre discrètement aux abords de la Basse Chevière. Il existe un chemin longeant la vallée, à la limite de la zone inondable, permettant de relier quasiment sans interruption les Aunays à l'étang communal. Il semble toutefois qu'il ne soit que très rarement emprunté, vraisemblablement par manque de balisage. En revanche, une valorisation attrayante de la vallée au long de la route menant aux Sablonnières, unique voie permettant de traverser la rivière, rencontre un succès de fréquentation avec la réalisation d'une aire de pique-nique ombragée, à proximité du vieux lavoir restauré.

A hauteur du bourg, l'effet masque des peupleraies annule tout jeux de vis-à-vis entre le bourg et les Sablonnières/la Basse Chevière. Mais à contrario, elles permettent de masquer les extensions récentes de l'arrière du bourg et des Maisons Rouges.

LA VALLEE DE L'INDRE



Lavoir de la Fontaine au Prêtre



Un patrimoine bâti vernaculaire, des berges verdoyantes, masquées par les peupleraies. L'osiericulture en lien avec la commune de Villaines-les-Rochers tend à se développer



Un contraste très fort existe entre les plateaux du centre Touraine qui bordent la rivière – paysage ouvert, échelle presque monumentale, platitude du relief, faible densité végétale (relative) - et cette vallée de l'Indre - encaissée, verdoyante et envahie par une végétation dense, paysage fermé, échelle humaine voire intime. Si les plateaux sont clairement voués au travail agricole, à l'exploitation de la terre, la vallée malgré l'activité majeure liée aux peupliers se tourne vers la villégiature, le tourisme.

LES PLATEAUX AGRICOLES DU CENTRE TOURAIN

(« » = extrait du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 7 janvier 2005)

« Ces vastes étendues sont cultivées, peu habitées et très ouvertes, les bois » liés aux deux principaux talweg qui le parcourent « fermant toutefois la vue à quelque distance ».



vallon du bois de Saché

LE PLATEAU SUD

Les paysages ouverts du plateau agricole animés par le massif des Bois de l'Étang, des arbres isolés ainsi que les coteaux boisés des petits talwegs adjacents à la vallée de l'Indre



LE COTEAU DE BORDEBURE

(« » = extrait du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 7 janvier 2005)

Il s'établit au-dessus de l'urbanisation de vallée de la Sablonnière et de la Basse Chevière. « Avec sa « terrasse », au-dessus des villages, puis sa « molle ondulation » (...) et enfin sa pente qui s'accroît dominée par les bois de Bordebure, le château de la Chevière et l'atelier de Calder, le site revêt un caractère exceptionnel et perceptible de loin ».



Le coteau accueille les principales surfaces plantées en vigne de la commune. Au fond, la lisière boisée des bois de Bordebure

LES UNITES PAYSAGERES : LE COTEAU DE BORDEBURE

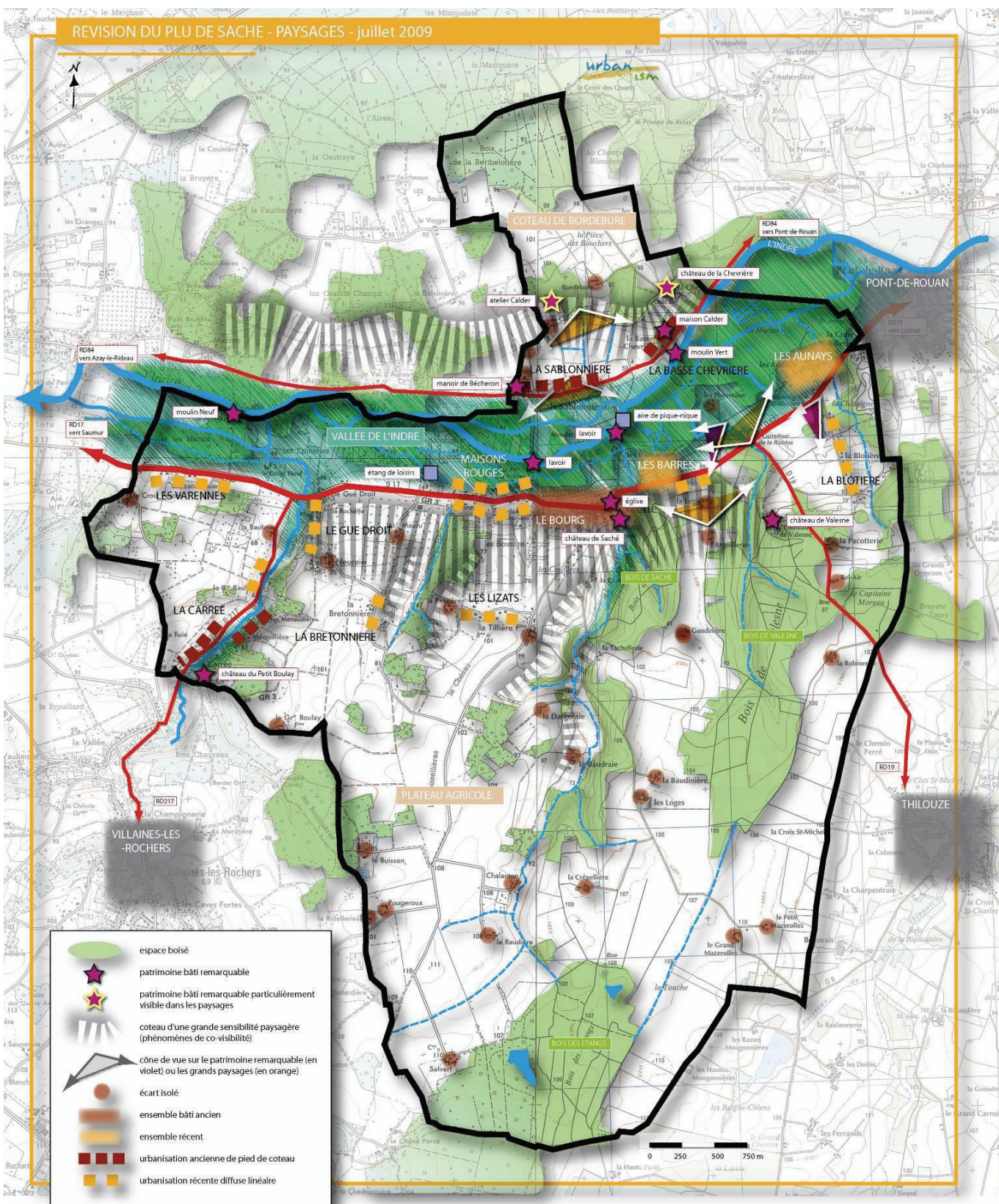


Une vue identitaire de la commune de Saché perceptible depuis pratiquement tout le sud de la vallée : l'atelier Calder et le château de la Chevière en appui sur les bois de Bordebure



Depuis le coteau de Bordebure qui se poursuit également sur la commune d'Azay-le-Rideau, un panorama s'ouvre sur les espaces urbanisés de Saché. Ici, si le bourg ancien apparaît bien regroupé et lové dans le fond de vallée, l'extension récente de la rue de la Tillière remonte sur le plateau. En l'absence d'intégration paysagère, elle revêt un impact visuel négatif.

La typologie regroupée de la ferme de la Tillière et les couleurs d'enduit plus foncées favorisent une insertion dans l'environnement plus harmonieuse.



L'harmonie paysagère qui se dégage de la commune participe à la qualité du cadre de vie des habitants. Grâce à ses atouts la commune a été propice à l'inspiration de trois grands artistes qui s'y sont d'ailleurs établis pendant plusieurs années. Plus ou moins indirectement, Balzac, Calder et Davidson initient aujourd'hui une valorisation touristique : sentiers de randonnées, boucles cyclables, circuit des Moulins et Belles Demeures, aire de pique-nique, restaurant réputé, musée Balzac, gîtes et chambres d'hôtes...

Mais ces atouts sont fragiles et pourraient être remis en cause par un développement non maîtrisé de l'urbanisation. Les versants de la vallée de l'Indre sont ainsi particulièrement sensibles non seulement à l'échelle de la commune mais aussi de celle d'Azay-le-Rideau. Ces phénomènes de co-visibilité ont pour effet d'entraîner un impact visuel des constructions qui peut être saisissant comme l'atelier Calder et le château de la Basse Chevière, mais aussi très négatif comme certaines extensions récentes aux enduits clairs et sans intégration paysagère qui tendent à remonter sur le plateau. A l'inverse, grâce aux tonalités assez foncées employées et à la végétation, le bâti traditionnel des écarts et des hameaux anciens des coteaux se fond harmonieusement dans l'environnement. (Cf. partie économie).

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

MONUMENTS HISTORIQUES

Les édifices protégés au titre des Monuments historiques sont les suivants :

- ancienne auberge à pans de bois (façades et toitures) : ISMH par arrêté du 16 mai 1972 ;
- château de Balzac : ISMH par arrêté du 11 mai 1932 (château dans sa totalité, sauf chambre, grand salon et salle à manger) et classé par arrêté du 27 juin 1983 (chambre, grand salon et salle à manger) ;
- château de la Chevière : ISMH par arrêté du 27 octobre 1971 (portail d'entrée) ;
- château de Valesne : ISMH par arrêté du 6 décembre 2007 (façades et toitures, grande salle située à l'étage du corps de logis central, le parterre d'eau devant la façade est et l'escalier d'eau) ;
- église de Saché : ISMH par arrêté du 12 mars 1935 ;
- maison à pans de bois (façades et toitures) : ISMH par arrêté du 22 octobre 1971 ;
- propriété de Calder : ISMH par arrêté du 10 novembre 1994 (ateliers et son esplanade pavée dite « le quai » en totalité, la maison en totalité et la parcelle cadastrée ZA 73).

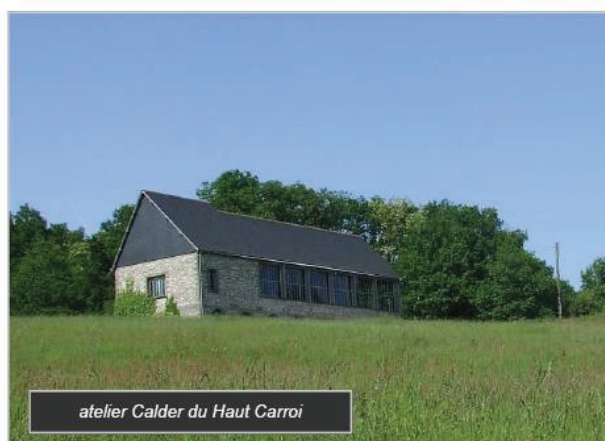
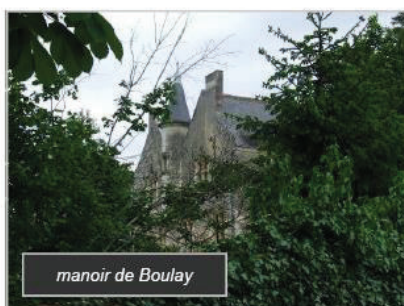
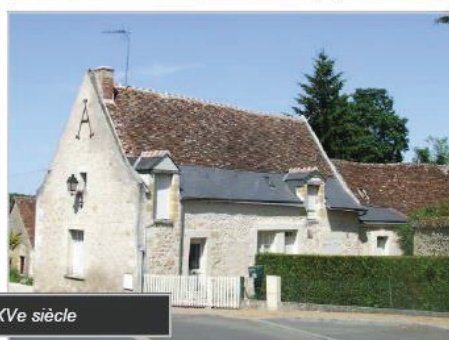
La commune de Saché est également concernée par les périmètres de protection des abords d'édifices implantés hors commune :

- château du Val d'Auray à Azay-le-Rideau : ISMH par arrêté du 12 octobre 1942 ;
- église de Pont-de-Ruan : ISMH par arrêté du 9 juillet 1926 (portail) ;
- prieuré de Relay à Pont-de-Ruan : ISMH par arrêté du 7 août 1930 (ancienne église et portail de l'abbaye).

SITES

- site classé du domaine du château de Balzac : classement par arrêté du 10 décembre 1942 (domaine du château comprenant le cours d'eau, l'étang (parcelle n° 501), le chemin non encastré et les immeubles nus et bâtis (façades, élévations, toitures)) ;
- site inscrit du village comprenant l'église et la place, les immeubles nus et bâtis : classement par arrêté du 23 août 1943.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL



BÂTI REMARQUABLE

La commune de Saché dispose d'un patrimoine architectural et culturel remarquable et particulièrement bien préservé. La base Mérimée du Ministère de la Culture répertorie ainsi une trentaine d'édifices dignes d'intérêt.

Dénomination	Précision dénomination	Adresse ou lieu-dit
cimetière		SACHÉ
ferme		La Gaudinière
Fontaine de dévotion		Fontaine Saint-Martin
maison	Dite de la Nourrice	
maisons		Au bourg
maison		La Basse Chevière
maisons		La Sablonnière
maisons		Bordebure
manoir		Le bécheron
manoir		Le Petit Boulay
Moulin	À eau: le Moulin Vert	La Basse Chevière
Moulin	À eau	Le Gué Droit
Moulin	À eau	Le Moulin Neuf
Moulin	À eau	Le Moulin Rouge
Prieuré		
Puits		Le Moulin Rouge
Tuilerie		Les Platereaux
Usine de céramique Tuilerie		Les Platereaux

Outre de nombreuses fermes anciennes, les moulins précédemment évoqués et autres édifices vernaculaires (puits, loges, fontaine, tuilerie des Platereaux, séchoir à tabac du centre-bourg...), les principaux édifices remarquables sont les suivants :

- le château de Saché était à l'origine une forteresse dont il ne subsiste aujourd'hui qu'une tour. Le manoir date du XVI^e siècle. C'est ici qu'entre 1829 et 1837, Balzac séjourna. Il y écrivit notamment le Lys dans la vallée et la Recherche de l'absolu. Le château a été transformé en Musée de Balzac et il est aujourd'hui la propriété du Conseil Général.
- l'église Saint-Martin-de-Vertou est un bel édifice roman construit au XII^e siècle et modifié entre les XIII^e et XVI^e siècles. Elle est en cours de restauration ;
- la préservation remarquable de deux maisons du XV^e et XVI^e siècles, ainsi que d'une maison presbytérale (XV^e et XVI^e siècles) et de l'ancien prieuré (XV^e et XVII^e siècles) en centre-bourg ;
- le château de Valesne (XV^e et XVIII^e siècles), son miroir d'eau et son escalier d'eau (XX^e siècle). Son bel écrin boisé limite sa perception à ses abords immédiats, mais il est en revanche mis en scène depuis la RD 17 depuis les Aunays. Il accueille aujourd'hui l'association « Art et Paix » qui initie la découverte de la musique à un public défavorisé par de jeunes musiciens talentueux ;
- le joli manoir du Petit Boulay (XV^e et XIX^e siècles) agrmente la vallée du Gué Droit en face des habitations troglodytiques de la Carrée ;
- la qualité du cadre de vie et des paysages ont inspiré d'autres artistes que Balzac. Ainsi le sculpteur Jo Davidson acquit en 1926 le manoir de Bécheron (XVI^e au XX^e siècle) qu'il aménagea pour y recevoir ses amis parisiens. Un peu plus tard, entre 1955 et 1970, l'artiste américain, Alexandre Calder occupa le logis du XVI^e siècle de la Basse Chevière avant de faire construire son vaste atelier du Haut Carroi par l'architecte Jean-Claude Drouin. Il y réalisa l'un de ces célèbres mobiles qu'il offrit à la commune en 1974 et qui orne désormais la place du centre-bourg ;
- dominant également le coteau nord de la vallée de l'Indre avec l'atelier de Calder, le château de la Chevière (XVII^e au XIX^e siècle) constitue un repère visuel fort depuis la RD 17.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DU BÂTI RURAL TRADITIONNEL

Le bâti rural traditionnel est également de qualité et globalement bien préservé. Il s'en dégage une harmonie architecturale s'intégrant avantageusement dans les paysages (extrait du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 7 janvier 2005) :

- « matériaux et couleurs : ardoises sombres, pierre de calcaire de tuffeau clair, en moellons assisés pour les parties courantes des murs » (parfois recouvert d'un enduit à la chaux ocre clair) « et taillé pour les chaînes d'angle, les encadrements de baies, les corniches et autres modénatures ». L'ardoise est couramment employée, mais « parfois, une toiture en petite tuile plate vient donner une note plus gaie. Elle est généralement associée aux bâtiments les plus anciens ;
- formes : les volumes de base sont la plupart du temps très simples : parallélépipède plutôt étroit avec rez-de-chaussée et demi-étage en combles dans la campagne et avec étage et comble dans le bourg. (...) La toiture est à deux pentes, le plus souvent symétrique » ;
- les lucarnes : « cet ouvrage est plutôt rare et les bas de pente de toiture présentent la plupart du temps une belle horizontale continue. Elles sont toujours dans le plan de la façade et sont souvent « gerbières ». La forme reste toujours simple, malgré des modénatures qui enluminent parfois la maçonnerie, avec jambages et pignons maçonnés. ».

Exemples de patrimoine bâti



urbanisation du coteau de la Méquillière

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

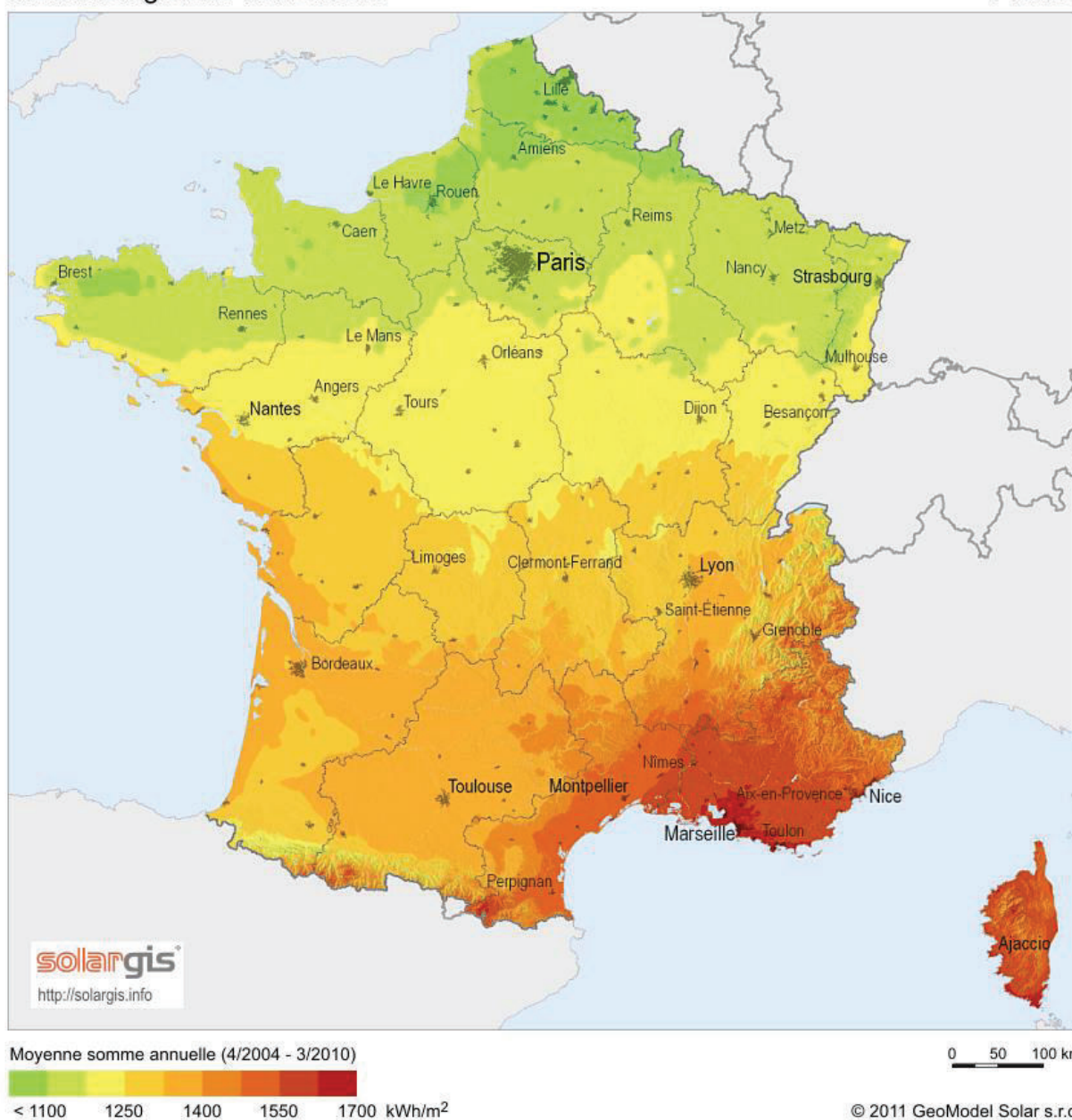
LA PRODUCTION SOLAIRE THERMIQUE

L'énergie solaire thermique est la transformation du rayonnement solaire en énergie thermique. Les capteurs solaires thermiques sont ainsi utiles à la production d'eau chaude sanitaire et, éventuellement, dans le cadre d'un système combiné, en production de chaleur pour alimenter un réseau de chauffage au sol. Il s'agit d'un système de fourniture de chaleur complémentaire : les niveaux d'ensoleillement en France et le rendement des panneaux ne permettent pas d'être autonome en production d'énergie.

Un chauffe-eau solaire couplé directement ou indirectement à une chaudière classique permet de réduire son coût d'utilisation en préchauffant l'eau utilisée. La chaudière utilisera seulement de l'énergie pour maintenir l'eau à température adéquate.

Irradiation globale horizontale

France



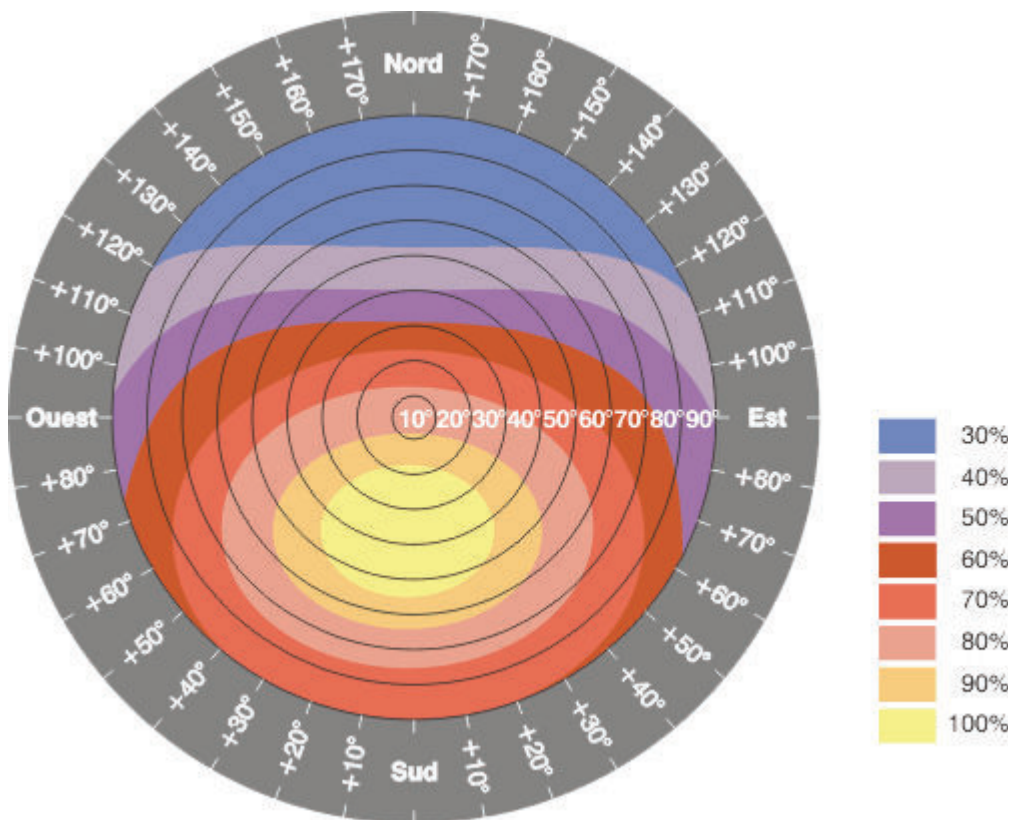
Le dimensionnement d'une installation chauffe-eau solaire individuelle (CESI) doit évaluer la surface de capteurs à installer ainsi que le volume du ballon de stockage permettant de répondre aux besoins en eau chaude journalier selon

les conditions climatiques locales. Le gisement solaire en Loire-Atlantique, Maine et Loire, Mayenne, Indre-et-Loire et Sarthe est compris entre 1220 et 1350 kWh/m²/an. A titre d'exemple, pour subvenir aux besoins d'une ou deux personnes, la surface des capteurs est évaluée à 2 à 3 m² et le volume du ballon à 100 à 150 L tandis que pour 5 à 6 occupants les ordres de grandeurs seront respectivement de 3,5 à 6,5 m² pour un ballon de 250 à 350 L.

