

# PLU

## SAINT-ROCH (37)

Modification n°1

SAINT ROCH



PLU approuvé le 19  
février 2015

### RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire de la CC  
Gâtine Choissilles- Pays de Racan en  
date du 04 mars 2020

approuvant la modification n°1 du Plan  
Local d'Urbanisme de la commune de  
Saint-Roch.

Le Président,

Antoine TRYSTRAM

## LE MAÎTRE D'OUVRAGE

---

**Communauté de Communes GATINE CHOISILLE PAYS DE RACAN**

Le Chêne Baudet

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

## LE PRESTATAIRE

---



**URBAN'ism**

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

.....	1
<b>LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>L'OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET SA JUSTIFICATION .....</b>	<b>5</b>
L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH LE FOURGON .....	5
L'EXTENSION DU SECTEUR AHA DE LA RUE DE LA PICHÉRIE .....	15
<b>LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>19</b>
L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH DU FOURGON.....	19

# LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de St-Roch a été approuvé le 19 février 2015. Depuis son approbation, ce document n'a fait à ce jour l'objet d'aucune évolution.

La présente modification n°1 du PLU a pour finalité l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « Le Fourgon ». La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUh va être développée ci-après. Il convient juste de préciser à ce stade que ce projet d'urbanisation à vocation d'habitat porté par Val Touraine Habitat se développe sur une surface d'environ 3 ha qui doit permettre l'accueil d'une quarantaine de logements.

Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, et conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'EPCI compétent doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cette motivation sera incluse dans la délibération prise par le conseil communautaire de Gâtine Choisilles – Pays de Racan au stade de l'approbation de la procédure de modification du PLU.

En outre, cette modification sera également mise à profit pour réparer un oubli de classement en Aha constructible (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités) d'une parcelle constructible dans le document d'urbanisme précédent et qui entrait dans une succession, et qui en 2015 a fait l'objet d'un classement en Ah inconstructible.

Compte tenu que ces évolutions du PLU de la commune de St-Roch ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière ; ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances (nous le justifierons dans la seconde partie de ce rapport), **ce présent projet s'inscrit alors dans la cadre de la procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique) selon les articles L. 153-36, L. 153-37 et L. 153-38 du code de l'urbanisme.**

4

## Extrait de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31\*, le plan local d'urbanisme est modifié [...] lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

## Extrait de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire de la commune nouvelle qui établit le projet de modification.

## Extrait de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

**NB :** L'analyse justifiant de l'incapacité à mobiliser le foncier au sein des zones déjà urbanisées est intégrée à la présente notice.

## \* Extrait de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »



# L'OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET SA JUSTIFICATION

## L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH LE FOURGON

### La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Le Fourgon

Ce PLU, approuvé en février 2015, fait partie de la génération des PLU très clairement influencée par les orientations du Grenelle de l'Environnement et les réflexions à l'œuvre dans le cadre de la loi ALUR. Il s'est ainsi traduit par une révision à la baisse des surfaces urbanisées (reclassement en Ah de secteurs d'habitat diffus précédemment classés en « U ») et urbanisables (reclassement en zones agricoles et naturelles d'environ 16.7 ha précédemment classés en zones « AU ») du PLU antérieur pour vraiment maîtriser à la fois la consommation d'espaces agricoles et naturels, le rythme de construction de logements, afin qu'il reste en cohérence avec la capacité des équipements publics, et la typologie des logements dans un objectif de mixité sociale.

En effet, avec le reclassement en Ah (zonage non constructible) des secteurs d'urbanisation linéaire et peu dense de La Picherie, La Calotterie, la rue des Brosses, La Gentilhommière, La Fosse Malesse et les Grands Ruaux, le PLU de 2015 limite les possibilités de densification non maîtrisée. En effet, sont classés en zones « U » le centre-bourg ancien et essentiellement des lotissements à la forme urbaine figée ne permettant guère une densification au coup par coup. Il faut également intégrer à ce potentiel de densification les terrains classés en STECAL Aha qui avait pour finalité de tenir compte de « coups partis », et dont la présente modification augmente légèrement le potentiel avec l'extension du STECAL Aha de la rue de La Picherie pour intégrer une parcelle omise en 2015 (cf. ci-après). Ainsi, depuis 2015 seuls 8 logements ont été construits en diffus et le potentiel théorique restant est très limité à une dizaine de logements au maximum (cf. cartes ci-après)).

Pour répondre à l'objectif de création de 8 logements par an, soit 80 logements sur 10 ans, dans le PLU de 2015, le développement urbain de la commune repose donc essentiellement sur 2 sites :

