



## NOTE DE PRESENTATION

PRESENTANT UN RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES,  
NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET DE PLU  
SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE A ETE RETENU



Vu pour être annexé à l'arrêté  
municipal

en date du

mettant à l'enquête publique le  
projet de révision du PLU.

Le Maire,

Olivier BOUISSOU

**NOTE EXPLICATIVE (ARTICLE R 123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**Textes régissant l'enquête publique - déroulement de la procédure administrative

Outre le dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) complet, le dossier soumis à l'enquête publique doit comprendre la mention des textes qui régissent l'enquête relative au PLU, l'indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLU.

**Mention des textes qui régissent l'enquête publique :**


---

CODE DE L'URBANISME :           Articles L 153-19 à L 153-20  
   Articles R 153-8 à R 153-10

---

CODE DE L'ENVIRONNEMENT :   Chapitre III du titre II du livre Ier parties législatives et réglementaires  
   Articles L 123-1 et suivants  
   Articles R 123-1 et suivants

L'article L 153-19 du code de l'urbanisme dispose que le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire.

L'article R 153-8 du code de l'urbanisme précise que le dossier soumis à enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de la commune par le préfet.

L'article R 123-8 du code de l'environnement souligne que le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. A ce titre, le dossier comprend au moins :

1° [...]

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

## PREAMBULE

Le maire de SACHE a ordonné l'ouverture de la présente enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) suite à l'arrêt de projet du PLU (délibération du Conseil municipal du 19 septembre 2016) et à la phase de consultation des Personnes Publiques Associées.

Cette enquête précède la phase d'approbation du PLU par le conseil municipal de SACHE, qui doit intervenir à l'issue de l'enquête publique, et au vu de ses résultats.

**Coordonnées du responsable du projet :**

**Mairie de SACHE**

**Place Alexander Calder**

**37190 SACHE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, est **l'outil privilégié de mise en cohérence à l'échelle communale des politiques publiques** (intercommunales, départementales, nationales...) en matières d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'activités économiques et d'environnement.

Le PLU permet de **réfléchir de façon globale au devenir d'un territoire**, en inscrivant la réflexion dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables de la commune. Ce projet de territoire reflète la volonté **d'orienter le développement futur selon les principes de développement durable**, respectant ses trois dimensions : la viabilité économique, la solidarité sociale et le respect de l'environnement. **Ce document constituera le cadre de référence pour le développement de la commune pour les dix prochaines années.**

3

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs documents :

- **Le rapport de présentation (pièce n°1)**, comprenant :
  - ⇒ le diagnostic territorial ;
  - ⇒ l'état initial de l'environnement ;
  - ⇒ l'explication des choix retenus pour l'établissement du projet d'aménagement et de développement durables, et de la délimitation des zones ;
  - ⇒ les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement ;
  - ⇒ la justification des éléments révisés par rapport au document d'urbanisme précédent ;
  - ⇒ l'évaluation des incidences de l'élaboration du PLU sur l'environnement.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (pièce n°2)**, qui définit le projet de territoire sous la forme d'objectifs de développement.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)**, qui prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur certains secteurs spécifiques de la commune (densité, voiries et aménagement paysager à réaliser...).
- **Le règlement écrit et graphique (pièce n°4)**, qui définit les règles qui s'imposent aux occupations ou utilisations du sol, et les espaces faisant l'objet de réglementations spéciales.
- **Les documents annexés (pièce n°5)**, ayant un caractère informatif sur l'état des réseaux sanitaires de la commune (eau, assainissement, gestion des déchets) et les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol.
- **Les pièces annexées (pièce n°6)**, recueillant les avis recueillis dans le cadre de la procédure, préalablement à l'enquête publique.

**En guise de synthèse, la présente Note de présentation expose :**

- Les caractéristiques les plus importantes du projet de Plan local d'Urbanisme (diagnostic, besoins et enjeux) ;
- Un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, ce projet de PLU a été retenu.

**NB : Pour une information complète, le lecteur consultera également la pièce n°6 où sont rassemblés les avis recueillis lors de la procédure.**

Dans le cadre de la procédure, il est rappelé également que la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation, qui s'est déroulée pendant toute la durée d'élaboration du projet.

La réunion publique du 29 juin 2016 a réuni une vingtaine de personnes à la salle des fêtes. Elle n'a pas suscité d'observations particulières du public sur le projet présenté, mais plutôt des interrogations d'ordre plus général, par exemples : échéance du passage au PLUi ? possibilité de boiser des zones agricoles ? opportunités de développement de la filière bois ? intérêt de la protection des terres agricoles par rapport à l'essor de petites exploitations bio ?