Les pré-requis techniques pour optimiser la production d'eau chaude solaire thermique sont :

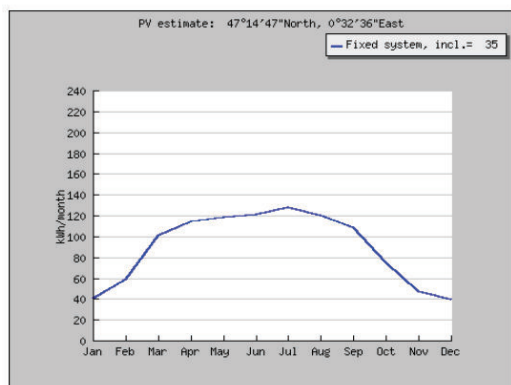
- une inclinaison du système proche de 40-45°
- une orientation sud du système (voire sud-est ou sud-ouest)

Cependant, des moyens techniques permettent de valoriser les radiations solaires dans d'autres configurations.



Influence de l'inclinaison l'installation solaire (inclinaison de la toiture) et de son exposition par rapport au sud sur le rendement du système, Source : www.conseils-lthermiques.org

LE SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE



Les systèmes solaires photovoltaïques permettent de convertir une partie des radiations solaires en électricité. A Saché, le potentiel de production annuel d'électricité avec 1 kWc de panneaux silicium cristallin installés (soit environ 10 m²) selon une inclinaison optimale (35°) avec une orientation plein sud, peut être estimé à environ 1070kWh par an (soit une moyenne de 89 kWh/mois (Cf. graphique ci-contre, source : PVGIS).

A titre de comparaison, la consommation moyenne d'une famille en énergie électrique est de 6762 KWh par an. (Source : www.planestocope.org).

Compenser l'intégralité des besoins moyens en énergie électrique d'une famille nécessite une installation de l'ordre de 6 kWc (soit environ 60 m², variable selon les technologies choisies).

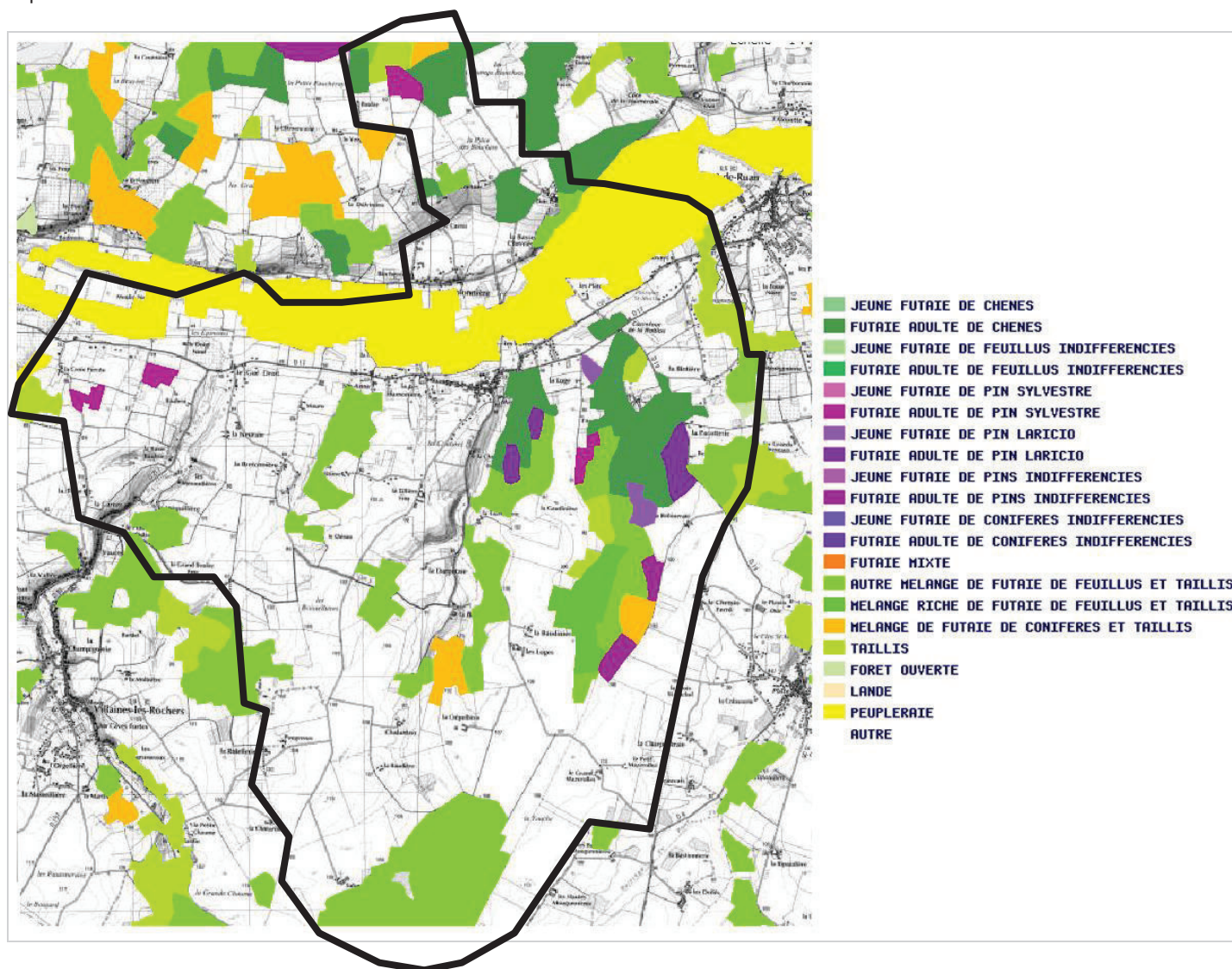
Les pré-requis techniques pour optimiser la production d'électricité avec un système photovoltaïque sont :

- une inclinaison du système proche de 35°
- une orientation sud du système (voire sud-est ou sud-ouest)

BIOMASSE

En 1999, avec 863 ha, la superficie boisée de la commune représente 30.5% du territoire.

Cette ressource peut détenir un rôle déterminant dans le cadre de la filière « copeaux bois » pour l'alimentation des chaudières bois. Une étude réalisée à l'échelle de la Communauté de Communes, a démontré que la ressource en boisements serait suffisante, même si toutes les habitations du territoire se dotaient de ce type d'équipement... mais reste à l'organiser. Il semble évident que la valorisation de cette filière doit s'opérer à un niveau intercommunal, voire départemental.



Les entreprises de la 1^{ère} transformation du bois s'organisent pour garantir l'approvisionnement en combustible bois, calibré et à une humidité fixée. La filière d'approvisionnement en plaquettes forestières est pour l'instant peu présente en région Centre mais elle constitue une ressource potentielle importante indispensable pour le développement futur du bois-énergie. Ces plateformes permettent de mobiliser la ressource mais les sources d'approvisionnement sont beaucoup plus importantes avec plus de 70 scieries et une multitude de propriétaires forestiers en région Centre.

Plusieurs fournisseurs de bois déchiquetés ayant signé la charte de qualité « charte Energie Bois Région Centre », sont référencés par Arbocentre, à moins de 60 km de Saché :

Nom	Lieu	Distance par rapport à Orchaise en km
2 B Energie	Saint-Avertin	29
Bois Energie Sud Touraine	Neuilly-le-Brignon	45
Bois 2	Amboise	57
Cognard Didier	Cléré-les-Pins	33
SNC Entreprise Flaman	Genillé	58

Un autre fournisseur est référencé par Arbocentre : Ecosys à Charentilly (33 km).

En revanche, les producteurs de granulés et de briquettes les plus proches de Saché, en Région Centre sont situés à des distances relativement importantes : 145 km pour le producteur le plus proche « David Bois de Chauffage » (granulés et briquettes) – VILLAMBLAIN.

Un approvisionnement

sécurisé en région Centre



GÉOTHERMIE

La géothermie très basse énergie, puisant dans des aquifères ou dans le sous-sol à faible profondeur, dont la température avoisine les 12-13 degrés, est généralement utilisée à une échelle individuelle pour le chauffage ou la climatisation. L'installation est constituée de capteurs enterrés couplés à une pompe à chaleur, multiplicateur de calories.

Le principe repose sur la captation des calories du sol ou de la nappe d'eau souterraine vers le bâtiment via un réseau enterré dans lequel circule un fluide caloporteur. Les échanges de chaleur entre les fluides s'effectuent par l'intermédiaire d'une pompe à chaleur eau/eau ou sol/eau (PAC) : fonctionnant à l'électricité, elle augmente la pression de l'air pour le réchauffer à la température désirée.

Le système est d'autant plus rentable que le COP (coefficient de performance) est élevé, c'est à dire le taux de production de chaleur pour un kWh d'électricité consommé. A l'heure actuelle, l'échelle de COP s'étend de 1,5 à 4,5.

LES SONDES GÉOTHERMIQUES HORIZONTALES

La géothermie de surface (captage horizontal) est très consommatrice d'espace, et n'est pas adaptée dans les nouvelles opérations ou les quartiers existants, aux objectifs de réduction de la consommation de l'espace (objectifs de densification ou de réhabilitation urbaine). Cette solution n'est pas exclue mais la surface d'espace vert extérieur utilisée par les capteurs représente 1,5 à 2 fois la surface de plancher à chauffer.

LES SONDES GÉOTHERMIQUES VERTICALES SUR SOL :

Il ne s'agit pas de capter les calories de l'aquifère mais celles du sol au moyen d'une boucle dans laquelle circule un fluide caloporteur. Ce type de captage vertical est plus coûteux qu'un système horizontal mais bénéficie d'un meilleur rendement et les contraintes du terrain sont minimales car la surface concernée est moins importante. Des règles d'implantation existent cependant en termes de distance par rapport aux arbres, par rapport aux fondations de la maison, par rapport aux autres réseaux enterrés et par rapport aux sondes entre elles. La performance des systèmes verticaux est influencée par la composition du sol.

Recourant à une ressource entièrement renouvelable et disponible tout au long de l'année, la géothermie verticale sur sol est une énergie intéressante pour une habitation et de manière générale, elle s'avère être techniquement appropriée pour le chauffage de tout bâtiment isolé mais engendre des coûts d'installation très importants (coûts des forages).

LA GÉOTHERMIE TRÈS BASSE ÉNERGIE SUR NAPPE PHRÉATIQUE :

La géothermie sur nappe consiste à valoriser la température de l'eau puisée d'un réservoir souterrain accessible à faible profondeur. L'eau joue le rôle de fluide caloporteur sur la partie amont de l'installation : elle est rejetée dans la nappe en fin de circuit.

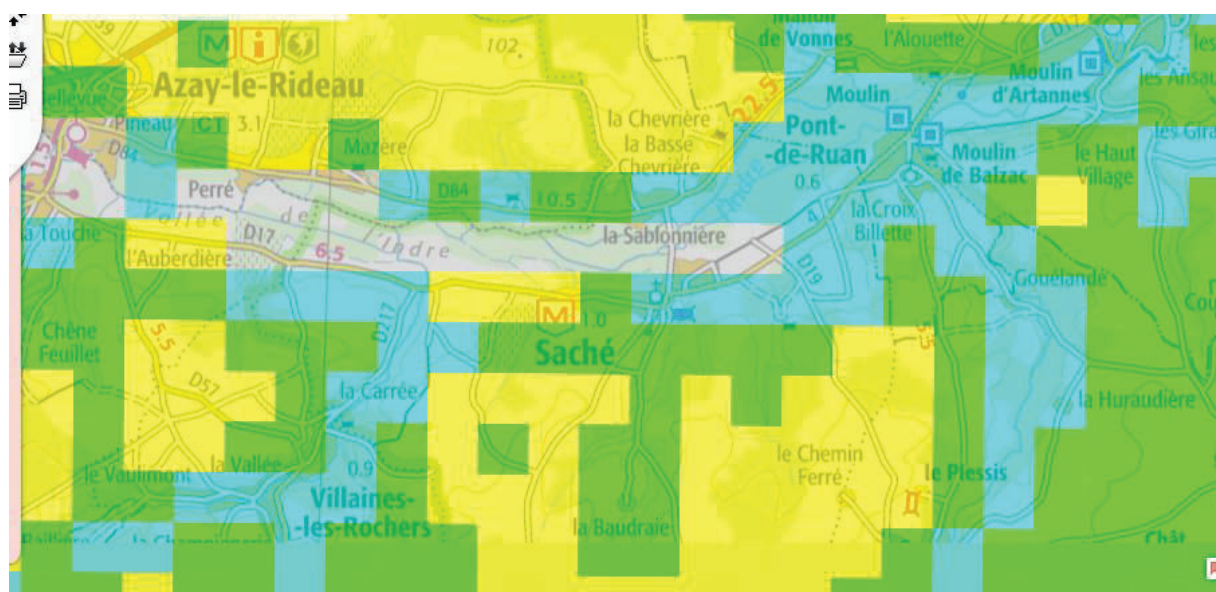
La profondeur des nappes (et donc les coûts des forages) et les débits disponibles déterminent le potentiel géothermique très basse énergie sur nappe phréatique.

Débit du forage (m³/h)	Puissance de chauffage installée (kW)	Type d'usage
< 8	moins de 40	pavillon de 100 m², petits bâtiments jusqu'à 500 m² (mairie, école)
de 8 à 20	moins de 100	petit logement collectif (jusqu'à 10 logements), bâtiments jusqu'à 1500 m²
de 20 à 40	de 100 à 200	logement collectif (50 logements), grand centre administratif

Source : logiciel Geothermie-Centre, ADEME, EDF, BRGM, Région Centre.

109

Le logiciel Géothermie-Centre met en évidence un potentiel fort pour la moitié est du centre-bourg jusqu'à Pont-de-Ruan, ainsi que sur une partie du secteur de la Chevière. La partie sud du bourg, jusqu'à la Baudraie bénéficie d'un potentiel moyen. (Cf. carte ci-dessous). Ce potentiel géothermique serait dans la nappe de la Craie Séno-Turonienne, qui pourrait avoir un débit de 6 à 15 m³/h à une profondeur de moins d'un mètre, pour des eaux d'une température de 10 à 15°C.

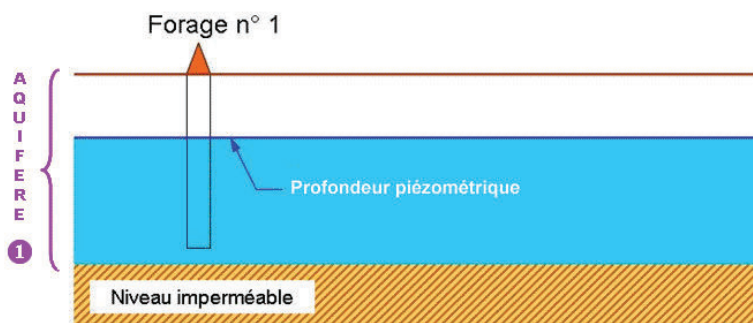


Carte du potentiel géothermique très basse énergie, source : géothermie perspective.fr

Potentiel géothermique du meilleur aquifère

Potentiel maximum de cet aquifère : Non connu

Coupe schématique



Potentiel géothermique par nappe

	Aquifère	Profondeur piézométrique (m)	Débit (m³/h)	Profondeur toit (m)	Température (°)	Minéralisation	Potentiel
Aquifère 1	Craie Séno-Turonienne	0.9	6 - 15	0	10 - 15	Inconnue	Fort

Potentiel géothermique dans la partie à fort potentiel du centre-bourg, source : *geothermie perspectives.fr*

MÉTHANISATION

La méthanisation est un procédé de dégradation de la matière organique (comme le compostage) mais en l'absence d'oxygène, et fait donc intervenir des microorganismes anaérobies mais naturellement présent dans les effluents d'élevage. Au final cette dégradation va produire du biogaz composé à 60% de méthane. Par exemple, 1 tonne de lisier va produire 15 m³ de biogaz, alors qu'une tonne de fumier de bovins va en produire 50 m³.

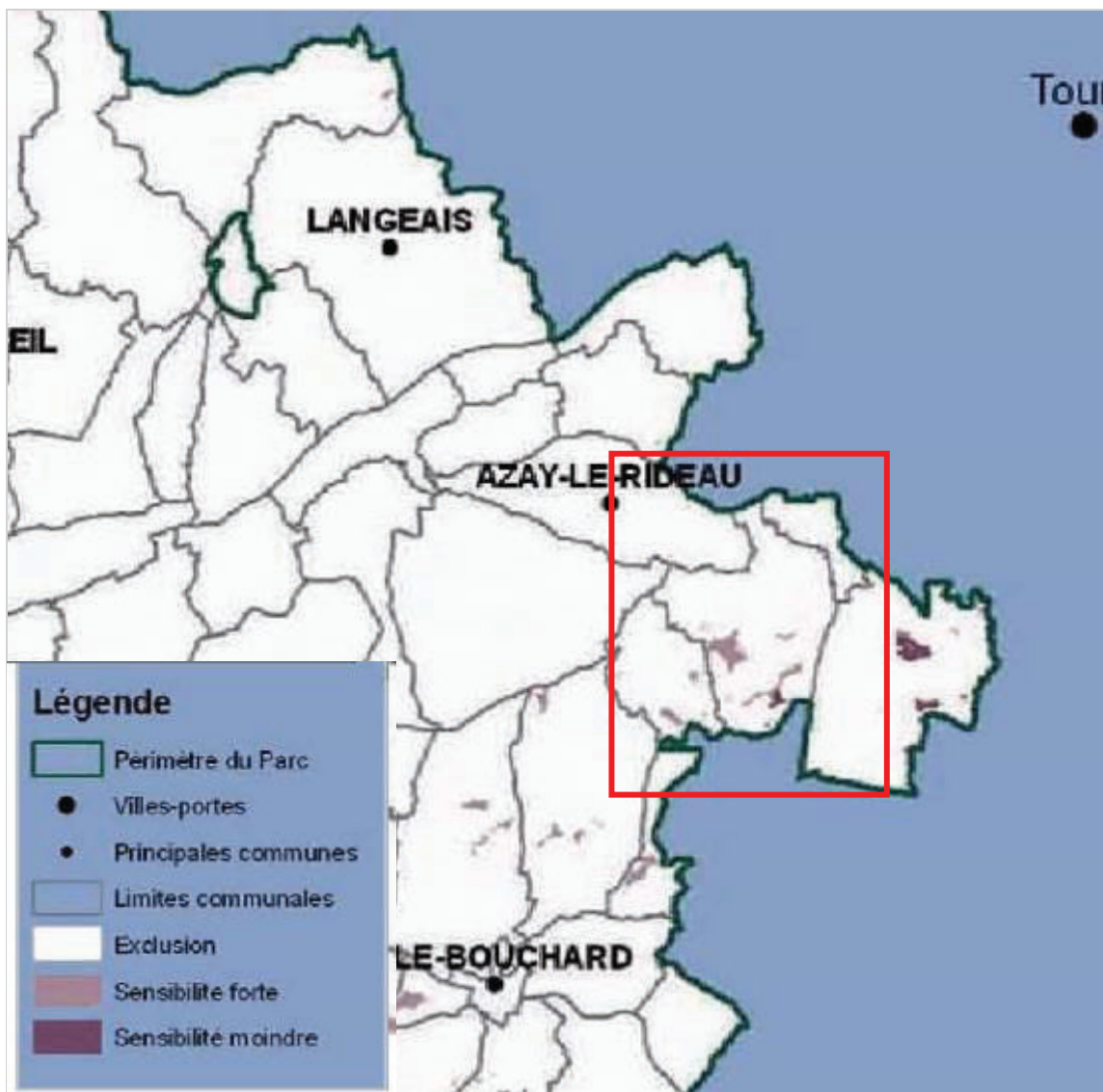
Le territoire de Saché ne recense pas d'activité agro-industrielle importante et le nombre d'éleveurs est très faible sur la commune. Le potentiel du territoire pour la méthanisation réside donc plutôt dans les gisements ponctuels.

ÉOLIEN

D'après l'ADEME, la vitesse moyenne des vents à 80 m de haut est estimée à 4 et 5 m/s sur l'ensemble du territoire. Ceci correspond à un potentiel éolien de 200 à 250 W pour un m² de section verticale prise à 60 m du sol et perpendiculairement au sens du vent.

Etant donné qu'une éolienne produit autant d'électricité pendant toute l'année que si elle tournait à puissance maximale pendant 2000 h environ, et ce dans les zones les plus favorables (ce qui n'est pas le cas de Saché), le potentiel éolien ne semble pas très intéressant à exploiter sur la commune sous la forme d'un parc éolien. Ce point est confirmé par le Schéma Départemental éolien et le Schéma éolien du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine. La commune Saché est ainsi classée en zone sensible voire à exclure par le premier et en zone à exclure du point de vue de la sensibilité des zones habitées, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine historique. Seule une infime partie du territoire, à l'est des Bois de l'Étang présenterait une sensibilité moindre.

Les éoliennes individuelles deviennent en revanche abordables financièrement. Le droit des sols n'a toutefois pas de prise sur ce sujet à ce jour.



Zones potentielles d'implantation d'un parc éolien (PNR LAT).