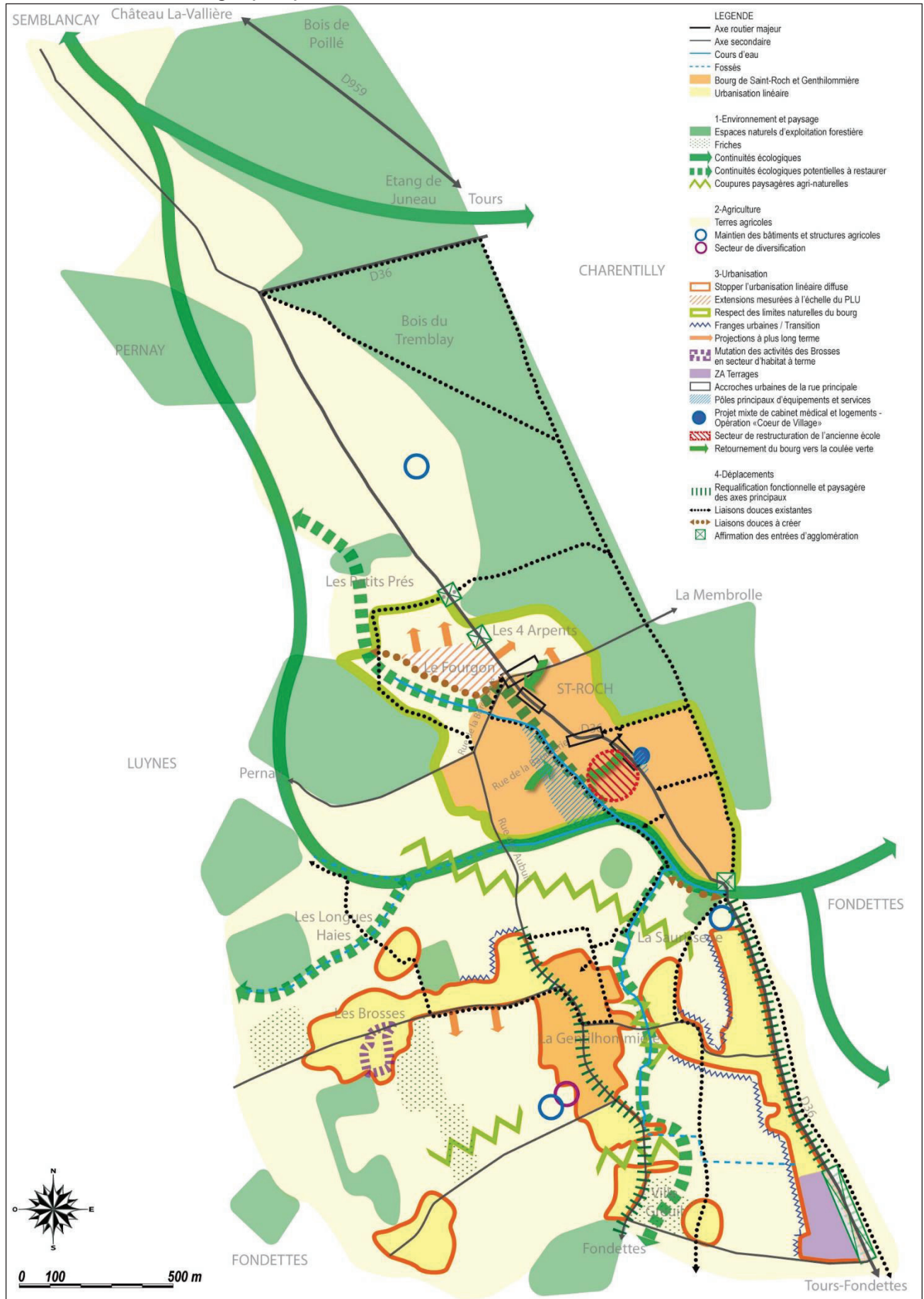
- Le site de l'ancienne Ecole, classé en UB avec une OAP, correspondant à une opération de renouvellement urbain, permettant d'accueillir une trentaine de logements sur la base d'une densité minimale de 20 logements / ha, dont 12 logements locatifs sociaux,
- Le site du Fourgon, classé en 2AUh avec une OAP, correspondant à une extension urbaine destinée à rééquilibrer le bourg vers le nord pour remettre la mairie au cœur de celui-ci, permettant d'accueillir une quarantaine de logements sur la base d'une densité minimale de 15 logements / ha, dont une dizaine de logements locatifs sociaux.

Le choix de classer en 2AUh le site du Fourgon affirme clairement la volonté de la commune de prioriser la densification et le renouvellement urbain au détriment des extensions urbaines. L'opération du Fourgon étant en cours de finalisation (18 terrains à bâtir vendus et 12 logements locatifs sociaux dont la construction va démarrer en fin d'année pour une livraison mi-2021), il est désormais temps d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh du Fourgon, afin qu'elle permette de répondre aux besoins en logement de la commune pour la 2<sup>ème</sup> moitié de la durée de vie du PLU (2021-2025).

Le bailleur social Val Touraine Habitat qui dispose de la maîtrise foncière sur ce site avait réalisé en 2012 une étude préalable. Sur la base d'une densité de 15 logements par hectare le projet proposait un potentiel de 44 logements avec une mixité d'offre (50% de terrains à bâtir, 25% d'accession sociale et 25% de locatif social). A partir de cette étude préalable une OAP avait été élaborée lors de l'élaboration du PLU.

L'étude préalable remontant à 2012, Val Touraine Habitat, d'un commun accord avec la commune, a engagé fin 2018 la réactualisation du projet, afin de le rendre compatible avec les attendus du marché d'aujourd'hui et ainsi en assurer sa faisabilité économique dans le contexte actuel. Ce travail réalisé en étroite concertation avec la commune contribue à alimenter le contenu de cette modification du PLU, tant au niveau de l'OAP que du règlement écrit.

# PADD – document graphique





Département de l'Indre-et-Loire

COMMUNE SAINT ROCH

Secteur de l'ancienne école



**PERMIS D'AMENAGER**

**PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET**

Ind.	Modifications	Date	Conçu	Dessiné	Vérif.
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					

**urbanism**

URBANISME L'ART ET LE MÉTIER

37400 BOURGNEUIL

02 47 81 81 81

**THEMA**

THÈME 1 - PROJET D'AMÉNAGEMENT

37400 BOURGNEUIL

02 47 81 81 81

**S.C.P. L'ÉCOLE D'ART ET D'ARCHITECTURE**

37400 BOURGNEUIL

02 47 81 81 81

**PERMIS D'AMENAGER**

**PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET**

**Echelle :** 1/500

**N° :** PA 4

**Plan de composition d'ensemble du projet**

**Plan de composition d'ensemble du projet**



- Constructions réalisées en diffus depuis 2015
- Potentiel théorique disponible en diffus



● Constructions réalisées en diffus depuis 2015

● Potentiel théorique disponible en diffus



## **Les modifications apportées au PLU**

### *Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation :*

---

Dans le cadre de cette modification n°1 du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation opposable, élaborée pour le PLU de 2015 en reprenant les premières esquisses issues des réflexions portées par Val Touraine Habitat en 2012 et les orientations du PLH en vigueur a été revue, afin de tenir compte de l'évolution du marché immobilier dans le secteur, du travail plus poussé de composition urbaine mis en œuvre depuis et des attendus de la commune.