Par ailleurs, douze observations écrites ont été formulées : neuf portées au registre plus trois courriers adressés à Monsieur le Maire. Aucune observation formulée par écrit ne remet en cause l'économie générale du projet, les demandes exprimées portant essentiellement sur des demandes de classement de parcelles en terrains à bâtir ou leur maintien en terrains à bâtir : La Blotière (3), La Basse Chevière (2), Les Aunays (1), La Sablonnière (1). Une autre demande réclamait la possibilité de vendre en terrain de loisirs (pour caravane ou mobil home) une parcelle à La Blotière. A l'inverse, une demande était exprimée pour rendre non constructible une parcelle au sein du bourg tel que prévu dans la révision initiale du PLU. On notait aussi une demande de révision du PPRi, une demande de maintien d'un zonage Nh à Valesnes et une demande relative à l'état d'avancement de la procédure.

Concernant La Blotière, le projet de PLU n'a pas reconnu de caractère urbain à cet écart, en raison de son développement linéaire, de son éloignement du bourg et de l'absence de réseau collectif d'assainissement. Il n'a pas souhaité non plus y admettre l'installation de caravane ou de mobil home sur des terrains nus.

Concernant La Basse Chevière, le PLU en vigueur ne reconnaissait pas de caractère urbain à cet écart, mais il définissait un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ; une des deux parcelles est donc constructible depuis 2005, l'autre est caractérisée par un risque d'éboulement lié à la présence de secteurs sous-cavés. Le projet de PLU n'a pas reconnu de caractère urbain à cet écart, en raison de son éloignement du bourg et de son caractère d'habitat diffus, et ce, malgré la présence de l'assainissement collectif.

Concernant Les Aunays, la demande visait à étendre le hameau, ce qui est contraire à l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain.

Concernant La Sablonnière, les parcelles demandées concernent un secteur sous-cavé affecté par des risques d'éboulement au PLU en vigueur ; l'objectif de recentrer le développement urbain sur le bourg a motivé le choix de ne pas rendre ces terrains constructibles.

Il est rappelé par ailleurs que le PPRi est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU et que la logique des secteurs Nh a évolué depuis 2005 avec la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.



# **PARTIE 1 :**

## **CARACTÉRISTIQUES**

### **DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

LES ENJEUX ISSUS DU CONSTAT DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

LES BESOINS

Située en Indre-et-Loire, dans la vallée de l'Indre, la commune de Saché accueillait 1.335 habitants en 2013 sur un territoire de 2.829 hectares. Depuis le redécoupage cantonal de 2014, elle appartient au canton de Chinon et à la Communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau qui elle, a fusionné avec la Communauté de communes du Val de l'Indre au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ainsi, bien qu'administrativement rattachée au Chinonais, le territoire ne conçoit plus son avenir dans ce cadre, se retirant de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Chinonais.

Commune du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine, Saché est limitrophe des communes de Druye, Azay-le-Rideau, Cheillé, Villaines-les-Rochers, Neuil, Thilouze et Pont-de-Ruan.

Appartenant à une Communauté de Communes particulièrement dynamique sur le plan démographique (taux de croissance de + 1,5 % entre 2008 et 2013, contre + 1,8 % entre 1999 et 2008), la commune de Saché se développe à un rythme plus rapide encore (taux de croissance de + 1,7 % entre 2008 et 2013, contre + 2,3 % entre 1999 et 2008). Cette croissance repose sur un fort excédent migratoire, soutenu par un excédent naturel solide. Cette croissance démographique rapide a été alimentée par la production de l'ordre de 8 logements neufs en moyenne chaque année ces trente dernières années, dans le bourg mais aussi de façon beaucoup plus diffuse dans les nombreux écarts de la commune.

Terre d'accueil de familles, Saché se caractérise par la jeunesse de sa population : 29,7% de la population est âgée de moins de 20 ans ; 149 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus.

Si la commune est essentiellement résidentielle, elle a su préserver un niveau d'équipement et une richesse du tissu associatif contribuant à son attrait. L'emploi local reste stable, avec 169 emplois recensés en 2013, pour 624 résidents ayant un travail. Une petite zone artisanale, implantée à l'entrée ouest du bourg de Pont-de-Ruan, au long de la RD 17 (ZA Les Aunays), permet l'accueil et le développement des activités artisanales locales. L'agriculture reste une partie importante de l'économie locale avec dix-sept sites d'exploitation en activité en 2016, et une relative diversité des pratiques agricoles. Le fort mitage du territoire par l'urbanisation récente est cependant susceptible de contrarier cette activité. Le bourg accueille encore plusieurs commerces de proximité, notamment aux abords de la place Alexander Calder.