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

INONDATIONS

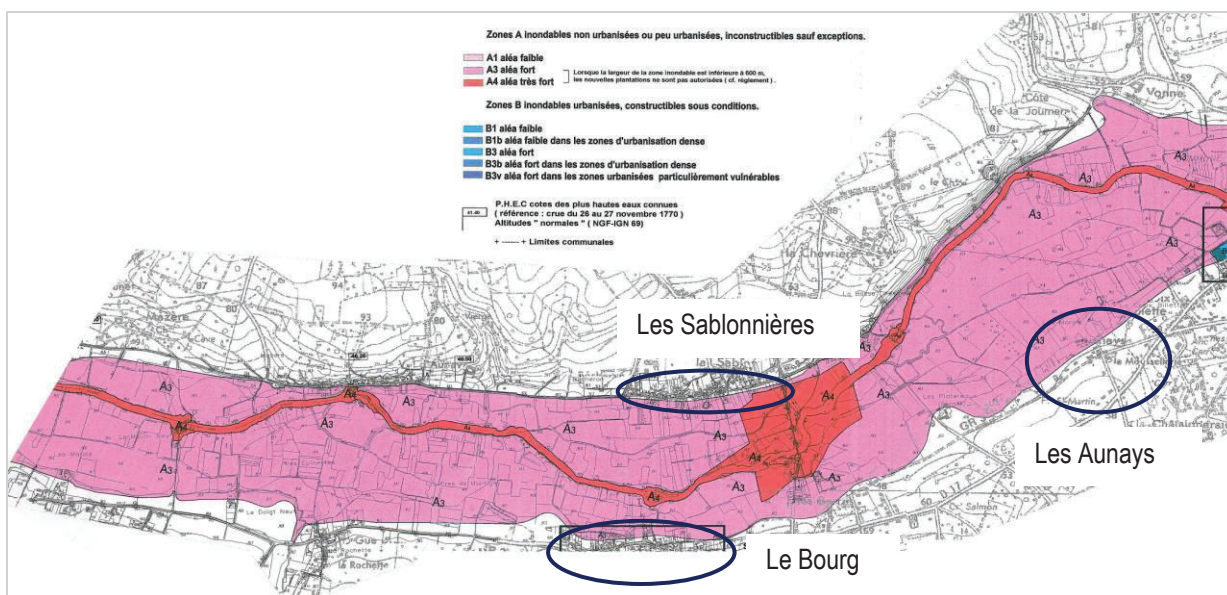
La commune de Saché est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Val de l'Indre approuvé le 28 avril 2005.

Le PPRi est un des outils de prévention du risque avec l'information préventive (DICRIM, information des acquéreurs et locataires ...) et les travaux de protection.

Ce document constitue une Servitude d'Utilité Publique, qui permet de mettre en application les grands principes de la politique de prévention :

- la conservation du champ naturel d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle,
- et la maîtrise de l'urbanisation dans les zones urbanisées exposées aux inondations.

La zone rouge du PPRi englobe la vallée de l'Indre. Peu de secteurs urbanisés sont ainsi impactés : le bourg, les Sablonnières et les Aunays, mais uniquement à leur marge. Le règlement du PPRi encadre très strictement les constructions nouvelles autorisées (équipements publics, bâtiments d'exploitation agricole, sous conditions) ainsi que l'évolution du bâti existant (extension, changement de destination, sous conditions) et fixe des règles de constructions visant à protéger les personnes et les biens des dommages d'une inondation.



Extrait du PPRi du Val de l'Indre

MOUVEMENTS DE TERRAIN

LE RISQUE LIÉ À LA PRÉSENCE DE CAVITÉS SOUTERRAINES ET DE COTEAUX ABRUPTS

La commune de Saché est concernée par le risque "mouvements de terrain" liés à des cavités souterraines (effondrements, affaissement de terrain, ...).

Le BRGM grâce à sa base de données Bdcavité (<http://www.bdcavite.net/>), a intégré la politique de prévention des risques naturels mise en place depuis 1981, en permettant le recueil, l'analyse et la restitution des informations de base nécessaires à la connaissance et à l'étude préalable des phénomènes liés à la présence de cavités.

Il existe 24 cavités souterraines identifiées sur la commune qui sont principalement des caves.

N°	Identifiant	Nom	Type	Département	Commune
1	CENAA0003056	La Basse Chevière D84	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
2	CENAA0003055	La Basse Chevière D84	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
3	CENAA0003089	La Carrée chemin de la Carrée	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
4	CENAA0003090	La Carrée chemin de la Carrée	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
5	CENAA0003087	La Carrée chemin de la Carrée	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
6	CENAA0003088	La Carrée chemin de la Carrée	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
7	CENAA0014733	La Croix Percée	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
8	CENAA0003249	La Méquillière	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
9	CENAA0003248	La Méquillière	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
10	CENAA0003338	La Sablomière D84	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
11	CENAA0003339	La Sablomière D84	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
12	CENAA0003340	La Sablomière D84	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
13	CENAA0003474	Le Bourg CR1	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
14	CENAA0003473	Le Bourg CR1	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
15	CENAA0003477	Le Bourg CR1	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
16	CENAA0003475	Le Bourg CR1	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
17	CENAA0003476	Le Bourg CR1	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
18	CENAA0003588	Le Gué-Droit chemin du Gué-Droit	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
19	CENAA0003698	Les Barres rue des Barres	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
20	CENAA0003700	Les Barres rue des Barres	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
21	CENAA0003699	Les Barres rue des Barres	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
22	CENAA0003697	Les Barres rue des Barres	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
23	CENAA0003787	Les Ménaudières	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)
24	CENAA0003786	Les Ménaudières	cave	Indre-et-loire - (37)	SACHE (37205)

En matière de risque de "mouvements de terrain" de type effondrement, éboulement ou glissement. Le BRGM grâce à sa base de données BDMvt (<http://www.bdmvt.net/>), a intégré la politique de prévention des risques naturels mise en place depuis 1981, en permettant le recueil, l'analyse et la restitution des informations de base nécessaires à la connaissance et à l'étude préalable des phénomènes liés à la présence de cavités.

A priori ce type de risque est pour le moment inexistant sur la commune de Saché.

LE RISQUE LIÉ AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Saché est concernée par le risque de mouvements de terrain liés au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Le BRGM a cartographié sur l'ensemble du département cet aléa « retrait-gonflement des argiles ». L'intégralité de l'étude comportant la carte des aléas est disponible sur le site <http://www.argiles.fr/>.

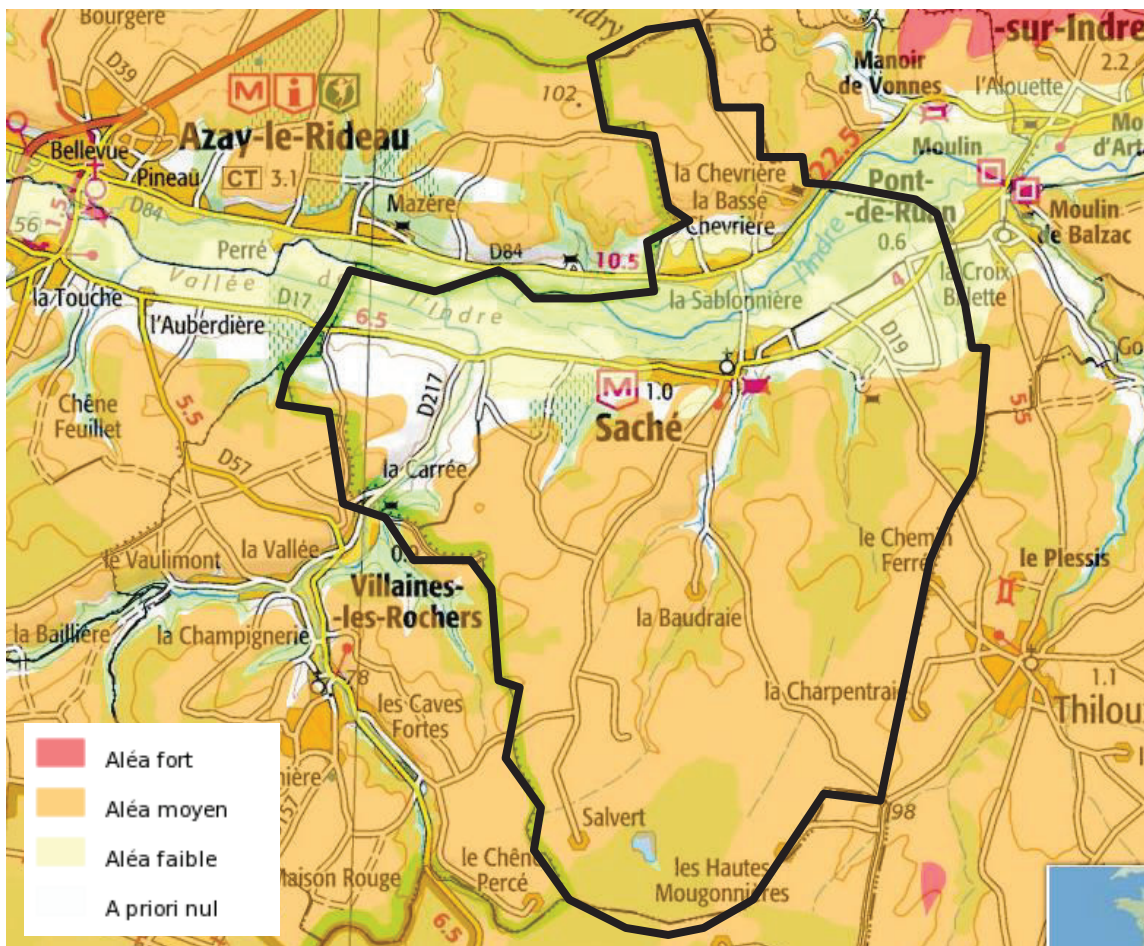
Pour information, la commune de Saché est en aléa moyen à faible, a priori faible dans les vallées et en aléa moyen sur les plateaux (source BRGM).

Dans la mesure où l'aléa est moyen est situé au niveau de la partie urbanisée, il est nécessaire d'informer les maîtres d'ouvrage sur ce risque potentiel.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- réaliser des fondations appropriées :
 - prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol,
 - assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente,
 - éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein,
- consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :
 - prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs,
 - prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables,
- éviter les variations localisées d'humidité :
 - éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations,

- assurer l'étanchéité des canalisations enterrées,
- éviter les pompages à usage domestique,
- envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane, ...),
- prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :
 - éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines,
 - procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.



115

Extrait du site : www.georisques.gouv.fr

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	09/06/1993	10/06/1993	26/10/1993	03/12/1993
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	06/11/2012	09/11/2012

Extrait du site prim.net

SISMICITÉ

La prévention du risque sismique est définie par les articles R.563-1 à R.563-7 du Code de l'environnement. La zone de sismicité dont relève la commune est fixée par le décret 2010-1255 du 22 Octobre 2010 créant un article D.563-8-1 au Code de l'environnement.

L'analyse de la sismicité historique (à partir des témoignages et archives depuis 1000 ans), de la sismicité instrumentale (mesurée par des appareils) et l'identification des failles actives, permettent de définir l'aléa sismique d'une commune, c'est-à-dire l'ampleur des mouvements sismiques attendus sur une période de temps donné (aléa probabiliste).

Un zonage sismique de la France selon cinq zones a ainsi été élaboré (art. D563-8-1 du Code de l'environnement). Ce classement est réalisé à l'échelle de la commune :

- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte

La commune de Saché est classée en zone de sismicité faible (zone 2).

Parmi les mesures prises ou à prendre pour réduire la vulnérabilité des enjeux, on peut citer la construction parasismique : le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques, elles dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment (types I à IV) et de la zone de sismicité (zones 1 à 5).

Dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Saché n'est pour le moment concernée par aucun risque technologique connu des services de l'Etat.

Cependant, la commune recense plusieurs Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qu'il convient de prendre en compte, notamment les installations agricoles relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

A la connaissance des services de l'État, il existe des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration préfectorale : PLE Régis, Les Loges, RAUZY et GAEC PERDEAMS, ou à autorisation : La Chevière.

Aucun secteur ou zone d'habitat ou changement de destination en habitat ne pourra être autorisé à moins de 100 m de ces installations.

POLLUTIONS ATMOSPHÉRIQUES

La qualité de l'air n'est pas surveillée sur la commune de Saché. Les données de mesures permanentes les plus proches du territoire se trouvent à Joué-lès-Tours et à Tours (à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest), où la qualité de l'air est surveillée au moyen de stations gérées par l'association agréée Lig'Air (réseau ATMO). Compte tenu de l'environnement urbain de ces stations (et de l'importance du trafic routier dans ces deux villes), l'air y est très probablement plus pollué qu'à Saché.

Les polluants mesurés sur ces deux stations sont les suivants : ozone (O₃), dioxyde d'azote (NO₂), particules en suspension (PM₁₀), dioxyde de soufre SO₂.

La station fixe périurbaine située au nord de Tours ne mesure quant à elle que l'ozone.

Les moyennes annuelles observées sur les stations de Tours des dernières années sont inférieures à celles prescrites pour les objectifs de qualité, la qualité de l'air est donc globalement bonne :



Statistiques annuelles de l'agglomération de Tours

SO ₂	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010				
La Bruyère		1	1	1	1	1	2									
Joué-lès-Tours		1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2				
Jardin Botanique		2	1													
Objectif de qualité	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50				
O ₃	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ville aux Dames	53	52	47	43	49	45	45	47	42	45	47	50	47			
Jardin Botanique	47	41	45	46	50	46	49	53								
Joué-lès-Tours			50	52	57	51	52	55	47	50	50	51	53	50	52	55
La Bruyère			47	45	49	41	45	56	48	50	50	51	50			
Tours périurbaine										53	49	52	56	51	55	55
Moyenne (Joué, LB et TP)			49	49	53	46	49	56	48	51	50	51	53	51	54	55
NO ₂	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ville aux Dames	25	24	24	19					25	20	18	18	19			
Mirabeau	43	54	42	37	39	37	46	35	34	33						
Pompidou											45	45	56	43	41	39
Joué-lès-Tours		19	20	24	22	19	19	18	19	18	18	17	17	17	16	15
Jardin Botanique	28	24	23	24	30	24	25	25								
La Bruyère			28	23	31	29	26	18	19	18	19	22	17	18	16	15
Moyenne (Joué et La Bruyère)		19	24	24	27	24	23	18	19	18	19	20	17	18	16	15
Valeur limite		60	58	56	54	52	50	48	46	44	42	40	40	40	40	40
Objectif de qualité		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
PM ₁₀	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Mirabeau			19	20	22	19	18	17	25	24						
Pompidou											27	25	27	25	23	20
Jardin Botanique		16	17	19	24	19	15	13								
Joué-lès-Tours		15	16	18	19	16	17	17	24	25						
La Bruyère		15	16	17	18	15	16	16	23	23	23	22	24	22	23	18
Ville-aux-Dames									25	24	25	23				
Moyenne		15	16	17	18	15	16	16	23	23	23	22	24	22	23	18
Valeur limite	50	48	46	44	43	41	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Objectif de qualité	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
CO	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010				
Mirabeau	805	818	779	768	737	626	531	580	494	463						
Pompidou											274	195				
C ₆ H ₆								2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ville-aux-Dames								1,1	0,9	0,8						
Pompidou											1,4	1,5	1,1	1,5	1,6	1,2
Valeur limite								9	8	7	6	5	5	5	5	5
Objectif de qualité								2	2	2	2	2	2	2	2	2
PM _{2,5}							2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
La Bruyère							11	11	19	19						
Joué-lès-Tours											18	18	17	14	17	12
Moyenne							11	11	19	19	18	18	17	14	17	12
Valeur limite											30	29	29	28	27	26
Objectif de qualité											10	10	10	10	10	10

Lig'Air – Surveillance de la qualité de l'air en région Centre
260 avenue de la Pomme de Pin – 45 590 SAINT-CYR-EN-VAL
Tél : 02.38.78.09.49 – Fax : 02.38.78.09.45 – Courriel : ligair@ligair.fr – Internet : www.ligair.fr

L'année 2013 a cependant continué de confirmer la présence d'une problématique en dioxyde d'azote près des sites de proximité automobile, pour la 5^{ème} année consécutive.

A partir des résultats de mesure effectués à Tours et présentés ci-dessus, tout laisse supposer que la qualité de l'air est satisfaisante à Saché. A Saché, il n'existe pas d'industrie lourde émettrice de quantités importantes de gaz polluants. La principale source de pollution de la commune réside dans la circulation automobile.

NUISANCES SONORES

L'article L.571-1 du Code de l'environnement stipule que « la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions, des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement ».

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit prévoit que pour se protéger contre le bruit des transports, les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans la construction de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore (article 12 de la loi bruit, décret 95-22 du 9 janvier 1995, arrêté du 5 mai 1995). Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996).

La commune de Saché n'est pas concernée par ce classement. Toutefois, il convient d'éviter de créer une urbanisation nouvelle en bordure des voies principales et hors agglomération où les nuisances sonores peuvent être gênantes.

SITES ET SOLS POLLUÉS

Sols pollués :

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, ne mentionne aucun sol pollué sur le territoire de Saché.

Inventaire historique de sites industriels et activités de service :

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale intitulée BASIAS.

Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- de conserver la mémoire de ces sites,
- de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

BASIAS a donc pour objectif de présenter l'inventaire d'anciens sites industriels, tout en gardant la mémoire des sites et en fournissant des informations utiles aux acteurs locaux.

Cette base de données ne recense aucun site sur la commune de Saché.



RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2

(JUSTIFICATIONS DU PROJET ET ÉVALUATION DES
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT)

1.b



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 18 septembre 2017

approuvant la révision du PLU.

Le Maire,

Olivier BOUISSOU



LE MAÎTRE D'OUVRAGE



Commune de Saché
Place Alexandre Calder
37190 SACHE

L'ÉQUIPE



URBAN'ism
9 rue du Picard
37140 BOURGUEIL

SOMMAIRE DU TOME 2

PARTIE 1 : LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT 7

LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU 7

L'ENJEU DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	8
LES ENJEUX ÉCONOMIQUES.....	8
L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN.....	8
L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	9
L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES	9
L'ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU.....	9

LA DÉTERMINATION DES BESOINS..... 10

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE ET DE LOGEMENT.....	11
UN RYTHME DE DÉVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LE PLH	11
LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS	12
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS	12
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS	13
EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES	13
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL.....	13
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES.....	13
LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS.....	13

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT 15

UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXÉ SUR LE BOURG.....	16
UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG	16
UNE AMBITION DE LUTTER CONTRE LA VACANCE	17
UNE VOLONTÉ DE PRÉVOIR LA TRANSITION AVEC L'APRÈS PLU	17
DES CHANGEMENTS DE DESTINATION VOUÉS PRÉFÉRENTIELLEMENT À UNE VOCATION TOURISTIQUE.....	17
L'ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...)	18
L'ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...)	18
LA CONSOLIDATION DE L'EMPLOI LOCAL	19
LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE.....	19
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	20
LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	21

PARTIE 2 : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT 22

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE 22

LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG ET DES HAMEAUX PRINCIPAUX	23
LES ZONES À URBANISER DANS LE RESPECT D'UN PROJET D'ENSEMBLE	23
LES SECTEURS DESTINÉS À RÉPONDRE AUX BESOINS À COURT ET MOYEN TERMES	23
LES RÉSERVES FONCIÈRES MOBILISABLES À PLUS LONG TERME	23
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	24
LA VALORISATION DES ZONES AGRICOLES	24
LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHITECTURAL.....	25

TABLEAU DES SURFACES..... 26

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES	28
LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES	29
LES ZONES URBAINES	31
LA ZONE UA.....	31
Caractère de la zone.....	31
Identification.....	31
Destination.....	31
Objectifs des dispositions réglementaires.....	31
Spécificités réglementaires	32
LA ZONE UB.....	32
Caractère de la zone.....	32
Destination.....	33
Objectifs des dispositions réglementaires.....	33
Spécificités réglementaires	33
LA ZONE UY	34
Caractère de la zone.....	34
Identification.....	34
Objectifs des dispositions réglementaires.....	34
Spécificités réglementaires	34
LES ZONES À URBANISER	35
ZONE 1AU	35
Caractère de la zone 1AU	35
Objectifs des dispositions réglementaires.....	36
Spécificités réglementaires	36
ZONE 2AU	37
Caractère de la zone 2AU	37
Identification :	37
Destination :	37
Objectifs des dispositions réglementaires :	37
LA ZONE AGRICOLE	37
Caractère de la zone.....	37
Identification.....	37
Destination.....	38
Objectifs des dispositions réglementaires :	38
Spécificités réglementaires	38
LA ZONE NATURELLE	39
Caractère de la zone.....	39
Identification :	39
Destination :	40
Objectifs des dispositions réglementaires :	40
Spécificités réglementaires	40
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	42
LES AUTRES PRESCRIPTIONS	44
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS.....	45
LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 CU	45
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	46

PARTIE 3 LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS..... 47

LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS.....	47
LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES	48
AU NIVEAU DU BOURG	48
EN DEHORS DU BOURG.....	48
LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES À URBANISER	49
CONCERNANT LES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	49
CONCERNANT LES SECTEURS A VOCATION ARTISANALE	50
CONCERNANT LES SECTEURS A VOCATION DE LOISIRS	50

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	50
LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES BOISEMENTS	52
COMPARAISON DES SURFACES	53
PARTIE 4 : COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE	55
LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE	55
LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS	56
BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSUE DE LA RÉVISION DU PLU	56
LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX	57
L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	58
LA DÉFENSE INCENDIE	58
L'ASSAINISSEMENT	58
LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE	59
LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE	60
LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	61
LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE	61
LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS	61
PARTIE 5 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	62
UNE RECHERCHE DE LIMITATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	63
LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE	65
LE CLIMAT	65
LES INCIDENCES	65
LES MESURES	65
LA TOPOGRAPHIE	65
LES INCIDENCES	65
LES MESURES	65
LA GÉOLOGIE	66
LES INCIDENCES	66
LES MESURES	66
LA RESSOURCE EN EAU	66
LES INCIDENCES	66
LES MESURES	66
LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE	66
LES INCIDENCES	66
LES MESURES	67
LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL	67
LES INCIDENCES	67
LES MESURES	67
LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE	67
LES PAYSAGES	67
LES INCIDENCES	67
LES MESURES	67
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL	68

LES INCIDENCES	68
LES MESURES	68
LE TRAFIC ROUTIER ET LE NIVEAU SONORE.....	68
LES INCIDENCES	68
LES MESURES	68
L'AGRICULTURE.....	69
LES INCIDENCES	69
LES MESURES	69
LES RISQUES ET NUISANCES.....	69
LES INCIDENCES	69
LES MESURES	69

PARTIE 6 : INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN, AU REGARD DES OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L. 101-2	70
--	-----------

PARTIE 1 :

LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

L'ENJEU DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

L'enjeu de protection et de valorisation du patrimoine naturel, architectural et culturel se situe au cœur du projet municipal. Il englobe toute la diversité du patrimoine présent, au-delà des édifices et sites inscrits.

La vallée inondable de l'Indre et ses profonds versants, les vallons des talwegs qui creusent le plateau sud et qui sont à l'origine d'une occupation humaine troglodytique, les zones humides, les massifs boisés des coteaux et du plateau, les nombreux édifices d'intérêt depuis les moulins et les fermes anciennes aux châteaux et manoirs en passant par l'église du bourg et les maisons moyenâgeuses, mais aussi le centre ancien et la place Calder, représentent un corpus patrimonial remarquable qui imprime fortement l'identité de la commune et sa vitalité culturelle.

L'un des enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est de se donner les moyens de protéger et de mettre en valeur les éléments identitaires de la commune, de veiller à la préservation du cadre de vie par l'intégration paysagère et architecturale des constructions à venir et de préserver les continuités de la trame verte et bleue.

LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

La commune souffre d'un déficit aigu d'emplois par rapport aux actifs résidents ; seuls 16,0% des actifs sachéens ayant un emploi travaillent sur la commune (données 2013). Consciente que la commune est confrontée au risque de village-dortoir, la municipalité souhaite à travers son document d'urbanisme se donner des moyens utiles à la conservation d'une animation commerciale et touristique, au confortement du tissu économique local et de son potentiel agricole et forestier.