Ainsi les principales évolutions portent sur :

#### Les éléments de programme et formes urbaines

- en supprimant le principe d'un % minimum de logements isolés (c'est-à-dire non contigu à un autre logement) : il a été préféré, pour travailler sur l'optimisation foncière et la qualité du cadre de vie, imposer dans le règlement l'implantation de la construction principale sur au moins une limite séparative ;
- en descendant l'objectif de mixité sociale de 26 à 20% de logements locatifs privés ou publics, l'opération du site de l'Ancienne Ecole accueillant un programme de 12 logements locatifs sociaux pour 30 logements construits au total soit 40% de logements locatifs pour 26% prévus initialement ;
- en ne détaillant pas la typologie des logements (au minimum 50% de T2 à T4), un arrêt du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2018 ayant reconnu qu'un PLU ne peut imposer aux constructeurs une répartition détaillée des logements selon leur taille, notamment en imposant plusieurs types de logements et en fixant des proportions minimales à respecter.

#### Le parti d'aménagement

- en précisant dans le texte de l'OAP, comme le principe en est illustré sur le schéma, que l'entrée nord du bourg doit être structurée par du bâti à l'alignement des emprises publiques futures ;
- en précisant la desserte du site, notamment pour explicitement interdire la création d'accès automobile direct sur la RD36 ;
- en réduisant le nombre de figurés de liaisons douces entre le cœur du site et la coulée verte (pour pas que ce soit pris au pied de la lettre) et en ayant un principe d'aménagement plus général décrit au niveau du texte de l'OAP ;
- en traduisant dans le texte de l'OAP le principe fort d'un aménagement paysager en renforcement de la coulée verte existante ;
- en précisant que la qualification par le végétal est importante en façade sur la RD36 pour accompagner le bâti à l'alignement ;
- en précisant que le principe de gabarits irréguliers au niveau des espaces publics a pour finalité à la fois de répondre aux besoins de stationnement générés par l'opération et de permettre la végétalisation des voies, et en supprimant l'illustration, certes non contractuelle, d'une coupe de voirie, pour ne pas qu'elle fige la conception alors que différents types de voie seront à aménager (voie secondaire et venelle mixte).

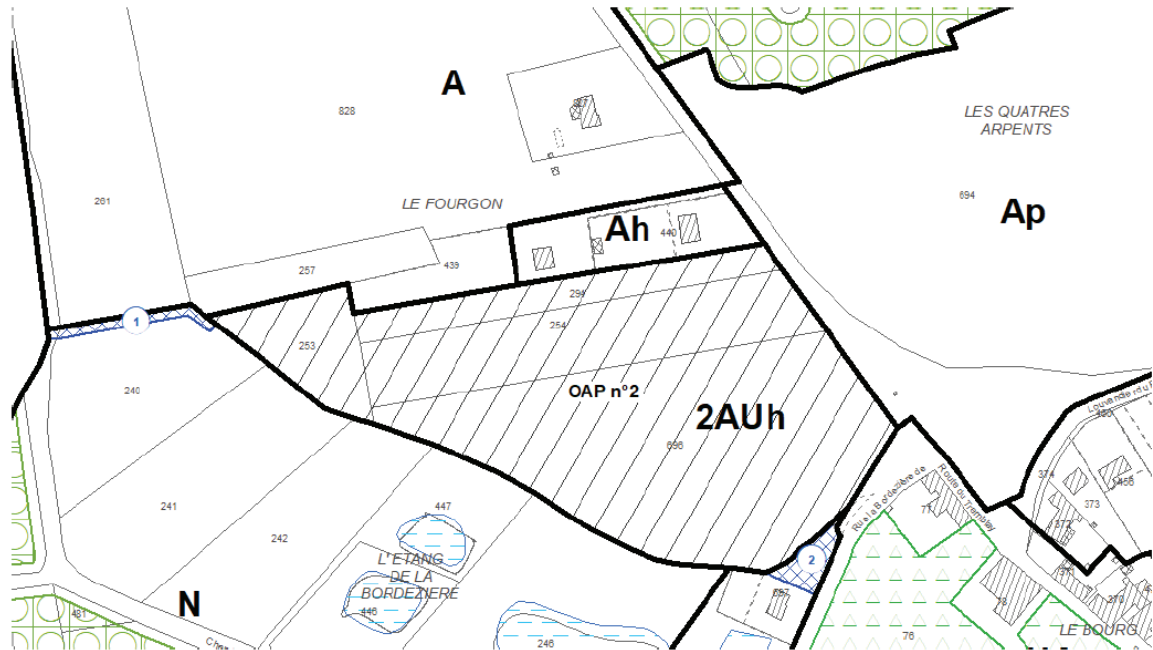




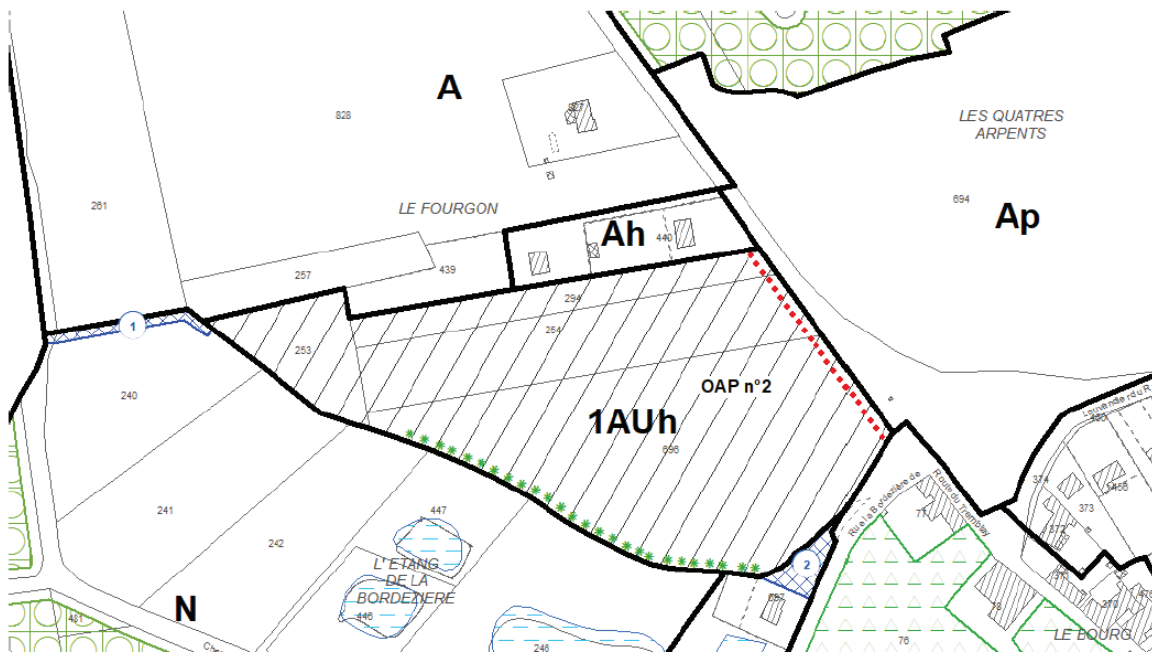
**Passage de 2AUh en 1AUh du site du Fourgon, avec identification :**