7

La commune est traversée d'est et ouest par la vallée de l'Indre. Cet espace constitue un atout paysager (végétation des rives, présence d'un petit patrimoine ancien de lavoirs et de moulins) et un patrimoine naturel (présence d'espèces protégées en région Centre, zones humide au rôle irremplaçable dans le cycle de l'eau...) insuffisamment mis en valeur. 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. Le trafic est en baisse par rapport à 2007.

La RD 17 constitue le support à une urbanisation majoritairement sous forme diffuse, deux pôles de vie se dessinant : le centre-bourg et ses extensions récentes aux Barres et à Maisons Rouges et l'ensemble des Aunays, en lien direct avec les espaces urbanisés de Pont-de-Ruan. 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 (risque en matière de sécurité routière par une multiplication des accès automobiles directs sur les voies, augmentation de l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens et donc des nuisances qui lui sont liées, extension onéreuse des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, un risque de faciliter « l'évasion commerciale »...), et occasionnant une perception décousue des espaces urbains.

Outre ses terrains propices à la culture de l'osier, matière première des vanniers, la vallée du Lys est aussi une terre fertile sur le plan culturel : ainsi le château de Saché fut le lieu d'inspiration privilégié d'Honoré de Balzac, le manoir de Bécheron accueillit les ateliers du sculpteur et peintre Jo Davidson, la Basse Chevière ceux d'Alexander Calder avant qu'il ne construise un vaste atelier surplombant la vallée de l'Indre au Carroi, et bien d'autres célébrités encore.

L'attrait artistique de la commune perdure aujourd'hui encore : ainsi le château de Saché accueille le musée Balzac, l'atelier du Carroi est devenu un lieu de résidence d'artistes d'envergure internationale, le château de Valesne sert de grand centre de rencontre autour de la musique et des arts ...

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

- les vallées de l'Indre et du Gué droit associées à leurs zones d'expansion des crues et végétation attenante,
- les boisements : dont les sites intégrés au sein des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique sont des réservoirs principaux de biodiversité (forêts de ravin du Gué Droit et du bois de Saché), 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.

En revanche, le territoire communal 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 contiguë d'Azay-le-Rideau. La révision du PLU doit comporter une analyse des incidences sur la zone Natura 2000, en proportion du projet et de la proximité du site.

Par ailleurs, malgré l'existence du site classé correspondant au domaine du château de Saché et du site inscrit du village de Saché, la commune 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.

Enfin, concernant les risques et nuisances affectant le territoire communal, la commune de Saché est exposée aux risques naturels d'inondation telles que précisés dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Val de l'Indre, ainsi qu'à des risques de mouvements de terrain liés à la présence de nombreuses caves ou au retrait-gonflement des sols argileux.



# **PARTIE 1 :**

## **CARACTÉRISTIQUES**

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

**LES ENJEUX ISSUS DU CONSTAT DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC**

LES BESOINS



## LA PRESERVATION ET LA 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 la révision 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 ECONOMIQUES

La commune souffre d'un déficit aigu d'emplois par rapport aux actifs résidents ; seuls 16% 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 DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE 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 îlot 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.

11

### LA 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 Bilette, 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 :**

### **CARACTÉRISTIQUES**

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT  
LES ENJEUX ISSUS DU CONSTAT DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

**LES BESOINS**

## LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE ET DE LOGEMENT

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 DEVELOPPEMENT 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 DENSITE 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 m<sup>2</sup> par logement entre 2003 et 2015 à moins de 650 m<sup>2</sup>.

## LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS

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 m<sup>3</sup> 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.

## **PARTIE 2 :**

# **LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE PLU A ÉTÉ RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT**

**LA REPOSE AUX ENJEUX ET AUX BESOINS, AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE  
L'ENVIRONNEMENT**

**LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

## UN DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXE SUR LE BOURG

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 VOLONTE DE RECENTER LE DEVELOPPEMENT 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).

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.

## UNE VOLONTE DE PREVOIR LA TRANSITION AVEC L'APRES 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 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, 56 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 DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN (EQUIPEMENTS, 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 PRESERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER, BATI ET VEGETAL 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 Chevrière 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 Chevrière, les Plateaux. 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 MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRESERVATION 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 :**

# **LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE PLU A ÉTÉ RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT**

LA REPONSE AUX ENJEUX ET AUX BESOINS, AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE  
L'ENVIRONNEMENT

## **LES INCIDENCES DU PLU 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 Droité 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.

## LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

### 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

#### 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.

### LA GEOLOGIE

#### 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 RESEAU HYDROGRAPHIQUE

25

### 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

### 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

### 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.

## L'AGRICULTURE

27

### 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 commissions départementales.

**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.