Il s'avère donc nécessaire de maîtriser le mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers et de valoriser davantage les opportunités locales, en particulier la culture de l'osier dans la vallée de l'Indre ou la vigne sur les terroirs AOC. En outre, un recentrage du développement urbain sur le bourg permettrait de préserver la quiétude des sites d'activité et de limiter les gênes en campagne.

Il en va de même des activités artisanales présentes au sein de l'espace rural, qui peuvent démarrer leur activité sans trop de moyen au sein du bâti ancien existant, mais qui risquent ensuite de se retrouver confrontées à des difficultés (accessibilité, extension ...). La saturation de la ZA des Aunays invite la collectivité à prévoir son extension pour pouvoir satisfaire des besoins d'installation d'entreprises artisanales.

La commune de Saché se distingue par l'importance de son offre en commerces et services de proximité répartie au sein du bourg. Cette richesse reste cependant fragile, la collectivité ayant déjà dû intervenir par le passé pour pérenniser certains commerces et services. Le recentrage du développement urbain est un enjeu crucial du maintien de la vitalité du centre-bourg.

Enfin, la commune est une destination touristique prisée de la vallée de l'Indre. La réussite du gîte d'étape communal pourrait inciter d'autres acteurs à conforter l'hébergement touristique sur la route de l'Indre à Vélo.

L'enjeu de la révision du PLU est donc de maintenir et de conforter une activité économique diversifiée sur le territoire.

L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

Depuis 1975, la population municipale est en forte croissance, enregistrant un gain de 738 habitants en 38 ans, ce qui représente une croissance démographique moyenne de + 2,1% par an. Jusqu'à ces dernières années, Saché attirait principalement des familles, si bien que la commune se caractérise encore par une population jeune (19,9% seulement de la population est âgée de 60 ans et plus en 2013) et une taille moyenne des ménages importante (2,57 personnes par ménage en moyenne en 2013). La collectivité a accompagné cette évolution rapide par la réalisation d'équipements répondant aux attentes de la population, notamment dans les domaines de l'enseignement, du sport ou de la culture.

Récemment, il semblerait que la croissance démographique ralentisse quelque peu et que la commune devienne plus attractive pour des retraités. Consciente que le rythme de croissance passé ne pourra sans doute pas durer, et que les équipements communaux ne sauraient faire face à une croissance démographique trop rapide, la commune souhaite ralentir l'accueil de population nouvelle ; elle se doit néanmoins de conserver un renouvellement démographique suffisant pour valoriser les efforts consentis en matière d'équipement, mais aussi d'anticiper le vieillissement à venir de la population au travers d'une offre adaptée en logements et équipements.

L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Depuis 2003, il s'est construit 114 maisons nouvelles sur la commune de Saché, dont seulement 36% dans le bourg et sa proximité immédiate. A deux maisons près, le hameau des Aunays, qui prolonge l'agglomération de Pont-de-Ruan, s'est autant développé que le bourg de Saché.

Par ailleurs, de nombreuses maisons nouvelles ont été construites au sein d'écarts, certes desservis par une route, l'eau et l'électricité, mais dépourvus de toute aménité urbaine.

Ces constructions nouvelles ont consommé près de 15 ha, soit une densité moyenne inférieure à 8 logements par hectare. En outre, moins de 10% des maisons nouvelles ont été construites au sein de l'enveloppe du bourg effective en 2003.

L'importance du développement des écarts a également contribué à éloigner une partie des nouveaux résidents des équipements du bourg, générant un accroissement des déplacements automobiles (et des besoins en stationnement). La réalisation récente du lotissement des Hauts de Coutures marque néanmoins une nette inflexion, sa mise en œuvre devant permettre la production de 40 logements neufs à proximité du centre-bourg. D'une densité brute de 17 logements par hectare, ce lotissement verra également l'apparition des premiers logements HLM sur la commune, un ilot étant réservé à la construction de 6 logements HLM.

L'un des enjeux de la révision du PLU de Saché consiste donc à s'inscrire dans un développement urbain plus économe en foncier et moins propice à l'étalement urbain.

L'ENJEU DE PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

Le projet de développement doit s'attacher à épargner la population des risques naturels prévisibles ainsi que des nuisances auxquels elle pourrait être confrontée :

- risque d'inondation couvrant la vallée de l'Indre (PPRI du Val de l'Indre) sur toute sa traversée est-ouest du territoire communal ;
- risque d'instabilité des sols au niveau des formations calcaires exploitées en cavités et habitat troglodytique, en particulier dans les hameaux et écarts de la Sablonnière, de la Basse Chevière, de la Carrée, de la Méquillière et des Ménaudières ;
- risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles qui présente un aléa moyen sur la quasi-totalité du territoire communal ;
- risque d'incendie sur les différents massifs boisés ;
- risques et nuisances liées au trafic sur la RD 17 et risques de sécurité routière dans le bourg et sur les rues étroites (rue des Marteaux, rue de la Tillière) ;
- nuisances liées à certains équipements ou activités (station d'épuration, exploitation agricole, activité artisanale, ...).

L'ENJEU DE PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Avec le forage de la Croix Billette, la commune dispose de la principale ressource en eau du SIVOM de la Vallée du Lys. La protection de cette ressource est un enjeu crucial ; une servitude d'utilité publique a néanmoins été mise en œuvre pour garantir cette protection.

PARTIE 1

LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

La croissance démographique rapide observée depuis de nombreuses années (+ 2,1% par an en moyenne entre 1975 et 2013), liée à l'installation de familles nouvelles, a permis de maintenir une population particulièrement jeune, la part des moins de 15 ans représentant 23,7% de la population sachéenne (contre 21,4% à l'échelle du Pays d'Azay-le-Rideau et 17,6% du département).

Cette évolution rapide s'est accompagnée de besoins en équipements supplémentaires (notamment scolaires) qu'il convient aujourd'hui de maîtriser davantage. Néanmoins, afin de prévenir un vieillissement brutal de sa population et une chute des effectifs scolaires, il est nécessaire de poursuivre un renouvellement démographique suffisant : par rapport au rythme moyen de +2,1% par an de croissance démographique observé ces 40 dernières années, la collectivité a proposé de limiter la croissance à 1% par an pour la décennie à venir, ce qui représente un gain d'environ 140 habitants en 10 ans. A ce rythme, Saché accueillerait de l'ordre de 1.500 habitants à l'échéance supposée du PLU.

Sur la base d'un taux moyen de 2,5 personnes par ménage, cet effet démographique nécessitera la production de 55 logements supplémentaires. Le ralentissement de la croissance démographique attendu dans les prochaines années s'accompagnera d'une diminution de la taille moyenne des ménages : on estime qu'elle diminuera de 2,57 personnes par ménage en 2013 à 2,50 à l'échéance du PLU. Ce desserrement des ménages nécessitera la production d'une quinzaine de logements supplémentaires.

Les besoins en logements liés au renouvellement du parc ainsi qu'à la variation du stock de résidences secondaires et logements vacants ont retrouvé un niveau faible sur la période 2008-2013 (besoin de 2 logements supplémentaires). Il est considéré qu'il en sera de même pour la décennie à venir, la hausse du stock de résidences secondaires et logements occasionnels (+ 18 logements entre 1999 et 2013, soit + 12 logement sur la décennie à venir) devant être compensé par la baisse de la vacance (réappropriation de 10 logements vacants) et la création de 2 logements par changement de destination (rythme moyen observé sur la décennie précédente).

Au final, il en résulte un besoin de 70 logements neufs à produire au cours de la décennie à venir.

En 2013, Saché n'offrait pas le moindre logement social. Depuis 3 logements communaux ont été réalisés dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne ferme Jahan et 6 logements HLM supplémentaires devraient voir le jour au sein du lotissement des Hauts de Coutures en cours de pré commercialisation.

En termes d'accueil des Gens du Voyage, le besoin est partiellement satisfait : il n'existe pas encore d'aire d'accueil sur la commune, mais on note une pratique d'installation depuis plusieurs années sur la zone d'activités des Aunays.

Selon l'article 4 de la décision conjointe du 30 juillet 2010 validant la révision du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, au regard de l'évolution des besoins de stationnement constatés, la communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau est réputée avoir rempli ses obligations avec la réalisation d'une aire de 6 emplacements à Azay-le-Rideau (lieudit la Prairie de Pérée).

UN RYTHME DE DÉVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LE PLH

La communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau exerce, en lien avec les communes, la politique de l'habitat afin de favoriser une répartition équilibrée et un développement diversifié des 12 communes. L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour les années 2016 à 2022 est en cours de finalisation. L'objectif fixé prévoit la construction de 103 logements chaque année, dont 7 logements par an à Saché. La production attendue de 70 logements au cours de la décennie à venir est donc compatible avec l'orientation du PLH.

Ce dernier prévoit par ailleurs la réalisation de 7 logements sociaux à Saché entre 2016 et 2022. Avec la production attendue à court terme de 6 logements HLM au sein du lotissement des Hauts de Coutures, la commune répond pratiquement à l'objectif du PLH pour les 6 prochaines années.

LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Afin de répondre à l'enjeu de protection des espaces agricoles, la Municipalité souhaite réduire la production de logements à l'écart du bourg et permettre la mise en œuvre d'opérations sous forme organisée permettant de prévoir dès l'origine les équipements d'infrastructures indispensables et d'intégrer les aménagements paysagers contribuant à intégrer l'opération dans son environnement. Elle entend y proposer une offre en logements préférentiellement de type individuel, considérant que l'on vient habiter en campagne pour disposer d'un jardin d'agrément.

Le lotissement en cours de pré commercialisation est d'une densité voisine de 17 logements à l'hectare, contre moins de 8 logements à l'hectare pour les logements construits ces 10 dernières années.

Le lotissement des Hauts de Coutures répond parfaitement aux objectifs énoncés dans le PADD visant à diviser par deux la superficie moyenne consommée par logement neuf au cours de la décennie à venir, passant d'une moyenne de 1.300 m² par logement entre 2003 et 2015 à moins de 650 m².

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS

Au regard de son poids démographique, la commune apparaît relativement bien dotée en équipements de superstructures, tant sur le plan administratif que concernant l'éducation, la culture, les loisirs ou encore l'accueil des personnes âgées (une maison de retraite dans le bourg). Le pôle principal se situe dans l'îlot nord et ouest de la place Calder au cœur du centre ancien. La contiguïté de plusieurs bâtiments publics facilite l'identification du pôle de centralité, mais rend plus complexe l'évolution de chacun des équipements.

L'accroissement des effectifs scolaires a nécessité à la rentrée 2011-2012 l'extension de l'école sur la mairie, ce qui s'est accompagné de travaux de réorganisation de la mairie. À moyen terme, en cas de besoin supplémentaires, une redistribution des locaux pourra s'avérer nécessaire. En outre, afin de conforter l'offre sportive et culturelle aux abords de la centralité, il serait souhaitable de réserver une emprise foncière destinée à cet effet.

Concernant les équipements d'infrastructures, le bourg ainsi que les principaux hameaux de la commune sont desservis par le réseau collectif d'assainissement. Il n'est donc pas prévu d'extension particulière de réseau, autres que la viabilisation possible de zones à urbaniser nouvelles.

Les projets en la matière concernent encore le renforcement de la défense incendie où, d'après les derniers relevés, il reste encore des insuffisances à plusieurs endroits de la commune (insuffisances ayant contribué à motiver la volonté communale de limiter fortement le développement urbain en dehors du bourg), ainsi que la poursuite de l'aménagement de liaisons douces au sein du bourg ainsi qu'entre les différents lieux de vie au sud de la vallée de l'Indre.

Il faut rappeler ici que les prescriptions applicables en matière de sécurité incendie s'avèrent difficiles à respecter dans les écarts, le réseau d'eau potable n'étant pas dimensionné à cette fin (la défense contre l'incendie n'étant qu'un objectif complémentaire des réseaux d'eau potable, le surdimensionnement des conduites secondaires s'accompagnant d'une dégradation de la qualité de l'eau distribuée du fait de l'allongement du temps de séjour de l'eau dans les conduites). Lorsque le réseau n'est pas suffisant pour assurer la lutte contre l'incendie, et à défaut de points d'eau naturels conformes, la création de réserves artificielles (une réserve de 120 m³ assure la défense incendie dans un rayon de 200 m, soit une surface de 12.5 ha) s'impose, ce qui peut finir par coûter cher à la collectivité. La maîtrise de ces investissements requiert par conséquent une maîtrise du développement dans les écarts.

EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

Concernant les activités artisanales, commerciales et de services, la municipalité ne souhaite pas favoriser leur dispersion et leur développement dans les écarts, privilégiant leur développement au sein du bourg pour les activités commerciales et de services ou de la ZA des Aunays pour l'artisanat. La capacité d'accueil de cette dernière se tarissant, son extension doit être envisagée afin de pouvoir permettre à moyen terme l'installation d'artisans nouveaux, notamment des métiers du bâtiment, qui ne souhaitent pas s'exiler sur une zone comme Les Loges, qualifiée de trop importante et trop éloignée de leur rayon d'intervention. Cette offre nouvelle pourrait également répondre à des besoins liés au transfert d'activités à l'étroit dans leurs murs au sein de l'espace rural, voire à la délocalisation d'activités implantées au sein du périmètre de protection rapprochée du captage de la Croix Billette confrontées aux prescriptions de l'arrêté de DUP.

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL

De par sa localisation au sein de la vallée de l'Indre et du Parc Naturel Région Loire-Anjou-Touraine, ainsi que de sa proximité avec le val de Loire et plusieurs sites touristiques importants (Château d'Azay-le-Rideau – 300.000 visiteurs par an, Château de Rigny-Ussé – 130.000 visiteurs, Coopérative de Vannerie à Villaines-les-Rochers – 70.000 visiteurs...), Saché présente un réel potentiel pour le développement d'une activité économique liée au tourisme.

L'activité touristique est d'ailleurs déjà bien valorisée aujourd'hui sur le territoire, en lien avec la vallée de l'Indre, Balzac, Calder, un riche patrimoine architectural, le gîte d'étape, de la restauration, des hébergements de type gîtes et chambres d'hôtes, des circuits de randonnée ...

Vue l'importance du nombre de granges de caractère aujourd'hui délaissées par l'activité agricole en raison d'une inadaptation à recevoir du matériel moderne, l'offre en hébergement de type gîtes et chambres d'hôtes pourrait sans doute se développer encore dans les années à venir en valorisant un patrimoine de caractère.

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Conformément aux enjeux de protection exprimés, la pérennité et le développement des exploitations agricoles requièrent le maintien d'espaces cohérents et suffisamment étendus correspondant à la réalité du fonctionnement de ces activités et de leur organisation spatiale. Le maintien de l'activité agricole sur la commune passe essentiellement par la préservation des terres exploitées ou exploitables, mais aussi par une maîtrise de l'étalement urbain, qui soustrait de manière définitive des terres arables et occasionne également des difficultés en matière de circulations agricoles.

LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

La diminution de l'usage de la voiture, dans le cadre de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, doit constituer un objectif de la révision du PLU.

Le projet de PLU doit alors veiller à favoriser les déplacements « doux » (non motorisés) dans le cadre des déplacements quotidiens entre les pôles d'attractivité de la commune. Il doit aussi prendre en compte ces déplacements dans le cadre d'une pratique sportive ou de loisirs (promenade, randonnée etc.), notamment pour favoriser la fréquentation touristique de la commune.

La municipalité porte une attention particulière à la qualité des entrées et à la sécurisation de la traversée des deux principaux pôles d'urbanisation que constituent le bourg et le hameau des Aunays. Des aménagements de sécurité et de création de « zone 30 » ont déjà été effectués dans le bourg le long de la rue Principale.

Les contraintes topographiques entre l'Indre et le versant sud ont conditionné une urbanisation linéaire le long des voies existantes, en fond de vallée et en gagnant le coteau. L'étalement urbain des dernières décennies ne s'est pas accompagné d'un renforcement du maillage viaire. Cela pénalise aujourd'hui le rapprochement entre les différents secteurs urbanisés et limite fortement la pratique des modes doux (piétons, cycles) en alternative aux véhicules motorisés.

Ainsi, un enjeu spécifique sur la création d'une liaison douce continue entre les principaux pôles de la commune apparaît-il crucial. Actuellement, la RD 17 constitue l'unique barreau de liaison transversale est-ouest où se concentre parallèlement à l'Indre l'essentiel du développement urbain. Une liaison douce sécurisée sera également aménagée au long de la RD 17 de manière à sécuriser les déplacements piétons entre la route de la Blottière et Pont-de-Ruan.

En complément, d'autres enjeux d'amélioration des mobilités ressortent à l'échelle du bourg. On retient l'étroitesse et le manque de visibilité de certaines voies (rue des Marteaux et rue de la Tillière). On note aussi le manque d'itinéraires sécurisés pour les déplacements doux de faible distance depuis les îlots d'habitations jusqu'au cœur de bourg qui pourraient contribuer à la vitalité de ses commerces et services.

PARTIE 1

LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

**LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT**

Dans le respect du Grenelle de l'Environnement, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, le projet de développement doit trouver prioritairement sa concrétisation au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg.

UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG

La municipalité a fixé le principe d'un développement résidentiel essentiellement localisé en appui direct sur le bourg, pour des raisons environnementales, économiques et sociales évoquées précédemment et qui sont largement relayées par le cadre législatif des PLU.

La traduction spatiale de cet objectif résulte d'une réflexion plus approfondie de la structure urbaine du bourg et de son environnement paysager.

Le bourg est implanté sur le versant sud qui délimite la vallée de l'Indre. Le centre ancien s'est organisé à la jonction de ce versant et du vallon du ruisseau des Barres (vallon en limite est du bourg sur lequel s'est édifié le château de Saché). Le bourg est structuré par la RD 17 qui en constitue l'épine dorsale est-ouest. Avec les extensions pavillonnaires récentes, le bourg s'allonge sans discontinuité vers l'ouest (jusqu'aux Maisons Rouges), et vers l'est (lotissement des Barres) au-delà d'une coupure formée au niveau du talweg du vallon du ruisseau des Barres. Il s'épaissit dans sa section médiane en remontant sur le haut du versant (les Coutures) ; il s'étire même de façon très linéaire et distendue sur le coteau sud le long de la rue de la Tillière.

Autour de l'enveloppe du bourg, le relief et le paysage très affirmés facilitent l'appréhension de limites urbaines relativement évidentes :

- la vallée inondable de l'Indre et ses peupleraies au nord,
- le talweg du vallon du ruisseau des Barres à l'est, qui constitue en outre un cône de vue remarquable sur le château et le bourg ancien (cône de vue particulièrement visible depuis la RD 17),
- le talweg à l'ouest, longé par le massif boisé de la Petitière et au-delà duquel s'étendent les terres cultivées,
- le coteau sud entaillé de trois vallons (dont celui du ruisseau des Barres), qui présente une grande sensibilité paysagère par le jeu des co-visibilités entre les deux rives de l'Indre, et sur lequel alternent massifs boisés et terres agricoles, avec la présence de plusieurs parcelles en AOC Touraine à proximité des habitations (rue des Marteaux et rue de la Tillière en particulier).

DELIMITATION

PARCELLAIRE

 **AOC TOURAINE**

SECTION ZP



Compte tenu des risques naturels avérés, risque de mouvements de terrains liés à la présence de cavités souterraines et risque d'inondations (semble-t-il sous-estimé car la zone inondable irait au-delà de la rue du Pré Guibert), l'enveloppe du bourg ne permettrait guère d'envisager plus que la construction d'une dizaine d'habitations nouvelles.

En dehors du bourg, et à l'exclusion de toute construction nouvelle dans les écarts, l'enveloppe des hameaux présente encore un potentiel d'accueil de constructions nouvelles. La volonté communale de privilégier le développement du bourg (pour mémoire, la décennie écoulée s'est soldée une majorité de constructions nouvelles en dehors du bourg, au sein des hameaux et nombreux écarts constructibles) conduit à limiter le potentiel constructible des hameaux aux seules enveloppes d'urbanisation existante, en prenant soin d'exclure les parcelles exposées à des risques naturels prévisibles (cela concerne le hameau de la Sablonnière) ou non équipées (chemin de la Sablonnière), et à prendre des mesures pour limiter la poursuite de la densification du secteur des Aunays (qui a enregistré de très nombreuses constructions lors de la dernière décennie), davantage tourné vers Pont-de-Ruan que vers Saché.

L'objectif poursuivi par la municipalité vise donc à limiter la construction neuve en dehors du bourg à un maximum d'une dizaine de constructions futures par densification des trois principaux hameaux de la commune (la Sablonnière, les Barres et les Aunays). Pour limiter la construction à l'écart du bourg, le potentiel de densification, des mesures ont été mises en œuvre pour limiter le potentiel de densification du hameau des Aunays et prévenir le découpage en drapeau de parcelles desservies à partir de la RD 17.

Au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, le potentiel de densification est limité, estimé à une demi-douzaine de logements supplémentaires possibles. Le lotissement des Hauts de Coutures, qui devrait être viabilisé prochainement, permettra la production de 40 logements supplémentaires.

De ce qui précède, on arrive à un potentiel de 55 logements neufs.

UNE AMBITION DE LUTTER CONTRE LA VACANCE

Pour retrouver un taux de vacance plus proche de 5%, il faudrait diminuer le nombre de logements vacants d'une demi-douzaine d'unités dans les 10 ans à venir. Le PLH s'étant fixé pour objectif de réduire le nombre de logements vacants et de mettre en place un dispositif de rénovation des logements, la commune s'est fixée cette ambition.

17

UNE VOLONTÉ DE PRÉVOIR LA TRANSITION AVEC L'APRÈS PLU

Il est proposé de classer en réserve foncière une partie des terres agricoles surplombant le lotissement des Hauts de Coutures, en limitant l'extension de manière à couvrir les besoins non satisfaits par ailleurs, de permettre de faire face à une possible rétention foncière au sein des enveloppes urbaines et d'anticiper quelque peu l'évolution de la commune à l'échéance de ce PLU. Une réserve foncière d'envergure limitée (1-2 ha) permettra à la collectivité de répondre à ces différents objectifs.

DES CHANGEMENTS DE DESTINATION VOUÉES PRÉFÉRENTIELLEMENT À UNE VOCATION TOURISTIQUE

Le territoire communal comprend un très grand nombre d'anciennes fermes et bâtiments ruraux ne présentant plus aucun lien avec l'activité agricole (anciennes granges...). La commune a souhaité favoriser la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine existant au travers la possibilité offerte de les valoriser différemment par changement de destination. À cette fin, la municipalité a décidé d'autoriser l'évolution de ces bâtiments vers une valorisation touristique ou une diversification ou une extension de l'activité agricole (local de vente ou de transformation, gîtes, chambres d'hôtes...). Même si le nombre de bâtiment identifié en changement de destination est important, la collectivité ne s'attend pas à ce que beaucoup de projets sortent : au cours de la décennie précédente, seuls 2 projets ont émergé, et à ce jour, elle n'a entendu parler que de 2 projets futurs.

Les bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent relever d'exploitations agricoles (diversification ou prolongement de l'activité agricole) ou non.

Il convient donc de rappeler ici les conditions du changement de destination d'un bâtiment en zones A ou N, qui ne doit compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Pour toute demande de changement de destination, au moment de l'examen du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire sera tenu de requérir l'avis conforme :

- en zone agricole (A) : de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF) ; la CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme (son silence vaudra avis favorable) ;
- en zone naturelle (N) : de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ; la CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme (son silence vaudra avis favorable).

Au total, 58 bâtiments ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La liste des édifices retenus est annexée au règlement écrit.

L'ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...)