- D'un linéaire en façade sur la RD36 pour lequel la création d'accès automobile direct est interdit ; les terrains en façade sur cette voie devant être desservis depuis le réseau de voirie interne à créer ;
- D'une haie arborée à conserver en frange sud-ouest du site.

Avant Modification n°1















Après Modification n°1







## LÉGENDE

	Tracé de zonage
	Zone humide (Source : CG 37)
	Plans d'eau et mares protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme
	Espace Boisé Classé au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
	Espace vert protégé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme
	Emplacement réservé
	Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation
	Zone d'implantation de la construction principale
Bati ajouté au cadastre (Source : commune)	
	Bati dur
	Bati léger
	Loi Barnier (75m)
	Nuisances sonores (100m)

### Ajouts dans le cadre de la Modification n°1 :

	Accès automobile direct interdit
	Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (ex. L. 123-1-5 7°)

Avant la modification n°1 du PLU, dans la mesure où il n'y avait pas de zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AUh), il n'existait pas de règlement écrit associé. La présente modification du PLU induit donc la création d'un règlement spécifique pour la zone 1AUh.

Ce règlement vise à traduire certains principes figurant dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout en reprenant une grande partie de la trame du règlement de la zone UB (zone pavillonnaire).

## **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

*Article 1AUh1 Occupations et utilisations du sol interdites & Article 1AUh2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :*

- Site dédié à l'accueil de constructions à usage d'habitation et aux services et équipements compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Cohérence de l'urbanisation et respect du programme (20% minimum de logements locatifs) en exigeant une réalisation d'un seul tenant ; la maîtrise foncière étant aujourd'hui assurée par Val Touraine Habitat.
- Respect des principes d'aménagement figurant aux OAP
- Il est également précisé dans l'article 1AUh2 que, par dérogation à l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, le respect des dispositions du règlement du PLU sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet. Cela est particulièrement important aujourd'hui dans le contexte d'une densification des opérations de logement nécessitant la mise en place de principes forts en terme d'implantation des constructions pour permettre une optimisation de l'usage des espaces non bâtis et un vrai travail sur l'intimité au cœur du quartier.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

*Article 1AUh3 Accès et voirie :*

- Dispositions classiques reprises du règlement de la zone UB, avec une précision apportée concernant l'interdiction de création d'accès automobile direct sur la RD36 pour des raisons de sécurité et afin aussi de conserver et prolonger un aménagement paysager qualitatif en 1<sup>er</sup> plan de l'alignement bâti.

*Article 1AUh4 Desserte par les réseaux :*

- Dispositions classiques reprises du règlement de la zone UB pour les volets eau, assainissement eaux usées, eaux de vidange des piscines.
- Adaptation à la prise en compte de la création d'un nouveau quartier d'habitat pour le volet eaux pluviales (nécessité de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales pour l'ensemble du site, en privilégiant l'infiltration sur site si les sols le permettent ; à défaut rejet au milieu naturel avec respect de la réglementation en vigueur) et pour les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution (obligation de réseaux souterrains puisqu'il n'y a pas d'existant sur le site).

*Article 1AUh5 Caractéristiques des terrains :*

- N'est plus réglementé depuis la loi ALUR.

*Article 1AUh6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :*

- Reprise des dispositions de la zone UB, en supprimant les exceptions non appropriées à la configuration d'un espace ne comprenant aujourd'hui aucune construction.

*Article 1AUh7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*

- Prise en compte de la densité de l'opération (15 logements / ha minimum), avec une majorité de parcelles comprises entre 450 et 500 m<sup>2</sup>, en imposant l'implantation de la construction principale sur au moins une limite séparative (sauf si elle est implantée en limite d'une voie ou emprise publique) pour à la fois assurer une intimité aux habitants (tant au niveau du logement lui-même que des espaces extérieurs), disposer de vrais espaces extérieurs utilisables permettant notamment d'y planter des arbres de haute tige, pour faciliter l'évolution ultérieure du bâti et tenir compte des problématiques d'ensoleillement.
- Reprise des dispositions de la zone UB, en supprimant les exceptions non appropriées à la configuration d'un espace ne comprenant aujourd'hui aucune construction.

*Article 1AUh8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :*

- N'est pas réglementé, car pas un enjeu pour une opération d'habitat de ce type.

Article 1AUh9 Emprise au sol :

- N'est pas réglementé, car la densité de logements est inscrite dans l'OAP.

Article 1AUh10 Hauteur maximale des constructions :

- Reprise des dispositions de la zone UB, en supprimant les exceptions non appropriées à la configuration d'un espace ne comprenant aujourd'hui aucune construction.

Article 1AUh11 Aspect extérieur des constructions :

- Reprise des dispositions de la zone UB.

Article 1AUh12 Stationnement :

- Reprise des dispositions de la zone UB, en précisant que pour les logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat une seule place de stationnement est requise, et en imposant un nombre de stationnement « visiteur » proportionnel au nombre de logement créés (coefficient 0.8).

Article 1AUh13 Espaces libres et plantations :

- Reprise des dispositions de la zone UB, en précisant dans le respect de l'OAP que l'urbanisation du site devra intégrer l'aménagement d'un espace paysager en renforcement de la coulée verte existante ; cet espace paysager pouvant intégrer la gestion des eaux pluviales et un usage récréatif.

### Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUh14 Coefficient d'occupation du sol :

- N'est plus réglementé depuis la loi ALUR.