Concernant les déplacements, la municipalité a souhaité anticiper les besoins en liaisons viaires et en liaisons douces des futurs quartiers. Des emplacements réservés nécessaires à la mise en œuvre des continuités piétonnes ont donc été définis de manière à faciliter les déplacements au sein du bourg, notamment entre le centre bourg et les lotissements développés en partie sud, en direction de la ZA et de l'arrêt de transport en commun ainsi qu'en rive gauche de l'Indre, depuis le plan d'eau situé à l'entrée ouest du bourg jusqu'à Pont-de-Ruan.

Le fait de concentrer l'accueil de population au sein du bourg, à une relative proximité des équipements communaux, commerces et services, doit contribuer également à conforter les déplacements à pied ou à vélo, et faciliter le recours aux transports collectifs.

Concernant le développement des communications numériques, les possibilités d'action de la commune restent limitées. Néanmoins, en privilégiant l'accueil de population dans les secteurs les mieux desservis, et en privilégiant un développement urbain regroupé sur le bourg, le projet d'aménagement vise à créer des conditions favorables à l'accès aux communications numériques voire à la fibre optique le moment venu.

L'ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...)

Concernant les déplacements, la municipalité a souhaité anticiper les besoins en liaisons viaires et en liaisons douces des futurs quartiers. En termes de fonctionnement urbain, l'amélioration des cheminements doux constitue une priorité du projet de développement. Cela se traduit directement par l'aménagement d'un tracé continu qui longe la frange nord de l'urbanisation et qui relie le pôle de loisirs autour de l'étang au hameau des Aunays. Cet axe (existant aujourd'hui par tronçons indépendants) constituera un second barreau transversal est-ouest, parallèle à la RD 17, qui valorisera le patrimoine naturel et culturel et offrira une alternative sécurisée aux piétons et aux cyclistes.

Les cheminements doux sont également renforcés à l'intérieur du bourg : entre la rue Principale et cette future liaison douce est-ouest, et entre la rue Principale et la rue des Coutures. Ce dernier cheminement devra répondre également pour partie aux contraintes d'étroitesse de voies et/ou de manque de visibilité aux carrefours pour la rue des Marteaux et la rue de la Tillière.

Corrélativement à la problématique des déplacements doux, la création d'une jonction routière nouvelle entre la rue de la Tillière et la rue du Château est retenue. L'utilité de cette jonction résulte de l'étroitesse de la rue de la Tillière dans sa section aval jusqu'au branchement avec la rue Principale ; l'utilité sera renforcée dans le cadre de l'extension urbaine des Hauts de Coutures en créant une alternative plus sécurisée en direction de la RD 17.

La démarche sur la mobilité vise à mieux répartir les flux automobiles et à davantage inciter les habitants aux déplacements doux pour les courtes distances vers les équipements et commerces du centre-bourg. L'objectif recherché est aussi d'inciter les visiteurs du château à traverser le cœur du bourg et notamment la place Calder, pour qu'ils contribuent à l'animation locale et à la pérennisation des commerces. L'aire de stationnement doit être repositionnée au sein d'un espace à requalifier en jardin et en stationnement, au nord du pôle école-mairie, entre la rue Principale et la future liaison douce transversale.

Pour concrétiser ces différentes liaisons viaires, la municipalité a institué un certain nombre d'emplacements réservés afin de parvenir à une maîtrise foncière des segments encore privés.

LA CONSOLIDATION DE L'EMPLOI LOCAL

N'offrant que 169 emplois pour 624 actifs ayant un emploi résidant à Saché, la commune subit une dégradation régulière de son indicateur de concentration d'emploi.

Tous les leviers susceptibles de contribuer à conforter l'emploi local ont donc été activés :

- concernant les activités commerciales et de services, la collectivité est intervenue pour aménager des locaux mis à disposition des commerçants ou professions libérales ; l'action principale mise en œuvre au travers de la révision vise à recentrer l'accueil de populations nouvelles au plus près de ces commerces et services ;
- concernant la valorisation agricole ou forestière du territoire communal, la collectivité s'est attachée à maîtriser l'étalement urbain, en remettant en cause le caractère constructible de nombreux écarts, ainsi que des surfaces importantes en réserves foncières ; en outre, bien qu'attachée à la protection des boisements, linéaires arborés, haies ou arbres isolés (ayant constaté par le passé des défrichements malencontreux préjudiciables sur le plan paysager ou de la tenue des sols et de la maîtrise du ruissellement), la collectivité a pris soin de ne pas protéger les boisements au sein des terroirs AOC de manière à permettre le retour de la vigne ;
- concernant la valorisation touristique du potentiel communal, la collectivité s'est attachée à préserver les paysages et le patrimoine bâti, à sécuriser les déplacements et à encourager les initiatives privées en encourageant la valorisation du patrimoine bâti à des fins touristiques ;
- enfin, en faveur de l'artisanat, la collectivité a maintenu une réserve foncière dans le prolongement de la ZA des Aunays sur des terrains délaissés par l'activité agricole et dans un environnement déjà très anthropisé (déchetterie, station d'épuration, circuit rallycross), au sein d'un environnement boisé facilitant son intégration paysagère.

LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE

L'héritage patrimonial de la commune impose une conservation forte de ses attributs et l'accompagnement des initiatives d'animation et de sensibilisation. La municipalité met à profit le PLU pour conserver voire élargir les mesures de préservation sur les ensembles urbains, sur les espaces paysagers et sur les édifices remarquables ou singuliers. La première mesure vient du recentrage du projet de développement sur les espaces compris au sein de l'enveloppe urbaine existante, qui évite toute dispersion urbaine sur les espaces ruraux.

Sur les ensembles urbains et les édifices qui présentent un intérêt patrimonial, les possibilités d'évolution du bâti sont encadrées. Leurs abords paysagers sont également protégés. Cela concerne tout autant les perspectives sur le château de Saché et sur le centre ancien, sur le château de Valesne et sur l'atelier Calder, la plaine inondable, le paysage des différents vallons et les espaces ouverts en co-visibilité de part et d'autre de l'Indre (par exemple au sud du bourg entre les Hauts de Coutures et l'écart des Lizats ou encore au nord de l'Indre entre la Sablonnière, la Chevière et Bordebure), l'habitat troglodytique, les périmètres rapprochés autour des différentes fermes, manoirs et petits patrimoine d'intérêt architectural, ...

La protection du patrimoine végétal (boisements, haie, alignements d'arbres ou arbre isolé) est également une préoccupation municipale (protection au titre des espaces boisés classés ou des articles L. 151-19 et L. 151-23 CU), les élus ayant eu à déplorer des défrichements ou des coupes à blanc qu'ils ne cautionnaient pas. Le projet a néanmoins pris soin de ne pas surajouter des protections à l'encontre des secteurs soumis à des plans simples de gestion ou concernés par une possible valorisation viticole. Les principaux espaces sylvicoles sont administrés par des plans simples de gestion, en l'absence de forêts communale ou domaniale. Il n'est donc pas nécessaire que leur PLU interfère dans cette gestion.

A titre d'exemple de haies et d'arbres isolés préservés pour leur valeur paysagère et pour leur contribution à l'identité du patrimoine naturel, citons la ripisylve du ruisseau du Gué Droit et celle du talweg du ruisseau des Barres, de nombreuses liaisons entre espaces boisés et/ou écarts habités sur le plateau sud de la commune, le réseau de certaines haies à l'intérieur du bourg.

Le projet d'extension urbaine du bourg sur les Hauts de Couture participe également de cette démarche. Il permettra d'unifier des secteurs pavillonnaires peu intégrés. Il recomposera un paysage de frange urbain-rural le long du chemin qui prolonge la rue des Marteaux, en utilisant le vocabulaire des haies hautes et denses et des bosquets qui soulignent ailleurs les limites et le relief des terres agricoles.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Le bourg de Saché est très marginalement affecté par le risque d'inondation de la vallée de l'Indre : quelques constructions le long de la rue Sainte-Anne sont incluses dans le périmètre du PPRi du Val de l'Indre. D'autres secteurs, hameaux et écarts, avancent ponctuellement à l'intérieur de ce périmètre : la Sablonnière, la Basse Chevière, les Platreaux. On enregistre également des constructions isolées (moulins) implantées à proximité directe du lit mineur de la rivière.

Le projet de la municipalité prend en compte cette contrainte en ne prévoyant pas de secteurs à urbaniser au sein des zones identifiées par le PPRi. L'évolution des constructions existantes sera sujette au règlement du PPRi. Pour préserver davantage encore les populations et les biens du risque d'inondation, deux sites en bord du périmètre du PPRi voient leur constructibilité limitée : en partie ouest du bourg et sur les Aunays. La constructibilité de la partie aval (nord) des parcelles concernées est ainsi réduite aux seules annexes.

Le risque d'incendie est présent sur le territoire communal, compte-tenu des importantes surfaces boisées. Cependant, le type de plantations majoritaires (feuillus) n'est pas celui qui présente le plus de sensibilité aux feux de forêt. De même, les peupleraies qui s'étendent dans la vallée de l'Indre sont moins sujettes à ce risque. D'autre part, pour ne pas accentuer l'exposition des populations à ce risque, le site d'extension urbaine retenu pour le développement résidentiel de la commune demeure à l'écart de toute lisière boisée.

Le risque de mouvements de terrain est non négligeable sur la commune. Il concerne plus spécifiquement les versants de l'Indre et des talwegs du plateau sud, qui ont permis l'émergence d'un habitat troglodytique. Au-delà de la protection patrimoniale de ces sites (limitation forte des possibilités de nouvelles constructions), s'ajoute une mesure de protection face au risque d'effondrement lié à la nature friable du matériau. De nombreuses zones de cavités ont été inventoriées : le bourg ancien, la Carrée, la Méquillière, les Ménaudières, les Barres, la Basse Chevière, la Sablonnière.

Ce risque se retrouve également sur les anciens lieux d'extractions (carrières).

Les secteurs à urbaniser (les Hauts de Coutures pour l'habitat et la Châtaigneraie pour la zone artisanale) ne sont pas identifiés comme étant affectés par ce risque.

Le risque de retrait-gonflement des argiles couvre globalement l'ensemble de la commune.

Il ne fait pas l'objet de mesures spécifiques, en dehors de conseiller dans les zones identifiées comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction.

Une telle étude doit vérifier la nature des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée. Si la présence de sols argileux est confirmée au droit de la parcelle, des essais de laboratoire permettraient d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

Les secteurs les plus sensibles (aléa moyen) se situent en rive droite de l'Indre sur le haut du versant et sur le plateau nord, et en rive gauche de l'Indre à nouveau sur les hauts de versants et sur le plateau sud. La majorité des constructions est implantée en pied de versant, sur des terrains en aléa faible. Le site des Hauts de Coutures est concerné par un aléa faible à moyen.

LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Dans un souci de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles de toute nouvelle urbanisation, la Municipalité a cherché à optimiser le potentiel disponible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (dents creuses, espaces densifiables) et à favoriser la réappropriation du bâti existant (potentiel en changement de destination).

Une recherche d'optimisation du potentiel disponible n'étant rien sans une définition adéquate des enveloppes d'urbanisation, la Municipalité a défini l'enveloppe urbaine du bourg dans une logique d'économie foncière et de compacité. Une fois le potentiel disponible identifié, la Municipalité a cherché à l'optimiser en recherchant une densité supérieure à celle observable en diffus et supérieure à celle observée dans la dernière décennie sur la commune.

PARTIE 2 :

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

Son projet de développement déterminé, la Municipalité l'a traduit règlementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones (cf. définition règlementaire, partie 4) : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A), naturelle et forestière (N).

LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG ET DES HAMEAUX PRINCIPAUX

Le bourg est constitué d'espaces urbanisés conséquents et déjà équipés. Il a donc été reconnu par une zone urbaine mixte permettant l'accueil de logements, d'équipements et de services. Il en est de même des trois hameaux principaux présents sur la commune : les Barres, les Aunays et la Sablonnière. Cette zone urbaine est strictement délimitée à l'enveloppe urbaine existante, au droit des constructions déjà existantes et y incluant leur jardin ou parc arboré, en prenant soin d'épargner les secteurs exposés à des risques naturels prévisibles (inondations et mouvements de terrain).

Le centre-bourg, tout comme le hameau ancien de la Sablonnière, présentent une réelle qualité patrimoniale avec notamment une très faible présence de bâti récent (maisons de bourg souvent plus hautes que les pavillons plus récents), des implantations à l'alignement ou avec un point d'accroche du bâti et un front urbain marqué. Aussi, un secteur spécifique nommé « UA », a été créé pour tenir compte des spécificités architecturales et urbanistiques des constructions qui s'y trouvent : hauteur des habitations, implantation par rapport à la voirie et aux limites séparative, etc.

Les extensions urbaines plus récentes ne reprenant pas l'ensemble de ces caractéristiques ont été incluses dans un secteur urbain spécifique nommé « UB », avec un règlement moins ambitieux en termes de qualité urbaine et architecturale. Les hameaux des Barres et des Aunays, qui accueillent de nombreux pavillons récents, ont été classés ainsi, tout comme l'extension orientale du hameau de la Sablonnière.

Des secteurs « UAa » et « UBa » identifient des fonds de jardin au sein desquels la volonté communale est de permettre l'implantation de ce qu'il est coutume d'appeler des annexes à l'habitation (piscine, garage, abri de jardin ...), mais pas d'habitation nouvelle. La mise en œuvre de ces secteurs répond à différents objectifs : prévenir des risques naturels prévisibles (inondation, ruissellement, mouvements de terrain ...), maîtriser la densification de manière à préserver des aérations au sein des tissus urbains ou à préserver de la végétation participant de l'intégration paysagère du bâti, prévenir une urbanisation en drapeau multipliant les accès sur les voies et engendrant bien souvent des besoins en stationnement supplémentaires difficiles à gérer, d'où des risques d'entraves aux circulations douces par des véhicules stationnant sur les trottoirs ...

Une zone urbaine plus spécifique a également été définie : zone UY identifiant la ZA des Aunays.

23

LES ZONES À URBANISER DANS LE RESPECT D'UN PROJET D'ENSEMBLE

LES SECTEURS DESTINÉS À RÉPONDRE AUX BESOINS À COURT ET MOYEN TERMES

Une seule zone à urbaniser appelée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme (en complément des disponibilités restantes au sein des zones urbaines) a été définie (zones 1AU) : il s'agit du secteur 1AUh correspondant au lotissement des Hauts de Coutures dont le permis d'aménager a été délivré en mai 2014, mais qui n'a pas encore été viabilisé.

LES RÉSERVES FONCIÈRES MOBILISABLES À PLUS LONG TERME

Au regard de la capacité des réseaux et des voies existant en périphérie immédiate de la zone, deux réserves foncières ont été identifiées, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation dans l'immédiat (zone 2AU) : secteur 2AUh correspondant à l'extension ultérieure du lotissement des Hauts de Coutures et secteur 2AUy destiné à l'extension future de la ZA des Aunays.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies à l'encontre de tous les secteurs classés à urbaniser.

La Municipalité s'est intéressée à la protection des trames verte et bleue de la commune. Ces trames sont certes primordiales pour le maintien d'une certaine biodiversité locale, mais également pour la qualité du cadre de vie des habitants. Cette protection est avant tout passée par l'identification en zone naturelle et forestière des principaux éléments la constituant.

En effet, la zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. Cette zone est préservée de toute urbanisation nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité forestière et des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En revanche, le règlement de cette zone permet l'évolution des habitations existantes (extension modérée, construction d'annexes à l'habitation à proximité de cette dernière et changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques).

La zone naturelle et forestière stricte (N) correspond aux milieux naturels de la commune : vallée de l'Indre et son patrimoine particulier (lavoirs, moulins), massifs boisés des plateaux sud et nord et des vallons, abords de sites ou édifices présentant une forte sensibilité paysagère ou positionnés dans des cônes de vue remarquables (atelier Calder du Haut Carroi, château de Valesne, château de Saché, château de la Chevière, hameaux de La Sablonnière et de La Basse Chevière, habitat troglodytique et manoir du Petit Boulay, ZNIEFF, ...). La zone N englobe l'essentiel du périmètre exposé aux risques d'inondation de la vallée de l'Indre tels que définis dans le PPRI de la vallée de l'Indre (zones boisées). Sur les terrains concernés, les prescriptions de ce document s'imposent au règlement d'urbanisme.

Au sein de la zone N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités ont été identifiés :

- secteurs NI identifiant des terrains destinés à des constructions et installations à vocation essentiellement sportive, de loisirs ou de détente : étang communal à l'ouest du bourg, partie inondable des terrains accueillant le court de tennis et l'atelier communal, entrée nord du bourg sous le gîte d'étape, la salle des fêtes, la mairie, l'école ... ;
- secteur Ny délimitant des équipements pouvant générer des nuisances : station d'épuration et circuit rallycross.

Comme il se doit en STECAL, des dispositions réglementaires encadrent précisément l'évolution de ces secteurs, qui seront soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

LA VALORISATION DES ZONES AGRICOLES

La zone agricole, dite zone A, est quant à elle une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Compte tenu de la vocation agricole affirmée de la commune, elle recouvre une bonne partie du territoire rural de la commune de Saché à l'exception néanmoins des espaces protégés au titre de leur intérêt écologique, naturel ou paysager (ZNIEFF, nombreux massifs boisés, vallée de l'Indre, abords de sites ou d'édifices présentant une forte sensibilité paysagère, ...). La zone A est destinée à préserver les terres agricoles de toutes constructions ou installations, autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, à la création de constructions et installations liées aux CUMA ou aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantées ailleurs (pylônes, antenne...). Ont donc été classés en zone agricole, l'ensemble des bâtiments liés à l'activité agricole.

En outre, le règlement de cette zone permet l'évolution des habitations existantes (extension modérée, construction d'annexes à l'habitation à proximité de cette dernière et changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques).

Au sein de la zone agricole, d'autres secteurs à vocation spécifique, au sein desquels les occupations et utilisations du sol sont très ciblées ont été différenciés :

- secteurs Ap identifiant des espaces valorisés par l'agriculture mais présentant une forte sensibilité paysagère (entrées de bourg, co-visibilités entre versants ...) au sein desquels les constructions agricoles ne sont pas admises ;
- secteurs Ay délimitant deux implantations artisanales isolées au sein de l'espace agricole destinés à permettre une évolution modérée de ces entreprises.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHITECTURAL

La commune bénéficie d'un patrimoine architectural à la fois riche et diversifié tant en époque de construction (du XII^e au XX^e siècle) qu'en typologie de bâti (château et manoir, édifice religieux, maison de bourg, atelier, site paysager ou urbain). Il reste en outre majoritairement très bien préservé.

Un certain nombre de ces éléments patrimoniaux est protégé et fait l'objet d'une servitude d'utilité publique :

- au titre de la servitude de protection des Monuments Historiques : deux édifices sur le versant nord de l'Indre (propriété de Calder et château de la Chevière), des édifices situés dans le bourg (ancienne auberge à pans de bois, église de Saché, maison à pans de bois), le château de Balzac contre le bourg, le château de Valesne en lisière du bois éponyme sur le versant sud de l'Indre,
- au titre de la servitude de protection des sites et des monuments naturels : le domaine du château de Balzac, et le village comprenant l'église et la place.

De nombreux autres édifices présentent une réelle valeur architecturale, qu'ils relèvent du patrimoine monumental ou du petit patrimoine local. On peut citer, parmi ceux-ci, le logis du XV^e siècle de la Basse Chevière, les manoirs du Petit Boulay et de Bécheron, la maison presbytérale et l'ancien prieuré (inclus malgré tout dans le site protégé du village), le séchoir à tabac du centre-bourg, les moulins Neuf et Vert, le lavoir de la Fontaine au Prêtre, plusieurs fermes anciennes.

Pour conserver la valeur et la reconnaissance de ce patrimoine architectural, la municipalité souhaite renforcer réglementairement l'objectif de préservation, en encadrant les travaux sur les édifices et en listant les éléments caractéristiques de modénature qu'il convient de préserver. Ainsi dans l'article 11, il est mentionné que *les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.*

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

Révision du PLU	
Nom de zone	Surface en ha
Zones urbaines	62,3
UA	9,0
dont UAa	1,3
UB	50,2
dont UBa	6,8
UY	3,1
Zones à urbaniser	5,4
1AU	2,3
dont 1AUh	2,3
2AU	3,1
dont 2AUh	1,7
dont 2AUy	1,4
Zones agricoles A	1.540,6
dont Ap	231,0
dont Ay	1,2
Zones naturelles et forestières N	1.220,7
dont NI	5,7
dont Ny	8,3
Total (superficie communale)	2.829,0

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter les mesures réglementaires communes à l'ensemble des zones U, AU, A et N, à l'exception des articles 1 et 2 qui sont spécifiques à chacune des zones et secteurs créés. Sur l'ensemble du territoire communal, une délibération du conseil municipal a soumis l'édification des clôtures à déclaration préalable, de manière à pouvoir s'assurer de la conformité avec les dispositions prévues à l'article 11.

Article 3

Il édicte les règles permettant de s'assurer que tout terrain constructible dispose d'un accès et que cet accès et les voiries disposent de bonnes conditions de sécurité routière et d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie, notamment.

Afin de s'assurer de la bonne desserte des opérations, en cas de création de voirie, la largeur minimale de chaussée est fixée à 4 m.

Article 4

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable pour des raisons de protection de la santé des habitants.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface. Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, les exploitations agricoles, en particulier les élevages, ou d'autres activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors les conditions d'évacuation de ces eaux afin d'éviter tout risque pour la qualité des eaux de surface et souterraines.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la nature des sols étant essentiellement argileuse, le règlement est rédigé de telle manière à imposer le raccordement au réseau pluvial, et, d'autre part, à préciser les conditions d'utilisation des eaux de pluie récoltées à l'aval des toitures, comme l'y autorise l'arrêté interministériel du 21 août 2008, pour une utilisation interne et externe à l'habitation. Elles interdisent notamment les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau potable ainsi que l'utilisation de ces eaux dans les établissements accueillant du public, ceci afin d'éviter tout risque de contamination nuisant à la santé humaine. Ces dispositions intègrent sur certains secteurs les recommandations issues du schéma d'assainissement des eaux pluviales en cours d'élaboration.

Un alinéa précise les conditions d'évacuation des eaux de piscines, l'acquisition de ces équipements de loisirs s'étant démocratisée, dans un souci de protection des eaux.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...) le règlement impose leur enterrement et/ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. Toujours selon le même objectif, lors d'opérations groupées ou dans le cadre d'un lotissement, seul l'enterrement est imposé, cette réalisation technique étant plus facile à mutualiser.

Article 5 :

En vertu de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

Article 6 et 7 :

Ces articles sont réglementés de manière à encourager la densité et à respecter les formes urbaines propres à chacune des zones.

Article 8 et 9 :

Ces articles sont rédigés de manière à ne pas compromettre une densification des espaces.

Article 10 et 11 :

Ces articles sont rédigés de manière à favoriser l'intégration des constructions dans les paysages et leur environnement immédiat. Le contenu est donc adapté aux enjeux propres à chacune des zones.