### Section 4 : Performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques

Article 1AUh15 Performances énergétiques et environnementales :

- Reprise des dispositions de la zone UB.

Article 1AUh16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

- Reprise des dispositions de la zone UB.

15

## L'EXTENSION DU SECTEUR AHA DE LA RUE DE LA PICHERIE

### La justification de l'extension du secteur Aha

Dans le PLU opposable au sein de la zone A ont été distingués un secteur Ah et un secteur Aha qui sont définis de la manière suivante p128 du rapport de Présentation du PLU opposable (cf. ci-dessous) :

☐ **Ah, secteur d'habitat diffus, il permet l'évolution limitée et encadrée des habitations non liées et nécessaires à l'activité agricole, mais déjà existantes dans la zone rurale.** Ce nouveau secteur est nécessaire car les activités non agricoles ne peuvent être admises en zone A, conformément à l'art. L. 123-1-5 II 6° du CU. L'ampleur en nombre de constructions et en superficie de l'urbanisation linéaire diffuse et du mitage en secteur rural à St-Roch revêt un caractère exceptionnel, pour lequel un secteur spécifique est défini afin de mettre un terme à ce phénomène, conformément aux objectifs du PADD. Ce secteur Ah couvre 7% du territoire communal. L'analyse et les illustrations de la partie 2 – 3 – 1 montrent bien le caractère agro-naturel dominant de ces espaces. L'existence d'une desserte en réseaux publics n'est pas un critère suffisant pour retenir un classement en U de ces espaces.

C'est pourquoi il n'autorise pas de constructions nouvelles principales ; il limite les extensions des habitations principales à 30% de l'emprise au sol existante ; il conditionne les nouvelles annexes – dont piscine et abri de jardin – à une distance et à une emprise au sol maximale.

*La définition des limites des secteurs Ah a été réalisée à partir du cadastre et de la photographie aérienne afin de considérer « l'unité de vie », c'est-à-dire la maison et le jardin qui l'accompagne. Un certain nombre de secteurs précédemment classés en UB sont reclassés en Ah sans que le contour du périmètre ne soit modifié.*

- ☐ **Aha, secteur autorisant des constructions nouvelles sous conditions**, conformément à l'art. L. 123-1-5 II 6° du CU. Le caractère exceptionnel et la justification de délimitation des secteurs concernés sont développés dans la partie 5 - 9-3 "Comparatif des superficies de zones et explication des évolutions du PLU". Il couvre 0,3% du territoire communal.

La justification de la délimitation des secteurs Aha est précisée p145 à 147 du Rapport de Présentation du PLU opposable (cf. ci-dessous) :

*La zone A comprend les trois secteurs Aha, ouvrant la possibilité de constructions neuves sous conditions. Ils se justifient pour les raisons suivantes :*

- ☐ 1- secteur Aha, rue de la Picherie.

*Il s'agit d'un terrain initialement classés en 1AU, découpé en quatre parcelles libres de constructeurs. Deux maisons sont déjà construites et les deux autres parcelles ont fait l'objet d'une acquisition en vue de constructions. Il convient donc d'entériner cette situation issue du PLU précédent.*



**Figure 1 : secteur rue de la Picherie en cours de construction, initialement classé en 1AU au PLU**

- ☐ 2- le 2<sup>ème</sup> secteur Aha était initialement classé en AUd.

*Toute construction est soumise à étude de sols par rapport à la présence d'une ancienne carrière, comblée par une décharge. Les deux parcelles ont fait l'objet d'une acquisition en vue de constructions. Il convient donc d'entériner cette situation issue du PLU précédent. Une zone d'implantation de la construction principale est définie, afin qu'il ne soit pas procédé à un redécoupage des parcelles, engendrant une urbanisation en "drapeau" (second rang). Ce genre d'urbanisation est peu qualitative et multiplie les accès sur les voies communales et départementales, ce qui pose des problèmes de sécurité. De plus, la densité des nouvelles constructions doit rester faible, en cohérence avec le tissu urbain environnant et le caractère rural du site.*





**Figure 2 : 2<sup>ème</sup> secteur rue de la Picherie, initialement classé en AUD au PLU**

- 3- le 3<sup>ème</sup> secteur Aha, situé le long de la RD36 entre la Picherie et les Terrages, était initialement classé en zone U au PLU précédent. Il s'agit du seul espace non urbanisé le long cette voie. Il constitue une "dent creuse" dans le linéaire urbanisé. Il est donc logique de maintenir des possibilités de construction sur ce terrain, mais :
- qu'elles soient réduites en profondeur pour éviter des constructions en second rang (réduction de la zone au droit de l'annexe du voisin) et une densité contraire au tissu urbain environnant et au caractère rural,
  - et encadrées par une zone d'implantation de la construction principale en retrait par rapport à la RD 36, au droit de la façade des maisons voisines, afin de respecter le tissu pavillonnaire environnant peu dense et implanté en retrait.



**Figure 3 : 3<sup>ème</sup> secteur Aha - "dent creuse" le long de la RD 36**

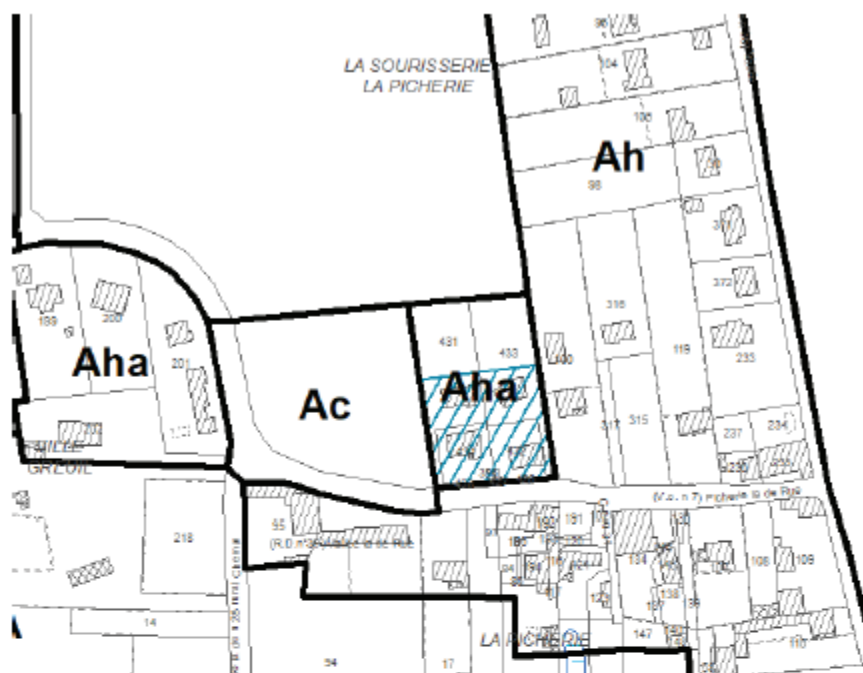
On le voit ce secteur Aha correspond à ce que l'on peut communément appeler des « coups partis », par rapport à une révision de PLU posant le principe d'une remise en cause d'un zonage précédemment constructible pour enrayer le développement urbain linéaire et donc l'étalement urbain au détriment des espaces agricoles et naturels.