L'article 11 est rédigé de manière à, d'une part, préserver toutes les caractéristiques architecturales du bâti ancien en cas de rénovation, réhabilitation ou changement de destination (préservation de l'ordonnancement des façades et des toitures, des éléments de modénature, des façades en pierres de taille...), dans le but de préserver l'identité architecturale de la commune, et d'autre part, à ne pas entraver le recours et des matériaux ou techniques respectueuses de l'environnement (matériaux d'écoconstruction, bardage bois) ou favorables aux économies d'énergie (panneaux solaires, toitures terrasses...), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante. En effet, cette ouverture à la modernisation est indispensable face au développement très rapide et diversifié de nouveaux matériaux de construction et afin de ne pas entraver l'obligation imposée dès 2012 de normes énergétiques, ni entraver la construction de Bâtiments Basse Consommation ou à énergie positive. Afin de cadrer toutefois ces innovations et de veiller à ce qu'elles ne remettent pas en cause les paysages urbains et ruraux, l'accent est mis sur la qualité de leur aspect et sur les couleurs utilisées qui doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti existant.

Les clôtures participent tout autant à la qualité des paysages urbains que les couleurs des façades et des toits. Le règlement précise toutefois que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, car parfois une absence de clôture peut tout aussi bien rendre un quartier ou un jardin agréable. Dans le cas où une clôture est réalisée, la réglementation de leur aspect vise à leur garantir ainsi une conception sobre et simple, en rapport avec le caractère naturel des lieux, si une clôture est édifiée en limite d'une zone naturelle ou agricole, tout en permettant de respecter des critères de sécurité que d'aucuns rechercheront par rapport à la hauteur des clôtures (chiens, activités artisanales...).

Le cas échéant, l'article 11 précise quelles formations végétales sont protégées (article L.151-19) et quelles sont les conditions de cette protection.

Article 12 :

La rédaction de l'article vise à organiser le stationnement aux abords des constructions, quelle que soit leur destination, afin d'éviter le stationnement anarchique au long des voies publiques, gênant ainsi la circulation des piétons et des véhicules.

Article 13 :

Il cherche à garantir l'intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement et à maîtriser l'aspect de cette intégration paysagère. Ainsi, pour des raisons de santé publique et de préservation de la biodiversité des mesures spécifiques sont introduites par rapport aux essences allergènes et invasives. Le recul imposé des constructions par rapport aux limites séparatives ou aux voies est précisé aux articles 6 et 7.

Article 14 :

En vertu de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

Article 15 :

Il n'est pas prévu d'obligations particulières en matière de performances énergétiques, des normes nationales étant déjà en vigueur depuis 2012 et certains procédés pouvant constituer un surcoût important pour certains ménages, même si un retour sur investissement peut être prévu à long terme.

Article 16 :

Afin de faciliter un éventuel raccordement à la fibre optique de la commune, il est imposé que dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, soient mis en place des fourreaux en attente.

Les paragraphes suivants rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créés dans le cadre de ce PLU et explicitent les spécificités réglementaires divergeant des grands principes de réglementation venant d'être détaillés.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation, on distinguera différentes zones U.

LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspond aux parties anciennes des espaces urbanisés de la commune caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

IDENTIFICATION

La zone UA correspond aux espaces urbanisés densément bâtis du bourg de Saché et du hameau de la Sablonnière, caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des commerces, services et équipements.

Un secteur UAa est créé au niveau du hameau de la Sablonnière, sur des fonds d'unités foncières bâties, où seule la construction d'annexes à l'habitation (garage, piscine, abri de jardin, ...) est autorisée.

La zone UA est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

DESTINATION

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, exploitations agricoles, activités artisanales naissantes, entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravaning, carrières sont strictement interdits.

Le secteur UAa est créé sur des unités foncières bâties, à l'arrière du bâti existant, de manière à pouvoir autoriser la construction de garage, abri de jardin, piscine, court de tennis ..., soit des constructions et installations pouvant accompagner une habitation présente au sein de l'unité foncière. Ce secteur n'autorise en revanche pas la construction d'une nouvelle habitation et prévenir une urbanisation en drapeau non souhaitable en raison de la forme urbaine produite.

Articles 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes règlementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi en zone UA, l'article 6 est rédigé de manière à conserver le front bâti existant, en recherchant une implantation des constructions à l'alignement des voies, sauf exceptions.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer l'implantation sur au moins une limite séparative, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article 10

Les hauteurs autorisées en zone UA ont vocation à permettre la réalisation de constructions de mêmes hauteurs s'intégrant dans le paysage urbain.

Article 12

Au regard de la densité du bâti ancien et de la présence d'un front bâti rendant parfois difficile l'aménagement d'espaces de stationnement, il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement particulières, la collectivité ayant aménagé suffisamment de places de stationnement sur le domaine public.

LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

Identification

La zone UB correspond aux extensions d'après-guerre du bourg de Saché et du hameau de la Sablonnière, ainsi qu'aux hameaux de la Barre, des Aunays et de la Croix Billette. La forme urbaine y est peu structurante et l'architecture d'une grande banalité comparativement à la zone UA.

Cette zone à vocation principale d'habitat accueille également des services et équipements ainsi que des activités.

Un secteur UBa est créé au niveau de plusieurs hameaux, sur des fonds d'unités foncières bâties, où seule la construction d'annexes à l'habitation (garage, piscine, abri de jardin, ...) est autorisée.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement ...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

En outre, cette zone est partiellement exposée aux risques d'inondation de la vallée de l'Indre tels que définis dans le PPRi de la vallée de l'Indre ; les prescriptions de ce document s'imposent au règlement d'urbanisme.

Une partie du hameau des Aunays est affectée par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la Croix Billette. Les terrains concernés devront impérativement respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 1996 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection autour du forage de la Croix Billette et autorisant l'utilisation de l'eau prélevée en vue de la consommation humaine par le SIVOM de la Vallée du Lys.

DESTINATION

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, exploitations agricoles ou forestières, activités artisanales nuisantes, entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravaning, parc photovoltaïques, carrières sont strictement interdits.

Le secteur UBa est créé sur des unités foncières bâties, à l'arrière du bâti existant, de manière à pouvoir autoriser la construction de garage, abri de jardin, piscine, court de tennis ..., soit des constructions et installations pouvant accompagner une habitation présente au sein de l'unité foncière. Ce secteur n'autorise en revanche pas la construction d'une nouvelle habitation et prévenir une urbanisation en drapeau non souhaitable en raison de la forme urbaine produite.

Articles 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies, si le pétitionnaire ne souhaite pas ou ne peut pas implanter sa construction à l'alignement. Ce retrait est fixé à 2 m minimum est faible, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux. Un recul supérieur est imposé en cas de construction autre que l'habitation, activité artisanale notamment, de manière à faciliter le stationnement, les livraisons ...

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article 12

Afin de limiter le stationnement de véhicules sur les voies et espaces publics non dédiés à cet effet, il est imposé la réalisation de 2 places de stationnement par logement. Cette disposition est réduite à 1 place de stationnement par logement pour les logements financés aux moyens d'un prêt aidé par l'Etat.

LA ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de service.

IDENTIFICATION

La zone UY correspond au site d'activités économiques des Aunays, situé à l'entrée ouest du bourg de Pont-de-Ruan.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité ...) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

En outre, la zone UY est située au sein du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la Croix Billette. Les terrains concernés devront impérativement respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 1996 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection autour du forage de la Croix Billette et autorisant l'utilisation de l'eau prélevée en vue de la consommation humaine par le SIVOM de la Vallée du Lys.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place ainsi que l'installation de nouvelles entreprises.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à garantir le caractère artisanal de la zone.

Article 3 :

La création d'accès automobile nouveau depuis la route des Aunays ou la rue de la Croix Billette est interdite pour des motifs de sécurité routière.

Articles 4 :

Concernant l'adduction en eau potable, le règlement prévoit une disconnexion totale du réseau d'eau du process industriel et du réseau d'eau potable de manière à ne pas risquer de polluer le réseau d'eau potable.

De même, en matière d'assainissement, le règlement soumet à convention le raccordement d'eaux résiduelles liées à certaines activités, avec traitement ou prétraitement approprié.

Articles 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes règlementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains tout en prenant en compte les besoins liés à l'implantation d'activités ainsi qu'à leur situation en bordure de départementale.

Ainsi, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres de l'alignement de la RD 17, sans aire de stockage dans l'intervalle, de manière à garantir l'intégration paysagère de la ZA dans un environnement bâti. Ce recul est réduit à 5 mètres par rapport aux autres voies pour limiter la consommation foncière.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives, pour prévenir la propagation d'incendie. Par rapport aux limites séparatives avec la zone UB, un retrait minimal de 10 mètres est imposé pour garantir la tranquillité des habitations riveraines.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver le développement d'activités en place. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

LES ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il est créé une **zone 1AU** au sein de laquelle les constructions sont autorisées car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AU comporte un **secteur 1AUh** à vocation principale d'habitat devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court ou moyen terme : la partie basse des Hauts de Coutures.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

DESTINATION

Le secteur 1AUh est destiné à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme en matière de logements, qui ne sauraient être satisfaits au sein des zones urbaines. Il correspond à un projet bien avancé puisque le permis d'aménager a déjà été accordé et les travaux de viabilisation devraient débiter prochainement.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans l'agglomération, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel, le cas échéant. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2

Il est rappelé à l'article 2 que pour être autorisées les constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de s'assurer de la concrétisation des grands principes d'aménagement voulus par la Municipalité. Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée.

Afin de répondre aux objectifs du PLH et contribuer à rattraper le retard communal en matière de production de logement social, le règlement impose la réalisation d'un minimum de 15% de logements aidés.

Articles 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont réglementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi, à l'article 6, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies, si le pétitionnaire ne souhaite pas ou ne peut pas implanter sa construction à l'alignement.

Ce retrait est fixé à 2 m minimum est faible, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux. Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer l'implantation sur au moins une limite séparative, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article 10

Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, le projet prévoit de limiter la hauteur des constructions à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Article 12

Afin de pouvoir répondre aux besoins de stationnement, le règlement impose la réalisation d'une place de stationnement par logement plus un nombre de places au moins équivalent au sein des espaces publics du futur lotissement.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

C'est une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

IDENTIFICATION :

La zone 2AU est donc une réserve foncière, qui correspond :

- à l'extension future du lotissement des Hauts de Coutures en cours de commercialisation : **secteur 2AUh**, à vocation principale d'habitat,
- à l'extension future du site d'activités économiques des Aunays : **secteur 2AUy**, réservé au développement économique.

Cette zone pouvant être concernée par le **risque de mouvements de terrain** consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le **risque sismique** (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à moyen terme à vocation principale d'habitat (2AUh) ou d'activités (2AUy).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :

Les dispositions réglementaires édictées visent à préserver le caractère naturel des lieux de manière à ne pas contraindre l'aménagement des terrains le jour où leur ouverture à l'urbanisation sera possible.

LA ZONE AGRICOLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

IDENTIFICATION

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination, les équipements collectifs ..., sous conditions.

Un secteur Ap identifie les espaces agricoles à forte sensibilité paysagère à préserver de toute construction nouvelle de manière à préserver l'intérêt paysager de la vallée de l'Indre.

Un secteur Ay délimite les implantations artisanales isolées au sein de l'espace agricole, de manière à permettre leur évolution.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

En outre, cette zone est partiellement exposée aux risques d'inondation de la vallée de l'Indre tels que définis dans le PPRi de la vallée de l'Indre ; les prescriptions de ce document s'imposent au règlement d'urbanisme.

DESTINATION

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont vouées principalement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Le règlement autorise néanmoins l'évolution des habitations existantes (extension modérée, construction d'annexes à proximité de l'habitation et changements de destination des bâtiments identifiés sous conditions), et pour le secteur Ay, l'évolution modérée des activités artisanales isolées.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre l'évolution des habitations et activités n'ayant pas de lien avec l'activité agricole.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas pour autant empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation. S'agissant d'espaces agricoles encore non construits, cette valeur agronomique est prise en compte par des autorisations restrictives. C'est pourquoi sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole¹ ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, en construction nouvelle ou changement de destination, sous conditions (notamment d'être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation) ;
- l'évolution des constructions à usage d'habitation existantes, sous conditions (extension, surélévation, construction d'annexes, changement de destination) ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole sous conditions ;
- les affouillements et exhaussements sous conditions ;
- les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics.

¹¹ Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

Article 4 :

Concernant l'alimentation en eau potable des bâtiments, possibilité de déroger à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution à titre exceptionnel, sous réserve de potabilité de l'eau.

Concernant l'assainissement, la règle générale est le recours à l'assainissement non collectif en raison de l'absence de réseau collectif ; toutefois, lorsque ce dernier existe, le raccordement est imposé pour les habitations concernées.

Article 6 :

Les marges de recul sont différenciées entre les bâtiments agricoles et les habitations et leurs annexes, compte tenu du gabarit différent des bâtiments.

Article 9 :

Une emprise au sol est règlementée au sein du STECAL Ay de manière à limiter la capacité d'extension des activités existantes. Dans la mesure où les constructions sont interdites au sein du secteur Ap, il n'est pas nécessaire d'y règlementer l'article 9.

Article 10 :

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'est pas règlementée de manière à ne pas se voir reprocher d'avoir fixé une hauteur insuffisante risquant d'entraver la mise en œuvre d'un projet requérant une hauteur supérieure à la règle définie.

Articles 11 et 13 :

Afin de tenir compte des contraintes techniques et financières des projets agricoles, des mesures spécifiques sont introduites pour ce type de constructions. L'intégration paysagère des constructions sera notamment recherchée par une attention particulière portée à l'orientation des bâtiments, à leur intégration dans la pente, à l'accompagnement paysager (tout volume construit devant comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant).

Concernant l'évolution des habitations existantes, le règlement s'attache à préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.

LA ZONE NATURELLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

IDENTIFICATION :

La zone N est constituée par les parties du territoire à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, les changements de destination, les équipements collectifs ..., sous conditions.

Un secteur NI identifie le plan d'eau de loisirs implanté à l'entrée ouest du bourg, les espaces à caractère naturel situés au nord des équipements du centre-bourg (aire de stationnement, espace de détente et de loisirs), ainsi que l'aire de pique-nique dans la vallée de l'Indre, entre les ponts.

Un secteur Ny délimite les activités susceptibles de générer des nuisances (station d'épuration, circuit automobile) situées à la Châtaigneraie, à l'arrière du site d'activités économiques des Aunays.

Cette zone pouvant être concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1), il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Elle est également concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2) : les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

En outre, cette zone est partiellement exposée aux risques d'inondation de la vallée de l'Indre tels que définis dans le PPRi de la vallée de l'Indre ; les prescriptions de ce document s'imposent au règlement d'urbanisme.

Des terrains classés en zone naturelle aux abords de l'agglomération de Pont-de-Ruan sont affectés par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau de la Croix Billette. Les terrains concernés devront impérativement respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 1996 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection autour du forage de la Croix Billette et autorisant l'utilisation de l'eau prélevée en vue de la consommation humaine par le SIVOM de la Vallée du Lys.

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2). Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont destinés à permettre une évolution maîtrisée des occupations spécifiques les concernant.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :

- préserver l'intérêt biologique et paysager des vallées, vallons et boisements principaux,
- permettre l'installation d'activités valorisant la forêt,
- permettre l'évolution des habitations présentes au sein des espaces naturels et forestiers.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Pour des motifs évidents de protection des milieux naturels les occupations et utilisations du sol sont limitées au strict nécessaire en fonction de l'occupation actuelle des lieux. Ainsi, s'agissant des milieux naturels les plus remarquables et sensibles de la commune en termes de biodiversité et de paysages, une protection stricte est imposée dans la zone. Néanmoins, l'évolution modérée des habitations existantes y est autorisée et strictement encadrée, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées NI et Ny, le champ des possibles est élargi dans une optique de confortement de l'objet même de chacun de ces secteurs.

Article 4 :

Concernant l'alimentation en eau potable des bâtiments, possibilité de déroger à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution à titre exceptionnel, sous réserve de potabilité de l'eau.

Concernant l'assainissement, la règle générale est le recours à l'assainissement non collectif en raison de l'absence de réseau collectif ; toutefois, lorsque ce dernier existe, le raccordement est imposé pour les habitations concernées.

Article 6 :

Les marges de recul sont différenciées entre les bâtiments agricoles et les habitations et leurs annexes, compte tenu du gabarit différent des bâtiments.

Article 9 :

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées. Pour les constructions dont l'emprise au sol des constructions ne serait pas règlementée à l'article 2, l'article 9 limite l'emprise au sol des constructions futures.

Article 10 :

La hauteur maximale des constructions liées aux activités forestières n'est pas règlementée de manière à ne pas se voir reprocher d'avoir fixé une hauteur insuffisante risquant d'entraver la mise en œuvre d'un projet requérant une hauteur supérieure à la règle définie.

Articles 11 et 13 :

Afin de tenir compte des contraintes techniques et financières des projets en lien avec l'activité forestière, des mesures spécifiques sont introduites pour ce type de constructions. L'intégration paysagère des constructions sera notamment recherchée par une attention particulière portée à l'orientation des bâtiments, à leur intégration dans la pente, à l'accompagnement paysager (tout volume construit devant comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant).

Concernant l'évolution des habitations existantes, le règlement s'attache à préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

Afin de permettre la mise en œuvre du projet communal, la Municipalité a défini des emplacements réservés (ER), à son bénéfice pour lesquels les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

Trois emplacements réservés concernent la création de l'armature pour déplacements doux (piétons, cycles) sécurisés au sein de la vallée de l'Indre, qui relie le pôle de loisirs autour de l'étang communal en entrée de bourg depuis Azay-le-Rideau, le bourg et le hameau des Aunays en limite avec Pont-de-Ruan :

- emplacement réservé n° 1 : création d'un chemin, entre le bourg et Les Barres,
- emplacement réservé n° 3 : création d'un chemin, en limite nord du bourg dans sa partie médiane,
- emplacement réservé n° 4 : création d'un chemin, en limite nord-ouest au lieu-dit Sainte-Anne.

Un autre emplacement réservé concerne l'amélioration des mobilités dans le bourg, prévoyant la réalisation d'une circulation douce entre la rue de la Tillière et le château de Saché.

Un dernier emplacement réservé concerne l'amélioration des mobilités aux abords de Pont-de-Ruan afin d'offrir un accès plus sécurisé à l'arrêt de car aménagé à l'entrée de la ZA des Aunays :

- emplacement réservé n° 5 : création d'une liaison douce au long de la RD 17 entre la rue de la Blottière et Pont-de-Ruan (la collectivité a acquis la maîtrise foncière nécessaire, à l'exception d'une parcelle).

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

Les dispositions du Code de l'urbanisme permettent de soumettre les espaces boisés d'une commune à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Cette protection interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (Espace Boisé Classé ou EBC). Elle entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Bien que depuis l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, tout défrichement d'un bois d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 ha est soumis à une autorisation administrative, la municipalité a souhaité afficher la protection des massifs boisés du territoire communal non gérés par un plan simple de gestion, afin d'affirmer leur intérêt écologique et paysager.

Ce classement concerne principalement de nombreux petits boisements ponctuels le long des vallons qui entaillent le plateau sud et sur les versants de part et d'autre de l'Indre. Sont aussi classés des espaces de haies structurantes existants ou à créer (sensibilité paysagère en limite d'espace urbanisé ou agricole).

On retient également un petit boisement au cœur du bourg, sur la partie arrière d'un groupe de parcelles bâties le long de la rue Principale, à l'articulation avec les parcelles du lotissement de la rue des Coutures. Ce boisement est protégé afin de maintenir son caractère paysager non construit sur un parcellaire en lanière, en raison de la forte sensibilité paysagère de cet espace en situation dominante. Il doit également assurer une séquence de transition entre un tissu de bâti ancien et un tissu pavillonnaire.

La protection d'espaces d'emprises différentes résulte de leur rôle structurant dans les corridors écologiques (connectivité des boisements, refuge pour la faune, déplacement de la faune et de la flore, ...). Elle vise également à pérenniser une composante essentielle de l'identité paysagère de la commune qui bénéficie d'une richesse des ambiances végétales (espaces agricoles ouverts, vallons, vallée de l'Indre, lisière soulignant certaines limites d'enveloppes urbaines et certains édifices d'intérêt patrimonial). Elle reste enfin cohérente avec d'autres enjeux environnementaux tels que la stabilité des sols, le potentiel énergétique, la contribution à lutter contre le réchauffement climatique, ...

La protection des boisements au titre des espaces boisés classés a exclu les parcelles en appellation viticole, de manière à ne pas entraver un retour de la vigne.

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 CU

L'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme précise que : « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Dans un souci de cohérence avec le projet d'aménagement retenu, la municipalité a utilisé cet outil pour protéger diverses formations végétales contribuant à la qualité des paysages ruraux ou urbains ou à l'intégration des constructions. Les éléments repérés se situent au sud de l'Indre :

- une allée plantée menant à une grande demeure : le Buisson ;
- une bande arborée qui rejoint la pointe sud du site du château de Balzac ;
- des alignements de qualité ou déjà fragilisés, le long de voies et/ou en lisière de forêt, qui peuvent découper des grandes terres agricoles : chemins autour du hameau de la Bretonnière, liaisons entre deux boisements à la Petite Terre et à la Baudraie, entre les Bois des Etangs et les écarts Salvart et la Butaudrie, la Raudière, CR n°5 de la

Chotardièrre, les Loges, le Chemin Ferre, en arrièrre de la rue de la Tillière autour de la Chenaye (CR n°76 du Chêne-Mulet et rue du Château), ... ;

- quelques rares arbres isolés intéressants au sein des espaces agricoles ouverts, sur le plateau agricole sud : mes Perruches du Breuil, les Etelloires, ... ;
- des haies arbustives et/ou arborées, qui viennent souligner une frange bâtie et participent ainsi de l'intégration bâtie en limite de paysage agricole ou naturel, notamment autour d'écarts isolés et de bâtiments d'exploitation agricole : la Croix Percée, la Vache Vêlée, la Neuraie, les Lizats, la Ridellerie, ... ;
- en creux de vallons : une partie de la ripisylve le long du ruisseau du Gué Droit et le long du talweg du Bois de Saché, pour leur valeur écologique et leur rôle paysager en fond de vallon.

Ainsi, toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger identifiés au Règlement - Documents graphiques doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et peut faire l'objet de mesures compensatoires.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur chaque site identifié comme zone à urbaniser, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées : pièce n°3 du PLU.

PARTIE 3

LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

COMPARAISON DES SURFACES

AU NIVEAU DU BOURG

- A l'entrée ouest du bourg : intégration en zone UB d'une partie de parcelle située à l'extrémité du bourg, dans la mesure où elle correspond à un espace construit qui fait partie de l'enveloppe urbaine et qui n'a pas de fonction agricole.
- Ajustement de la limite nord du bourg, en zone UB : appui sur des limites parcellaires (lieu-dit Sainte-Anne), sur la limite du périmètre d'inondation du PPRi, sur l'arrière de constructions existantes incluses dans le périmètre d'inondation (au bord de ce périmètre) et sur le Chemin rural n°1. Cette nouvelle délimitation intègre deux zones à urbaniser du PLU précédent (1AUL pour les équipements de loisirs, sport et commerce, et 1AUb pour l'habitat) qui ont été aménagées et construites, en s'en tenant à un tracé très limitatif derrière les bâtiments existants (réduction de la zone urbaine dans l'angle nord-est de l'ancienne zone 1AUb). Pour éviter l'urbanisation « en drapeaux » des parcelles relativement profondes (lieu-dit Sainte-Anne), le secteur UBa inclut les arrières de jardins, ce qui permettra de réduire l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation.
- Ajustement de la limite sud du bourg en zone UB : réduction de l'emprise constructible (zone UB) au profit de la préservation des espaces naturels et agricoles (zones N et A), sur des parcelles ou parties de grandes parcelles non construites (lieudits Les Maisons Rouges, Le Carroir de l'Eau).
- Ajustement de la limite sud-est du bourg en zone UB : sur les parcelles construites le long de la rue de la Tillière (côté sud-est de la voie), réduction de la constructibilité des arrières de parcelles par l'application d'un secteur UBa, afin de restreindre l'urbanisation et la densification à proximité d'un espace de forte sensibilité patrimoniale et paysagère (château de Saché, fond de vallon du talweg du bois de Saché).
- Ajustement de la limite est du bourg en zone UB (côté ouest de la rue du Château) : inclusion de quelques parcelles classées en zone Nd dans le PLU précédent, dans la mesure où elles sont déjà construites et desservies par tous les réseaux et qu'elles font partie de l'enveloppe urbaine du bourg sans avoir de fonction agricole.
- Ajustement de la limite de zones entre secteurs anciens et plus récents dans le bourg : la zone Ub et le secteur Ubb du PLU précédent sont fondus dans la zone UB du PLU révisé ; la zone UA du PLU révisé se resserre autour du noyau historique qui présente une plus grande homogénéité urbaine et bâtie, certaines parcelles situées le long de la rue Principale passent en UB. A l'inverse, la zone UA est étendue au long de la rue de la Tillière pour préserver davantage le caractère urbain de la rue dans sa portion perpendiculaire à la rue Principale.
- Légère extension de la zone UA à l'arrière de l'îlot école-mairie, sur une partie non sous-cavée de parcelle, afin de permettre le développement du premier pôle d'équipements de la commune en réponse à l'évolution des besoins à venir (déplacements d'équipements, nouvelles constructions ou extension de bâti existant).

EN DEHORS DU BOURG

Le projet de développement limite l'urbanisation dans les quelques dents creuses possibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des hameaux pourvus de capacité suffisante des réseaux et notamment de l'assainissement des eaux usées.

- Hameau des Barres, entrée ouest : intégration en zone UB d'une partie de parcelles situées à l'extrémité du hameau, dans la mesure où il s'agit d'un espace construit qui fait partie de l'enveloppe urbaine et qui n'a pas de fonction agricole. En revanche, les arrières de ces parcelles demeurent non constructibles, en zone N (Nd dans le PLU précédent).
- Hameau des Aunays, ajustement de la limite nord en zone UB : appui sur l'arrière des constructions existantes, hors périmètre d'inondation du PPRi. Cette nouvelle délimitation sort la zone urbaine de l'intérieur du périmètre d'inondation. Pour éviter l'urbanisation « en drapeaux » des parcelles relativement profondes, le secteur UBa inclut les arrières de jardins, ce qui permettra de réduire l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation.

Cette disposition est également appliquée aux profondes parcelles situées en entrée sud-ouest du hameau le long de la RD17.

Dans les deux cas, il s'agit de surcroît de répondre à l'absence du réseau d'assainissement des eaux usées dans les périmètres de protection du captage AEP et d'éviter la densification bâtie au détriment des secteurs plus proches de la centralité et des commerces du bourg.

En outre, le PLU révisé fusionne les zones Ub et Uc (activités économiques) du PLU précédent, à l'intérieur d'une zone UB qui permet l'accueil d'activités et de services compatibles avec l'habitat, ce qui semble plus cohérent pour favoriser l'évolution des activités déjà présentes au sein du tissu résidentiel.

- Hameau de la Sablonnière :
 - o Réduction du périmètre des zones urbaines UA et UB au profit de la zone naturelle N. Un potentiel modéré de densification est possible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans les dents creuses entre deux constructions principales, tout en évitant le principe d'urbanisation « en drapeaux ». Pour ce faire, un classement en UBa et UAa des arrières de parcelles est défini. Sur la partie ouest du hameau, cette mesure vise également à maintenir une plus grande distance entre les constructions principales (en UA) et les bâtiments d'une exploitation agricole (en zone A, au lieu-dit Bécheron), afin de préserver une cohabitation apaisée et de ne pas fragiliser l'activité économique agricole. La réduction des emprises UA et UB concourt aussi à limiter le développement de nouvelles constructions principales qui seraient confrontées aux risques d'effondrement (nombreuses parcelles sous-cavées).
 - o En frange sud, la limite des zones UA et UB s'appuie sur la RD 84 ; sont donc exclues les parcelles ou parties de parcelles construites à cheval sur le périmètre d'inondation du PPRI qui étaient initialement classées en Ubb dans le PLU précédent, car la RD 84 constitue une limite franche entre l'urbanisation et le caractère naturel et paysager de la vallée inondable.
 - o À l'extrémité est du hameau, une vaste parcelle sans construction principale classée en Ub dans le PLU précédent passe en N, pour préserver la continuité paysagère et écologique entre le plateau nord et la vallée de l'Indre.
- Suppression des zones UB suivantes :
 - o UB Les Lizats en l'absence de caractère urbain d'un écart composé de 6 habitations étirées sur un linéaire de 300 mètres environ au long du chemin de la Petitière.
 - o UBr La Blotière en l'absence de caractère urbain d'une urbanisation linéaire étirée sur près d'un kilomètre et de l'absence de réseau collectif d'assainissement.

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES À URBANISER

Le principe général vise à fortement restreindre les capacités d'extension urbaine prévues dans le PLU précédent, en les calibrant aux besoins réels de la commune sur les dix prochaines années, en favorisant une densification plus importante de l'habitat, et ce afin de davantage préserver les paysages identitaires de la commune et de mieux lutter contre l'étalement urbain, qui fragilise les espaces naturels, forestiers et agricoles et est un facteur aggravant du réchauffement climatique et de la précarité sociale et énergétique des populations.

CONCERNANT LES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

- Reconduction du principe de la zone à urbaniser à court-moyen terme à vocation principale d'habitat en greffe sur le bourg, au lieu-dit les Hauts de Coutures.
- Très forte réduction de la réserve d'urbanisation à moyen-long à vocation principale d'habitat qui couvrait initialement les Hauts de Coutures jusqu'à la Hamonnière, avec restitution des zones 2AU du PLU approuvé en 2005 à la zone agricole A secteur Ap, pour satisfaire les besoins de maîtrise de l'étalement urbain, de préservation des terres agricoles, ne pas interférer avec la sensibilité écologique du talweg et sa ripisylve, ne pas porter atteinte aux parcelles AOC Touraine, ne pas dévaloriser la valeur paysagère de ce versant en co-visibilité directe avec le versant opposé au nord de l'Indre.

- Suppression de la réserve d'urbanisation à moyen-long à vocation principale d'habitat du secteur de la Loge au sud du lotissement des Barres, prévu en 2AUB dans le PLU précédent. L'intégralité du secteur est classé en zone A. Cette réserve prévue dans le PLU précédent est inutile au regard des besoins d'extension urbaine résidentielle, elle est discontinuée du bourg et tend à fortement réduire une vaste terre agricole ; elle est en outre sensible sur les plans paysager et écologique en constituant une liaison importante visible depuis la RD 17 entre deux massifs boisés structurants du versant sud de l'Indre, et entre le vallon et la vallée inondable. Elle correspond enfin pour sa partie sud à des parcelles classées en AOC Touraine.
- Intégration à la zone UB de la zone 1AUB du bourg au nord de la rue Principale en raison de son caractère dorénavant urbanisé.

CONCERNANT LES SECTEURS A VOCATION ARTISANALE

- ZA les Aunays : intégration à la zone UY de la zone 1AUC aujourd'hui construite.
- Lieu-dit de la Châtaigneraie : forte réduction de la réserve d'urbanisation à vocation d'activités économiques entre le PLU précédent (zone 2AU) et le PLU révisé (zone 2AUy). Les besoins en développement artisanal rendent inutiles le maintien d'une telle emprise. La partie restant en vocation économique (2AUy dans le PLU révisé) répond à un besoin à moyen-long terme de confortement de la zone d'activités des Aunays, afin de consolider l'emploi de proximité sur la commune ; elle occupe une emprise en continuité directe avec la ZA actuelle. Le différentiel d'emprises entre la zone 2AU du PLU en vigueur et le secteur 2AUy du PLU révisé est restitué à la zone naturelle et forestière. La frange ouest de la zone 2AU passe en zone N « stricte », afin de préserver un espace naturel partiellement boisé qui assurera également une protection des habitations de la Blottière et des Aunays vis-à-vis de la réserve d'extension de la ZA. La partie sud de la zone 2AU passe en zone N secteur Ny, identifiant le circuit rallycross et la station d'épuration.

CONCERNANT LES SECTEURS A VOCATION DE LOISIRS

50

- La zone 1AUL du bourg au PLU approuvé est fragmentée en 3 zones : UB pour la partie hors zone inondable, NI pour la partie inondable concernée par le court de tennis et l'atelier communal et N pour deux fonds de parcelles inondables.
- La zone 2AUL du PLU approuvé entre la Basse Chevière et la Sablonnière est restituée à la zone naturelle N. Le projet initial de réserve d'aménagement à vocation de loisirs, sport et commerce n'est pas repris dans le projet de développement du PLU révisé. Il entend préserver une coupure naturelle stricte entre les hameaux de la Basse Chevière et la Sablonnière, pour ne pas contribuer à l'étalement urbain et pour pérenniser une continuité paysagère et écologique nord-sud.

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Le principe général est de disposer d'une plus grande cohérence dans l'affirmation de la vocation première des parcelles (potentiel agricole ou qualité naturelle), en fonction du projet de développement de la commune.

- À l'extrémité nord du territoire communal : passage en zone A des parcelles agricoles situées au-delà de la lisière du bois de la Berthellottière.
- Sur le haut du versant nord de l'Indre (la Chevière, Bordebure) : passage en zone N de parcelles boisées sur les boisements de la Taille des Brancs et du Clos de Bordebure.
- Sur le bas du versant nord de l'Indre (au nord des hameaux de la Sablonnière et de la Chevière) : passage en zone A de ce vaste espace cultivé. Une distinction est apportée entre l'espace central qui présente de surcroît une sensibilité paysagère forte dans la co-visibilité de versant à versant (classé en secteur Ap) et l'espace bâti en limite ouest. Sur ce dernier espace, les bâtiments d'activité agricole et leurs abords immédiats sont classés en A « strict ».
- À l'ouest du ruisseau du Gué Droit, extension de la zone agricole (sur des espaces classés en Nd dans le PLU précédent). La limite nord de la zone A avance légèrement dans le périmètre d'inondation du PPRi ; elle est constituée par la limite visuelle de l'espace agricole que vient border une végétation qui marque la vallée inondable (alignement d'arbres, peupleraie, ripisylve du ruisseau du Gué Droit). La limite Est s'appuie sur la RD 217 qui dessert le hameau de la Carrée, elle inclut donc l'habitat dispersé ou dense (habitat troglodytique) du vallon côté ouest.

- Aux pourtours nord et Est de cette vaste zone agricole, un secteur Ap est défini, afin de préserver de toute construction les paysages de forte sensibilité que constituent le pied de versant de la vallée de l'Indre (de part et d'autre de la RD 17 en provenance d'Azay-le-Rideau, en incluant différents boisements protégés) et le versant ouest du vallon du Gué Droit (co-visibilité de versant à versant, abords du patrimoine troglodytique).
- Entre le ruisseau du Gué Droit et la limite ouest du bourg et du boisement de la Petite Terre, extension de la zone agricole (sur des espaces classés en N dans le PLU précédent). La limite nord de la zone A s'arrête au tracé de la RD 17, la limite Est suit la lisière boisée mais laisse en espace tampon (zone N) l'espace entre les constructions du hameau de la Bretonnière et le boisement, la limite ouest s'arrête à la lisière de la bande boisée qui signale la rupture de pente avec le versant plus abrupt du ruisseau du Gué Droit.
- La partie aval de ce vaste espace agricole est définie en secteur Ap pour satisfaire à l'enjeu de coupure paysagère entre le hameau de Gué Droit et l'entrée ouest du bourg. Son tracé au sud s'appuie sur la VC du hameau de la Neuraie, en évitant les bâtiments agricoles dudit hameau (en zone A) pour autoriser les besoins de nouvelles constructions en lien avec l'exploitation.
- Au sud du bourg entre le boisement de la Petite Terre et le bois de Saché, extension de la zone agricole (sur des espaces classés en Nd dans le PLU précédent). La limite de la zone agricole suit des limites paysagères et urbaines évidentes : lisière boisée à l'ouest et à l'Est, limite de l'enveloppe urbaine au nord en contournant l'extension urbaine du bourg sur les Hauts de Coutures (délimitation ouest et sud par le chemin prolongeant la rue des Marteaux, à l'horizon d'une vingtaine d'années vraisemblablement).
- Au nord d'une ligne longeant depuis le bois de la Petite Terre, le hameau des Lizats jusqu'à la pointe sud du bois de Saché, un secteur Ap est défini. Il vise à préserver la forte sensibilité paysagère du versant et du plateau en co-visibilité avec la rive droite de l'Indre ainsi que les abords sud du château de Saché. Ces parcelles sont ainsi préservées de toute nouvelle construction, ce qui permettra en outre de ne pas apporter de nuisances supplémentaires à proximité des constructions du bourg.
- Entre le bois de Saché et le bois de Valesne, extension de la zone agricole (sur des espaces classés en 2AUb, Nv et Nd dans le PLU précédent). La limite de la zone agricole suit des limites paysagères et urbaines franches : lisière boisée à l'ouest et à l'est (en incluant les parcelles agricoles autour de l'écart Languilleraie), limite de l'enveloppe urbaine des Barres au nord.
- Entre les hameaux les Barres et les Aunays, extension de la zone agricole (sur des parcelles classées en Nd et Nh dans le PLU précédent). La limite nord de la zone agricole inclut l'exploitation agricole au lieu-dit les Platreaux ainsi que les terres cultivées à l'est et à l'ouest de l'exploitation, laquelle est ainsi davantage pérennisée en pouvant réaliser si besoin de nouvelles constructions.
- Entre le bois de Valesne et le hameau de la Blotière, extension de la zone naturelle (sur des parcelles classées en A dans le PLU précédent), afin de préserver les perspectives remarquables sur le château de Valesne et ses abords, et de maintenir les co-visibilités de versant à versant.
- Sur les boisements les Grandes Tailles, la Butardière et ceux prolongeant au sud le bois de Saché le long du talweg, extension de la zone naturelle (sur des parcelles classées en A dans le PLU précédent), d'affirmer l'enjeu naturel (nourriture et refuge pour la faune, protection des lisières) sur des parcelles aujourd'hui non boisées qui avancent dans la « dentelle » de la lisière boisée.

Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU en 2005, bien des choses ont changé dans la gestion du bâti existant au sein des zones A et N. A l'époque, l'évolution du bâti nécessitait un pastillage de type Nh au sein des zones A et N, avec création d'un sous-secteur Nhc lorsqu'il s'agissait de permettre l'évolution d'activités. Aujourd'hui, l'évolution des habitations est possible au sein des zones A et N, sans création de secteur spécifique. Ceux-ci disparaissent donc, à l'exception de deux secteurs Ay, qui reconduisent les secteurs Nhc initiaux.

En outre, le PLU approuvé en 2005 reconnaissait de nombreux écarts Nv au sein desquels la construction d'habitations nouvelles restait possible : La Croix Percée, La Vache Vêlée, La Baubrie, Le Gué Droit, La Bretonnière, La Pièce Grêlée, La Basse Chevière, La Loge, La Pacotterie ... Ces secteurs étant contraire à l'esprit de la loi ALUR, qui milite pour un recentrage de l'urbanisation sur le bourg et qui précise que ces secteurs doivent présenter un caractère exceptionnel. Ils disparaissent donc, et le bâti concerné est réaffecté aux zones A et N.

Enfin, le PLU approuvé en 2005 délimitait 3 secteurs NI correspondant au plan d'eau communal à l'entrée ouest du bourg, l'aire de pique-nique de la vallée de l'Indre ainsi qu'une partie du bois attenant au château de Saché. Seul le premier est reconduit, la commune n'ayant pas de projet particulier d'aménagement de l'aire de pique-nique.

Appelée à l'époque à devenir un espace de loisirs boisé, la partie nord du bois de Saché est restituée à la zone N, faute de projet particulier maintenant. Il en est de même du secteur Nx, qui délimitait un projet de salle de spectacles partiellement enterrée sur le site du château de Valesne. A l'inverse, deux nouveaux secteurs NI apparaissent au sein du bourg : au droit du court de tennis et de l'atelier communal pour la partie inondable, et rue du Pré Guibert, en contrebas des équipements de centre-bourg, pour conforter la vocation sportive, culturelle ou de loisirs de cet espace.

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES BOISEMENTS

Le PLU approuvé en 2005 classait en espace boisé classé la quasi-totalité des boisements observés sur la commune, les boisements de moindre importance au plan forestier ou écologique, mais constituant un élément du paysage à préserver étant identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 CU (actuel L. 151-19 CU), à l'exclusion cependant des peupleraies de la vallée de l'Indre.

A l'inverse, les arbres isolés, alignements d'arbres et haies ne faisaient pas l'objet de protection.

Malgré les réticences formulées par le Centre Régional de la Propriété Forestière, la Chambre d'Agriculture et l'INAO au recours à la protection « espace boisé classé », la volonté communale est de préserver les boisements. Les adaptations ont donc conduit à retirer la protection des terrains classés AOC ainsi que des forêts soumises à plan simple de gestion, et à l'inverse à étendre la protection aux boisements linéaires participant de la mise en valeur des paysages (chênes, noyers ...) ou de la Trame Verte et Bleue.

PARTIE 3

LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

COMPARAISON DES SURFACES

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2005 n'était pas très explicite concernant les superficies des différentes zones, se contentant d'indiquer que les surfaces constructibles (U et Nv) ou à urbaniser (1AU, 1AUc et 2AU) représentaient 117 ha, soit 18,2 ha de plus que le POS approuvé en 1989.

La révision du PLU classe en zone urbaine ou à urbaniser une superficie totale de 68,6 ha ; elle se solde donc par une restitution de 48,4 ha de surfaces constructibles ou à urbaniser aux zones agricoles, naturelles ou forestières par rapport au PLU approuvé en 2005, soit une réduction des superficies de plus de 40%, témoin des efforts entrepris par la municipalité pour maîtriser l'étalement urbain et garantir la préservation du site.

En outre, la préservation de l'espace agricole est manifeste, avec la restitution de près de 300 ha à la zone A (1.242 ha de zone A au PLU approuvé en 2005), soit un accroissement des surfaces agricoles de près de 25% et plus de 10% de la superficie communale rendue à la zone agricole.

A l'inverse, les surfaces affectées aux zones naturelles et forestières représentent 1.219,8 ha, soit 250 ha de moins qu'au PLU approuvé en 2005.

PARTIE 4 :

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS

- Rythme de construction à vocation d'habitat : 7 logements par an, soit de l'ordre de 70 logements sur la durée du PLU.
- Densités choisies : densité brute globale voisine de 14 logements à l'hectare.
- Besoin de conserver des possibilités d'installation ou de transfert d'activités artisanales sur la ZA des Aunays.

BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSUE DE LA RÉVISION DU PLU

- Potentiel urbanisable en dents creuses dans le bourg (densification du tissu urbain existant) : 5 logements, en tenant compte d'éventuelles rétentions foncières.
- Potentiel urbanisable en dents creuses dans les 3 hameaux identifiés, en prenant soin de restreindre leur densification possible pour privilégier l'accueil de population au niveau du bourg : 5 logements, en tenant compte d'éventuelles rétentions foncières.
- Potentiel au sein du secteur 1AUh : permis d'aménager accordé prévoyant 34 lots à bâtir et un ilot destiné à la réalisation de 6 HLM, soit un total de 40 logements.
- Réduction de la vacance : réinvestissement de 6 logements vacants pour revenir à 5% de vacance : 40 logements vacants sur 613 logements en 2013 ; 34 logements vacants sur 683 logements (613 + 70) dans 10 ans
- Potentiel au sein du secteur 2AUh : 24 logements sur 1,7 ha

56

Au total, la révision du PLU permet d'envisager la mise sur le marché de 80 logements, soit de satisfaire les besoins de la commune sur 11 ans.

La consommation de 4 ha de zones à urbaniser pour la production totale de 80 logements est conforme au PADD, qui précise ne pas consommer plus de 5 ha pour la production de 70 logements.

Concernant les possibilités de changement de destination des granges identifiées (56 bâtiments identifiés) : il est difficile d'estimer combien de bâtiments changeront de destination dans les 10 ans à venir, et plus encore de savoir combien seront transformés en logements ou hébergements touristiques. La commune a noté que seules 2 granges avaient changé de destination depuis 10 ans et elle n'a connaissance que de 2 projets nouveaux à ce jour.

En matière de développement économique, de l'ordre de 3,5 ha ont été urbanisés au sein des zones Uc (au long du chemin des Aunays) et 1AUc (ZA des Aunays) du PLU approuvé en 2005 pour satisfaire les besoins d'accueil d'activités artisanales.

Une réserve 2AUy, d'une emprise de l'ordre de 2,4 ha est donc proposée afin de pouvoir faire face aux besoins des dix prochaines années.

PARTIE 4

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de Saché appartient au SIVOM Vallée du Lys. Ce syndicat exerce la compétence distribution de l'eau potable pour le compte des communes de Pont-de-Ruan, Artannes-sur-Indre, Saché et Thilouze.

Le SIVOM dispose de ressources propres grâce à trois points de prélèvements :

- le forage « La Planche des Chaquenaux » situé sur la commune d'Artannes-sur-Indre ; ressource : Turonien ; débit nominal de 30 m³/h ; capacité de production de 600 m³/j ;
- le forage « Les Landes de Ripaudière » situé sur la commune de Thilouze ; ressource : Cénomaniens ; débit nominal de 80 m³/h ; capacité de production de 1 600 m³/j ;
- le forage « La Croix Billette » situé sur la commune de Saché, en limite communale avec Pont-de-Ruan ; ressource : Turonien ; débit nominal de 60 m³/h ; capacité de production de 1 200 m³/j.

Le nombre total d'abonnés est de 2.876 au 31/12/2015. La consommation moyenne par abonné est de 104,5 m³/an en 2015, en hausse par rapport à 2014 (99,8 m³).

Le gain escompté d'environ 140 habitants au terme du PLU requiert la production de 70 logements supplémentaires, générant 70 abonnés supplémentaires, auxquels pourrait s'ajouter une dizaine d'abonnés nouveaux sur la ZA. Pour ce qui relève de la commune de Saché, il faut donc prévoir une hausse de la consommation annuelle de l'ordre de 8.400 m³ à l'horizon 2027, soit moins de 25 m³/jour.

Le SIVOM dispose d'une capacité de production actuellement de 2 900 m³/j, correspondant à près de trois fois la production moyenne journalière observée en 2015 (1.022 m³/j). Même en période de pointe, les capacités de production du SIVOM pourront faire face à cette hausse prévisible de consommation.

LA DÉFENSE INCENDIE

Sur la commune de Saché, la défense incendie est assurée par 25 hydrants (poteaux d'incendie).

Au sein du bourg, la défense incendie à partir du réseau d'eau potable est assurée dans des conditions globalement satisfaisantes. Les contraintes topographiques font que la défense incendie de la partie sud du bourg est limitée, les débits étant inférieurs aux normes (59 m³/h pour le PI de la rue de la Tillière, 54 m³/h pour le PI rue Ste-Anne ou encore 50 m³/h pour le PI du lotissement La Couture. Cependant, ces valeurs sont en rien comparables avec ce que l'on peut noter dans certains écarts : 7 m³/h pour le PI de la Pacotterie, 26 m³/h pour le PI de la Basse Baubrie, 42 m³/h pour le PI du Gué Droit, 44 m³/h pour le PI de la Basse Chevière, ..., ce qui a contribué à revenir sur leur caractère constructible.