Or il est apparu, depuis l'approbation du PLU en 2015, qu'un « coup parti » avait été omis d'être intégré en secteur Aha au niveau de la parcelle ZA315, classée en Ah alors qu'elle constitue une dent creuse qui entrerait dans le cadre d'une succession

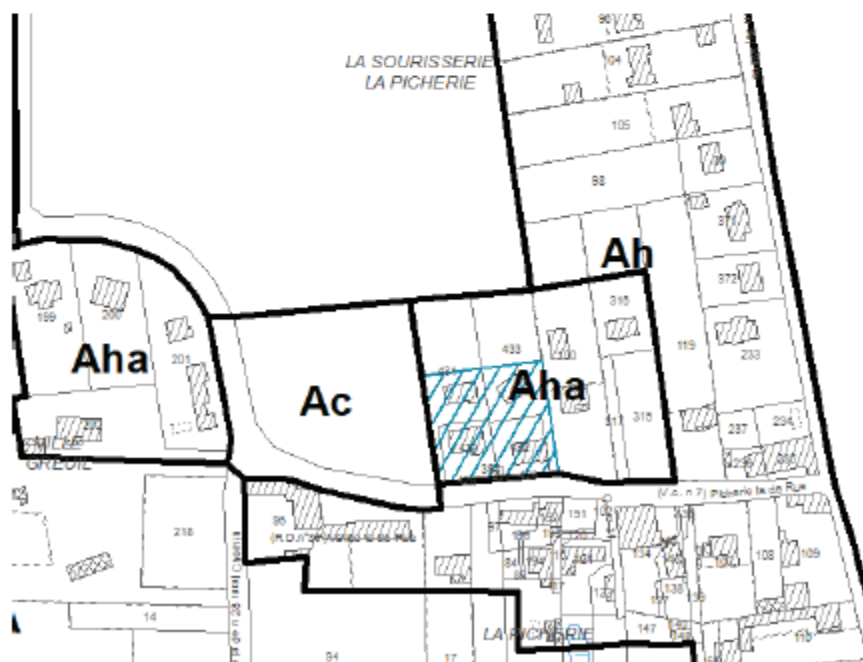
18

*Au niveau du Règlement – Document graphique :*

### Avant Modification n°1



### Après Modification n°1



## L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH DU FOURGON

Cette zone était déjà inscrite en zone à urbaniser dans le PLU de 2015. Même si elle était fermée à l'urbanisation (classement en 2AUh), l'évaluation de ses incidences sur l'environnement du principe même d'une zone à urbaniser à cet endroit a été réalisée dans le cadre du PLU de 2015 (cf. Partie 6 du Rapport de Présentation). Il convient donc à ce niveau de voir comment, dans le cadre de l'ouverture elle-même de cette zone à l'urbanisation, les dispositions réglementaires édictées et les principes d'aménagement figurant dans l'OAP permettent de prendre en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement. Par souci de lisibilité, on reprendra la même structure d'analyse que dans le Rapport de Présentation.

### 1. Au regard des dispositifs sanitaires

**Eau potable** : le nombre de personnes par ménage et la consommation d'eau potable par personnes ont tendance à diminuer. La consommation moyenne par abonnement domestique est de 98 m<sup>3</sup> en 2012, contre 113 m<sup>3</sup> en 2011 et 118 m<sup>3</sup> en 2010. La capacité de réserve en jours de consommation moyenne est de 1,6 jour. Une capacité de réserve supérieure à 1 jour est considéré comme satisfaisante en première approche

A St-Roch, la ressource en eau provient de la nappe du Turonien, moins atteinte que celle du cénonanien. Elle est classée comme une Commune où la pression de prélèvement peut augmenter. Cependant, le projet de développement de Saint-Roch doit s'accompagner d'une recherche de diversification de la ressource. Après étude de prospection et de création d'un nouveau forage sur Charentilly qui n'a pu aboutir favorablement, finalement la solution retenue est celle d'une interconnexion avec le réseau de Fondettes.

**Eaux usées** : Le rapport du SATESE de la station d'épuration Fondettes / I Vallée de St-Roch pour la période janvier/avril 2017 a mis en évidence un fonctionnement satisfaisant de la station avec une qualité de rejet très bonne. Sur la période considérée, la station a reçu un volume moyen journalier de 124 m<sup>3</sup> soit environ 45% de sa capacité hydraulique nominale (capacité nominale : 270 m<sup>3</sup>/j, 1350 EH). Elle est donc largement en capacité d'accueillir les effluents en provenance de 45 habitations supplémentaires.

**Eaux pluviales** : le règlement impose la définition d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales, conforme à la réglementation en vigueur et remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Après gestion sur le site, le trop plein sera envoyé au milieu naturel (cours d'eau), si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales ou par la police de l'eau soient respectées.

En l'espèce le projet à l'étude par Val Touraine Habitat prévoit un ouvrage de régulation d'un volume de 510 m<sup>3</sup> (sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale) avec un débit de fuite de 9L/s et une surface en fond minimale de 500 m<sup>2</sup>, dont l'exutoire sera le fossé amont du Ruisseau de St-Roch qui s'écoule environ 40 m à l'ouest du site.

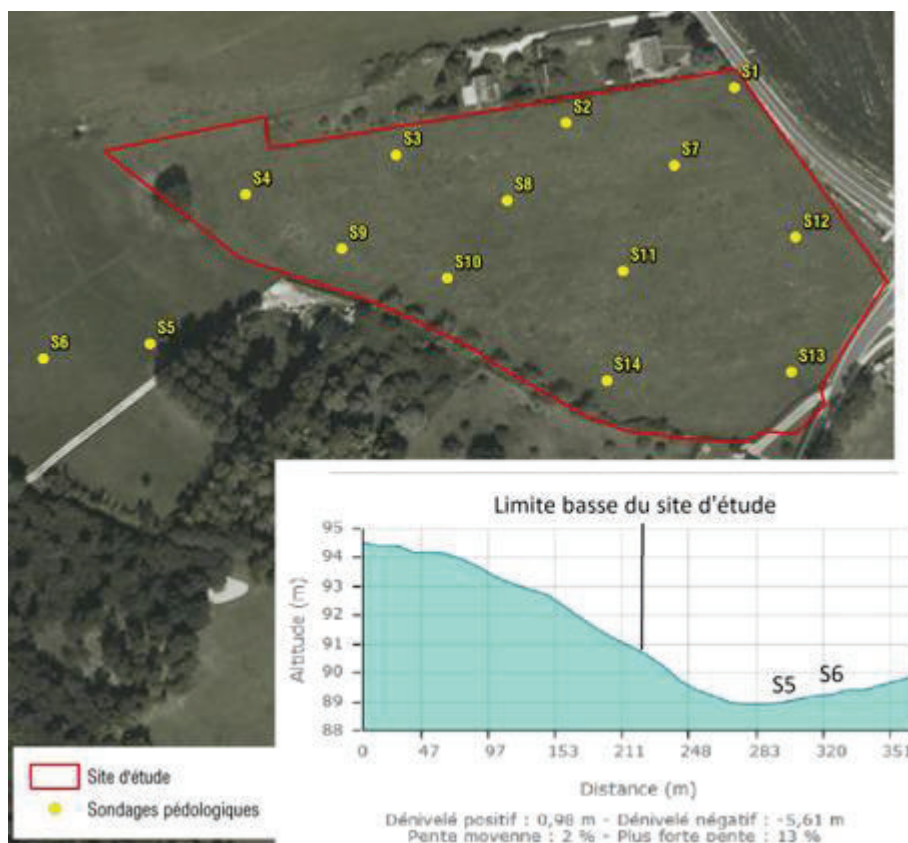
### 2. Au regard des espaces naturels

**Zones humides** : L'expertise de terrain réalisée en 2018 par THEMA Environnement pour le compte de Val Touraine Habitat a conduit à mettre en évidence la présence d'un habitat potentiellement humide dont la végétation n'est pas spontanée. Seul le critère pédologique permet de déterminer le caractère humide ou non du site. L'analyse et l'extrapolation des données pédologiques et topographiques permettent de conclure à l'absence de sols caractéristiques des zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009, sur l'ensemble de la zone 1AUh.

En revanche, les sols mis en évidence au droit des sondages réalisés dans l'axe du talweg, à l'extérieur de la zone 1AUh (sondages S5 et S6), présentent des caractéristiques d'hydromorphie et sont identifiés comme caractéristiques des sols de zones humides. Par conséquent, la parcelle en contrebas de la zone 1AUh abrite une zone humide pédologique.



Il est donc envisagé un rejet diffus des eaux pluviales après tamponnement vers le fond de talweg, de façon à maintenir les conditions d'alimentation en eau de cette zone humide. Ces modalités de rejet devront faire l'objet d'une autorisation de rejet du propriétaire des terrains concernés



**Cadre environnemental :** L'OAP et le règlement écrit prévoient l'aménagement d'un espace paysager en renforcement de la coulée verte existante ; cet espace paysager pouvant intégrer la gestion des eaux pluviales et un usage récréatif.

### 3. Au regard de l'agriculture

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh du Fourgon a nécessairement une incidence sur l'activité agricole en prélevant 3 ha. Cependant il convient de rappeler, que comme indiqué précédemment, cet emprunt de 3 ha à l'espace agricole ne se fait qu'après avoir au préalable réalisé l'opération de renouvellement urbain du site de l'Ancienne Ecole. C'est bien donc car il n'y a plus un potentiel suffisant dans l'enveloppe urbaine en densification et renouvellement urbain que cette ouverture à l'urbanisation est mise en œuvre. Il convient par ailleurs de rappeler que le PLU a prévu un renforcement significatif des densités dans l'objectif d'économiser l'espace agricole et naturel (20 logements / ha pour le site de l'Ancienne Ecole et 15 logements / ha pour le site du Fourgon).

L'extension du secteur Aha de la rue de La Picherie n'a en revanche pas d'incidence sur l'activité agricole, dans la mesure où il s'agit d'une dent creuse.

### 4. Au regard du patrimoine

Le règlement graphique identifie et protège la haie arborée existante en limite du talweg avec l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ex. : article L.123-1-5 7°), tout en conservant des ouvertures visuelles sur l'espace agricole et naturel.

L'OAP et le règlement écrit prévoient également une qualification de l'entrée de bourg avec un travail sur l'alignement bâti en cohérence avec la structuration de la RD36 par le bâti dans le bourg ancien, complété par un premier plan végétalisé mettant en scène le bâti.

### 5. Au regard des déplacements et de la qualité de l'air

La prise en compte des enjeux de sécurité routière est effective avec l'interdiction de création d'accès automobile direct sur la RD36 tant au niveau de l'OAP que du règlement écrit et graphique. Par ailleurs l'OAP invite à une réflexion plus globale sur la



sécurisation de l'entrée de bourg en amont du giratoire de la mairie, dans le cadre de l'aménagement d'un débouché de la voie secondaire à créer sur cet axe.