Le recentrage du développement urbain sur le bourg va faciliter la défense incendie à partir du réseau d'eau. Une vigilance sera néanmoins de mise lors de la viabilisation de l'extension du lotissement des Hauts de Coutures, l'obligation de compenser l'insuffisance du débit par l'installation d'une réserve d'eau n'étant pas à exclure. A hauteur de la ZA des Aunays, le réseau est en revanche en mesure d'assurer sans difficulté particulière la défense incendie.

L'ASSAINISSEMENT

Les effluents collectés sur la commune de Saché sont traités à la STEP de La Châtaigneraie. D'une capacité nominale de 11.500 Équivalents-Habitants (EH), et d'un débit de référence de 1.440 m³/j, la station recevait en 2014 une charge maximale en entrée de 8.740 EH, pour un débit entrant moyen de 1.238 m³/j.

L'apport futur de population devant se concentrer dans les secteurs rattachés à l'assainissement collectif, un gain de l'ordre de 70 foyers supplémentaires devraient correspondre à un gain voisin de 140 EH supplémentaires, la station d'épuration de Saché est en mesure d'absorber sans difficulté l'augmentation de population envisagée dans les dix prochaines années.

PARTIE 4

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Le SDAGE pose 15 orientations fondamentales et dispositions dont toutes ne peuvent être traduites directement dans le PLU, ce document d'urbanisme ayant ses limites réglementaires. Mais dans tous les cas, le projet de développement des élus s'efforce de ne pas entraver la mise en œuvre du SDAGE :

1- Repenser les aménagements de cours d'eau : les dispositions réglementaires du règlement du PLU n'entrave pas l'entretien régulier des cours d'eau, les opérations de restauration et d'entretien régulier étant essentielles au maintien de la qualité physique et fonctionnelle des rivières.

2- Réduire la pollution par les nitrates : le PLU ne peut certes intervenir sur la nature des activités agricoles qui valorisent le territoire, mais le règlement n'entrave tout du moins pas les obligations d'implanter des cultures intermédiaires pièges à nitrates, ni d'implanter des dispositifs végétalisés pérennes (haies, bandes enherbées, ripisylves).

3- Réduire la pollution organique et bactériologique : en concentrant la majorité de son développement à hauteur du bourg, raccordé entièrement au réseau collectif d'assainissement, l'eutrophisation des cours d'eau semble en mesure d'être évitée.

4- Maîtriser la pollution par les pesticides : cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités qui usent de ces produits nocifs à l'environnement. Mais en ce qui concerne le PLU, le règlement ne s'oppose pas à la mise en place de haies, à la végétalisation des fossés...

5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses : la commune n'est à priori pas concernée par des activités rejetant des matières dangereuses.

6- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau : les mesures prises pour limiter les incidences du PLU sur la ressource en eau contribuent également à préserver la santé humaine. Le PLU prévoit une extension de la ZA des Aunays en dehors du périmètre de protection rapprochée du captage AEP, permettant un possible transfert des activités situées à l'intérieur et confrontées à l'application des servitudes définies dans l'arrêté préfectoral de DUP.

7- Maîtriser les prélèvements d'eau : le SIVOM de la Vallée du Lys accroit les prélèvements au niveau du captage de la Croix Billette à Saché car ce forage exploite la nappe du Turonien ; cela permet en contrepartie de baisser les prélèvements au niveau du forage des Landes de Ripaudière à Thilouze, qui exploite la nappe du Cénomanien, conformément au schéma départemental d'alimentation en eau potable.

8- Préserver les zones humides : le PLU répond favorablement au point 8A-1 du SDAGE qui concerne spécifiquement les documents d'urbanisme, dans la mesure où la vallée de l'Indre est protégée strictement de toute urbanisation par un classement en zone naturelle N.

9- Préserver la biodiversité aquatique : les actions à mener en faveur de la continuité écologique des cours d'eau ne sont pas du ressort du PLU (levée des obstacles au libre-écoulement des eaux et des sédiments, à la dynamique fluviale, à la libre-circulation des espèces aquatiques et au passage et à la sécurité des embarcations légères).

10- Préserver le littoral : la commune n'est pas concernée par cet enjeu.

11- Préserver les têtes de bassin versant : la commune n'est pas concernée par cette localisation et le SDAGE précise que des mesures spécifiques seront édictées par un SAGE, document encore non applicable pour le PLU.

12- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

13- Mettre en place des outils réglementaires et financiers : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

14- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

Le PLU de Saché s'avère donc compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau exerçait, en lien avec les communes, la politique de l'habitat afin de favoriser une répartition équilibrée et un développement diversifié des 12 communes. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour les années 2016 à 2022 prévoyait la construction de 103 logements chaque année, dont 7 logements par an à Saché. La production attendue de 70 logements au cours de la décennie à venir est donc compatible avec l'orientation du PLH.

Ce dernier prévoit par ailleurs la réalisation de 7 logements sociaux à Saché entre 2016 et 2022. Avec la production attendue à court terme de 6 logements HLM au sein du lotissement des Hauts de Coutures, la commune répond pratiquement à l'objectif du PLH pour les 6 prochaines années. La réappropriation attendue de 6 logements vacants durant la décennie à venir et l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh des Hauts de Coutures pourra permettre à la commune de répondre pleinement à l'objectif de mixité sociale.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau a fusionné avec la Communauté de communes du Val de l'Indre. Elle n'est donc plus partie prenante de l'élaboration du SCoT du Chinonais et n'appartiendra plus à un périmètre de SCoT.

La commune de Saché sera donc concernée par le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT. Il n'est cependant pas nécessaire de déroger à la règle, la révision du PLU ne prévoyant pas d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que des zones naturelles, agricoles ou forestières.

61

LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS

Le projet de PLU de SACHé a pris en compte les objectifs et orientations territoriales contenus dans les documents suivants :

- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;**
- **Schéma Région du Climat, de l'Air, de l'Energie du Centre (SRCAE) ;**
- **Schéma Régional Eolien et Schéma Départemental Eolien ;**
- **Charte et TVB du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ;**
- **Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage.**

PARTIE 5 :

ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

UNE RECHERCHE DE LIMITATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans son projet, la Municipalité s'est efforcée de répondre aux enjeux majeurs de développement durable introduits par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, sensés de fait limiter les incidences du projet de développement sur l'environnement, avec la recherche de :

«1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

Globalement, on peut ainsi affirmer que le parti d'aménagement retenu n'a pas de grandes incidences sur l'environnement, et qu'au contraire, il va dans le sens :

- d'une protection affirmée des milieux naturels et des paysages : protection des espaces boisés majeurs de la commune, protection des éléments naturels contribuant à l'animation des paysages, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions, etc. ;
- d'une évolution urbaine peu consommatrice d'espace avec un développement urbain axé sur le bourg et au sein de l'enveloppe d'urbanisation existante, et une extension modérée de la zone d'activité pour répondre aux seuls besoins locaux (possibilité d'installation ou de transfert pour des petites entreprises locales).

Par décision du 18 juillet 2016, la mission régionale d'autorité environnementale de Centre-Val de Loire a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision du PLU de Saché, considérant :

- que le PADD promeut notamment la préservation des espaces agricoles, la protection de la richesse écologique du territoire, les circulations douces, l'amélioration du cadre de vie, une offre de logements adaptée aux besoins et aux ambitions de croissance de la commune ;
- que le projet communal réalise un effort de densification et s'engage ainsi dans la modération de la consommation de l'espace et dans la maîtrise de l'étalement urbain ;
- que l'aménagement communal proposé prend bien en compte dans les espaces ouverts à l'urbanisation les zones d'aléas du PPRi du Val de l'Indre approuvé le 28 avril 2005 ;
- que les capacités d'alimentation en eau potable et en assainissement sont suffisantes pour couvrir les besoins futurs engagés par le projet de PLU ;
- que le site Natura 2000 « basse vallée de l'Indre et de la Vienne » est éloigné de 0,5 km du périmètre communal et de 2,8 km du bourg éponyme et qu'ainsi, au regard de la distance, le projet de PLU n'est pas susceptible d'incidences sur l'état de conservation de ce site ;
- que la richesse patrimoniale de la commune, notamment les sites paysagers classé « domaine du château de Saché » et inscrit « village de Saché » ainsi que les monuments historiques sur le territoire communal est bien identifiée ;
- que les zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique « forêt de ravin du Gué Droit et « forêt de ravin du bois de Saché » sont cartographiées au PADD comme des corridors écologiques à préserver ;
- que le projet de PLU de Saché n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

LE CLIMAT

LES INCIDENCES

Les projets d'évolutions urbaines, en matière d'habitat et d'activité économique, ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local. Seules des augmentations infimes des gaz à effet de serre seront imputables à l'augmentation du trafic automobile dans le bourg, et éventuellement au trafic des poids lourds au niveau de la zone d'activité.

LES MESURES

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévu de mesure particulière dans le cadre du PLU. On notera toutefois, que la localisation des futures constructions dans le cœur du bourg ou à sa périphérie est de nature à limiter l'usage de la voiture dans certains déplacements quotidiens.

Par ailleurs, le règlement du PLU ne s'oppose pas au recours à l'utilisation de techniques ou de matériaux de construction respectueux de l'environnement et favorables aux économies d'énergie, et donc à la réduction des gaz à effet de serre.

LA TOPOGRAPHIE

65

LES INCIDENCES

Les projets d'aménagement envisagés en matière d'habitat et d'activités ne nécessiteront pas de travaux de terrassements susceptibles d'atteindre à l'intégrité de la topographie communale.

LES MESURES

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévu de mesure particulière dans le cadre du PLU.

LES INCIDENCES

Les projets d'aménagement retenus ne sont pas de nature à entraîner des impacts significatifs sur la géologie, et la géologie communale n'est pas de nature à restreindre ces projets.

LES MESURES

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir de mesures particulières, si ce n'est que l'aléa de retrait gonflement des argiles est mentionné, à titre d'information et de conseil dans le règlement d'urbanisme.

LA RESSOURCE EN EAU

LES INCIDENCES

Le SDAGE Loire-Bretagne incite à une préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau, pour les années à venir. Les effets possibles du PLU sur cette ressource sont liés à l'augmentation de la population et des activités et à d'éventuelles pollutions des eaux souterraines par le rejet non maîtrisé et non traité d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

Concernant la quantité d'eau potable consommée, à l'issue du PLU, ce sont à terme de l'ordre de 70 habitations supplémentaires qu'il faudra raccorder. Le syndicat dispose d'une marge suffisante pour répondre à ces besoins. Le projet de PLU est donc compatible avec les capacités du réseau d'eau potable en prévoyant l'arrivée d'environ 140 habitants supplémentaires.

LES MESURES

Les mesures préventives prises à travers le PLU portent sur la maîtrise de la qualité des rejets des eaux usées : le développement projeté s'effectue en des sites raccordés au réseau collectif d'assainissement ou en des sites dont le raccordement est prévu.

Le règlement oblige à un raccordement des constructions à ce réseau. Pour les sites non raccordés au réseau collectif d'assainissement, le règlement du PLU impose que toute construction rejetant des eaux usées, soit équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

On notera que toutes ces dispositions prises permettent également de garantir une protection de la santé humaine.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

LES INCIDENCES

Les éventuels dommages sur le réseau hydrographique communal de la densification des zones déjà urbanisées et de leur extension modérée sont liés à d'éventuels rejets d'eaux usées chargés de matières polluantes et à l'accroissement du risque d'inondation lié à l'imperméabilisation croissante des terrains.

LES MESURES

Conformément à la loi sur l'Eau, des dispositifs de rétention des eaux pluviales seront créés pour tamponner les eaux de ruissellement au sein des principales zones d'extension urbaine. En outre, le projet de PLU a pris soin de réduire le caractère constructible des terrains proches des cours d'eau et émissaires susceptibles de monter en charge lors d'épisodes pluvieux exceptionnels.

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

LES INCIDENCES

Les éléments naturels les plus remarquables se localisent dans la vallée de l'Indre, les vallons tributaires de l'Indre (en particulier le Gué Droit), les massifs boisés (en particulier le bois de Saché, le bois des Etangs, mais aussi le bois de Valesne, le bois de la Berthelotière ...).

Globalement, les incidences sur les milieux naturels sont faibles car ces sites n'accueillent aucune nouvelle urbanisation.

LES MESURES

La protection de ces éléments contribuant à la Trame Verte et Bleue est assurée par un classement en zones naturelles et forestières, et ponctuellement par une protection des boisements.

LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

67

LES PAYSAGES

LES INCIDENCES

Les projets d'urbanisation du PLU auront forcément un impact sur les paysages, tant urbains que ruraux. Cette problématique a sous-tendu la réflexion des élus et les a conduits à prévoir des mesures appropriées en fonction de la localisation et de la typologie des projets, afin de réduire l'impact des constructions nouvelles sur la qualité des paysages.

On notera qu'en affirmant un développement urbain axé principalement sur une optimisation et densification de l'enveloppe urbaine existante, le projet de territoire limite l'étalement urbain et le mitage de l'espace rural, préservant ainsi les unités paysagères.

LES MESURES

Concernant les paysages ruraux, les éléments paysagers majeurs sont préservés (boisements, vallées, ...), mais l'évolution majeure par rapport au PLU en vigueur réside dans la suppression des nombreux écarts constructibles (classés Ub ou Nv) ayant contribué à une consommation foncière importante et un mitage du territoire, ainsi que l'adaptation du dimensionnement des réserves foncières à la satisfaction des besoins exprimés.

Concernant les paysages urbains, l'enjeu principal vise à mettre fin à l'urbanisation linéaire et à accompagner le développement urbain des mesures paysagères destinées à intégrer les constructions nouvelles dans des sites paysagèrement sensibles du fait de covisibilités.

A ce titre, les orientations d'aménagement et de programmation précisent les mesures à mettre en œuvre pour traiter avec soin ces zones de transition. En outre, la protection de la végétation (boisements, alignement d'arbres, arbres isolés et haies) participent de la préservation de la Trame Verte et Bleue et de l'intégration paysagère du bâti.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL

LES INCIDENCES

La sauvegarde du patrimoine est assurée déjà de fait en de nombreux endroits de la commune par les nombreuses servitudes relatives aux monuments historiques et aux sites.

LES MESURES

La préservation du patrimoine est renforcée par la généralisation du permis de démolir à l'ensemble du territoire communal, par l'édiction de règles contribuant au maintien des caractéristiques du bâti ancien, quel que soit le lieu, par la protection d'arbres (isolés ou en alignements), de haies et de bosquets contribuant à l'intégration paysagère du bâti, ainsi que par la suppression de surfaces constructibles nombreuses au sein des hameaux ou des nombreux écarts dispersés au sein du territoire communal.

LE TRAFIC ROUTIER ET LE NIVEAU SONORE

68

LES INCIDENCES

Le projet d'aménagement prévoit l'accueil d'environ 140 habitants supplémentaires d'ici dix ans. Les incidences attendues concernent la capacité des voies existantes à absorber les flux supplémentaires ainsi que les nuisances sonores liées au trafic.

Le développement de la zone d'activité des Aunays pourrait accroître le trafic poids lourds sur la RD 17 ; néanmoins, il s'agit d'une extension d'ampleur limitée. De plus, la ZA conserve une vocation artisanale, étant destinée a priori à des artisans du bâtiment intervenant dans les environs. L'accroissement des flux devrait donc rester modeste.

LES MESURES

L'abandon des constructions nouvelles d'habitations dans les écarts est de nature à limiter l'usage de la voiture, le recentrage du développement sur le bourg étant de nature à encourager certains déplacements à pied ou à vélo. En outre, le regroupement de la population est favorable aux transports collectifs.

Des mesures ont été mises en œuvre pour réduire la vitesse dans le bourg ; la volonté communale est cependant de poursuivre le développement d'un réseau de liaisons douces sécurisées évitant si possible le trafic au long des axes principaux de desserte du bourg.

Avec la viabilisation du lotissement des Hauts de Coutures, le trafic va néanmoins s'accroître sur la rue de la Tillière, voire sur la rue des Marteaux. Afin de répartir les flux sur les différents axes, un emplacement réservé pourra permettre la réalisation d'une alternative nouvelle via la rue du Château.

LES INCIDENCES

La révision du PLU s'est traduite par la disparition de nombreuses zones Ub et Nv, qui ont entraîné la disparition de terres agricoles et occasionnées des problèmes de circulation agricole. La remise en cause du caractère constructible des hameaux et écarts est donc une avancée significative pour l'agriculture.

La mise en œuvre du projet communal s'est accompagnée également de la remise en cause de vastes réserves foncières ainsi que de la suppression d'espaces boisés classés qui auraient pu contrarier le retour de la vigne sur des terroirs AOC. Les incidences possibles du projet sur l'agriculture concernent de rares espaces voués à une urbanisation en périphérie du bourg : secteur 2AUh « Les Hauts de Coutures » et secteur NI au long de la rue du Pré Guibert. En outre, les granges identifiées comme pouvant changer de destination peuvent concerner des exploitations agricoles en activité.

LES MESURES

Afin de s'assurer du maintien de l'agriculture, les terres valorisées par l'agriculture ont été dans leur très large majorité classées en zone agricole ; toutes les exploitations sont situées en zone agricole.

Les autorisations d'urbanisme visant à autoriser le changement de destination des bâtiments identifiés au sein des zones A et N doivent impérativement solliciter l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.

LES RISQUES ET NUISANCES

LES INCIDENCES

Le territoire communal est exposé à des risques naturels prévisibles, en particulier d'inondation dans la vallée de l'Indre, de mouvements de terrain liés au caractère argileux des sols ou à la présence de cavités souterraines et coteaux abrupts ainsi qu'au risque sismique.

LES MESURES

Concernant le risque d'inondation, le projet ne prévoit aucun développement au sein de la zone inondable. Le règlement rappelle de son côté l'existence de la servitude, qui s'impose au règlement du PLU. Par ailleurs, il est rappelé dans le règlement les précautions à prendre en matière notamment d'études géotechniques prospectives permettant d'adapter les fondations à la qualité des sols, et ainsi sensibiliser les pétitionnaires à ce risque.

Du point de vue des nuisances, le parti d'aménagement retenu exclu tout projet d'urbanisation à vocation d'habitat aux abords des exploitations agricoles ainsi que de la station d'épuration.

PARTIE 6 :

INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN, AU REGARD DES OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L. 101-2

L'article R.151-4 du Code de l'urbanisme stipule que « *Le rapport de présentation identifie **les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27** et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.* »

Cet article L.153-27 indique que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.».

Les objectifs visés à l'article L.101-2 sont les suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Concernant la commune de Saché, le tableau suivant permettra de pouvoir apprécier lors de ce débat les résultats de l'application du PLU au regard des objectifs sus-cités :

	Indicateur	Donnée PLU 2016	Donnée 2027	Objectifs/ Résultats attendus
1) L'équilibre entre				
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements réalisés en zone urbaine (UA/UB)	Etat "0"		Maintien d'une croissance urbaine maîtrisée
	Nombre de logements réalisés par changement de destination	Etat "0"		
	% de logements vacants	6,5% (données INSEE 2013)		Réduction de la vacance
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	Nombre de logements réalisés au sein de la zone 1AUh	Objectif : 40 logements		Connaissance de la dynamique d'aménagement résidentiel
	Nombre de logements obtenus par une division parcellaire			
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels	Surface naturelle et forestière à l'approbation du PLU ayant été remises en cultures	1.219,8 ha de zones naturelles et forestières		Connaissance de la dynamique agricole et forestière
	Surface agricole à l'approbation du PLU ayant été abandonnée ou boisée	1.540,6 ha de zones agricoles		
	Densité de logements par hectare pour tous les nouveaux logements créés	< 8 logements/ha depuis la dernière révision du POS		Limitation de la consommation foncière
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables	Nombre de déclarations préalables en zone UA	Etat "0"		Connaissance de la dynamique de valorisation du patrimoine bâti
	Nombre de déclarations préalables en zone UB	Etat "0"		
	Nombre de changements de destination opérés parmi les 56 bâtiments repérés en zone A et N	Etat "0"		
e) Les besoins en matière de mobilité	Réalisation des emplacements réservés liés aux déplacements	Etat "0"	OUI / NON / PARTIELLEMENT	Mise en œuvre de la politique d'amélioration des déplacements
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville				
A mettre en lien avec la partie 1)d).				
Amélioration des entrées de ville	Réalisation de la zone 2AUy	OUI / NON		Mise en œuvre de la politique d'amélioration des entrées de ville
	Problèmes d'aménagement rencontrés			
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat				

Mixité sociale	Nombre de logements réalisés au sein des zones urbaines et à urbaniser	Etat "0"		Amélioration de la mixité d'habitat
	Part des logements locatifs	17,2 % (88 locatifs / 513 résidences principales en 2013)		
	Part des logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales	0,0 % (0 LLS / 513 résidences principales en 2013)		
Mixité des fonctions	Nombre et type d'équipements réalisés au sein des zones urbaines	Etat "0"		Surveillance de la mixité des fonctions au sein de la zone urbaine
	Nombre et type de commerces installés au sein des zones urbaines	Etat "0"		
	Nombre d'artisans installés au sein des zones urbaines et à urbaniser	Etat "0"		
Diminution des obligations de déplacements motorisés	Linéaire de liaisons douces aménagées	Etat "0"		Surveillance de l'évolution du linéaire de liaisons douces créées
	Nombre d'arceaux vélos installés	Etat "0"		
	Nombre de bornes de recharge de véhicules électriques installées	Etat "0"		
4° La sécurité et la salubrité publiques				
Performance des réseaux	Rendement du réseau d'eau potable	82,6%		Veille concernant le fonctionnement des réseaux dans objectif de préservation des ressources naturelles
	Linéaire de réseaux d'eaux usées amélioré	Etat "0"		
	Nombre d'hydrants conformes	15 en 2015		
	Nombre d'hydrants non conformes	10 en 2015		
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature				
Prévention des risques	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Etat "0"		Veille sur la mise en sécurité des biens et des personnes
Prévention des nuisances	Nombre d'installation d'artisans au sein de la zone urbaine	Etat "0"		Veille sur le bon fonctionnement de la mixité des fonctions au sein de la zone urbaine
	Nombre de plaintes liées à des nuisances d'activités au sein du bourg déposées	Etat "0"		
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques				
Préservation des milieux naturels et des paysages	Nombre de déclarations préalables sur les éléments végétaux identifiés au L.151-23 autorisées	Etat "0"		Connaissance de la dynamique de valorisation du patrimoine végétal

	Nombre de déclarations préalables sur les éléments végétaux identifiés au L.151-23 refusées	Etat "0"		
Qualité de l'eau	Estimation de la consommation d'eau potable par an et par habitant	107 litres /jour/habitants (2013)		Diminution de la consommation d'eau potable
Qualité des espaces agricoles	Surface estimée de cultures labellisées "AB"	Etat "0"		Veille sur la dynamique agricole dans un objectif de préservation des ressources naturelles
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables				
Energies renouvelables	Nombre de dispositifs de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie, etc.)	Etat "0"		Veille sur la dynamique agricole dans un objectif de lutte contre le changement climatique
	Nombre de constructions BBC, HQE, etc.	Etat "0"		
Réductions des émissions de gaz à effet de serre	Évolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les axes de circulation majeurs	Etat "0"		Veille sur l'évolution du trafic routier