La localisation du site en continuité du bourg en accroche sur le vallon du ruisseau de St-Roch permettra aux futurs habitants d'emprunter à pied ou à vélo la coulée verte aménagée au long de ce ruisseau et menant aux équipements scolaires et sportifs. En effet, la liaison douce de la coulée verte doit être prolongée, comme le principe en est indiqué dans l'OAP, en limite sud-ouest du site, avec des connections vers le cœur de l'opération.

## **6. Au regard des risques et des nuisances**

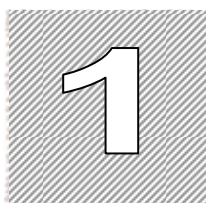
Le secteur n'est concerné que par le risque retrait – gonflement des argiles pour lequel le PLU recommande, dans ses dispositions générales, de mener une étude géotechnique préalable à la construction, afin de prendre en compte toute disposition constructive adaptée..

SAINT ROCH



# Saint-Roch Indre-et-Loire (37)

## Plan Local d'Urbanisme

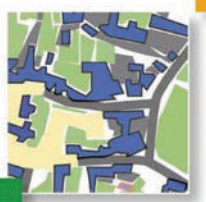


### Rapport de présentation



### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :



Espace *plan&terre*  
2 rue Amedeo Avogadro  
49070 Beaucouzé  
Tél. 02 41 72 17 30  
Fax 02 41 72 14 18  
E-mail : [agence@vudici.fr](mailto:agence@vudici.fr)  
Internet : [www.vudici.fr](http://www.vudici.fr)



## *Sommaire*

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
1.1	Contexte règlementaire .....	5
1.2	Contexte de la révision.....	5
1.3	Contexte territorial (intercommunalité, PLH, SCOT) .....	6
<b>PARTIE 1</b>	<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>LE MILIEU PHYSIQUE : GEOLOGIE ET RELIEF.....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>LA TRAME VERTE ET BLEUE .....</b>	<b>13</b>
3.1	Sites Natura 2000 .....	13
3.2	ZNIEFF .....	14
3.3	Réservoirs de biodiversité : les milieux boisés .....	17
3.4	Réservoirs de biodiversité : les zones humides.....	20
3.5	Réservoirs de biodiversité : les milieux ouverts et semi-ouverts.....	22
3.6	Les corridors écologiques .....	22
<b>4</b>	<b>LE PAYSAGE .....</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>LA RESSOURCE EN EAU .....</b>	<b>30</b>
5.1	L'hydrographie .....	30
5.2	Les eaux souterraines.....	30
5.3	Les objectifs environnementaux 2015.....	32
5.4	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....	32
5.5	Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable .....	33
<b>6</b>	<b>LES AUTRES RESSOURCES NATURELLES.....</b>	<b>35</b>
6.1	Le Schéma Régional Climat Air Energie.....	35
6.2	Le Schéma Départemental Eolien .....	35
6.3	Le Schéma Départemental des Carrières .....	37
<b>7</b>	<b>LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.....</b>	<b>38</b>

7.1	Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).....	38
7.2	Le risque mouvements de terrain .....	38
7.3	Le risque inondation.....	39
7.4	Le risque incendie de forêt et le Plan Départemental de Protection des forêts contre les incendies.....	40
7.5	Le risque sismique .....	42
7.6	Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) .....	42
7.7	Les nuisances sonores .....	43
7.8	La gestion des déchets .....	44
7.9	L'assainissement.....	45
7.10	Les sites et sols pollués .....	47
<b>PARTIE 2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....</b>		<b>48</b>
1	<b>APPROCHE STATISTIQUE .....</b>	<b>49</b>
1.1	Socio-démographie .....	49
1.2	Habitat.....	53
1.3	Economie - commerces - agriculture.....	60
1.4	Equipements publics et aménagements numériques .....	75
2	<b>ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ..</b>	<b>79</b>
3	<b>ANALYSE URBAINE ET DEPLACEMENTS.....</b>	<b>84</b>
4	<b>LES SCENARII DE DEVELOPPEMENT .....</b>	<b>96</b>
<b>PARTIE 3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</b>		<b>101</b>
1	<b>CONSERVER LE POTENTIEL NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER DE SAINT-ROCH .....</b>	<b>102</b>
1.1	La protection des éléments de la Trame Verte et Bleue communale : bois, réseau hydrographique et zones humides.....	102
1.2	Des activités agricoles et forestières à préserver pour l'avenir.....	103
1.3	Le socle agri-naturel et paysager comme guide du projet urbain communal .....	103
1.4	La prise en compte de la ressource en eau .....	104
2	<b>UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNABLE ET QUALITATIF DU BOURG DE SAINT-ROCH</b>	<b>105</b>
2.1	Des besoins démographiques et résidentiels adaptés à un contexte local porteur .....	105

2.2	La coulée verte de la Petite Choisille comme colonne vertébrale du projet urbain.....	108
2.3	Optimiser les capacités d'accueil en centre-bourg et limiter la consommation d'espaces .....	108
3	<b>REPENDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION : COMMERCES, EQUIPEMENTS ET ACTIVITES ECONOMIQUES .....</b>	<b>110</b>
3.1	Conserver les commerces et services existants et permettre l'installation d'autres activités commerciales de proximité .....	110
3.2	Adapter les équipements aux besoins des populations.....	110
3.3	Restructurer l'offre au niveau des zones d'activités.....	111
4	<b>ENCOURAGER LA DIVERSITE DES MODES DE DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....</b>	<b>112</b>
4.1	Compléter le réseau de liaisons douces .....	112
4.2	La requalification fonctionnelle et paysagère des axes principaux .....	112
4.3	Affirmer les entrées d'agglomération .....	113
4.4	Soutenir le développement du covoiturage et des transports en commun.....	113
4.5	Prendre en compte les communications numériques .....	113
PARTIE 4	<b>EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>114</b>
1	OAP 1 - SITE DE L'ANCIENNE ECOLE .....	115
2	OAP 2 - LE FOURGON .....	117
PARTIE 5	<b>EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES .....</b>	<b>119</b>
1	LES ZONES URBAINES U.....	120
2	LES ZONES A URBANISER AU .....	127
3	LA ZONE AGRICOLE A .....	128
4	LA ZONE NATURELLE N .....	132
5	LE CLASSEMENT DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CU .....	134
6	LES ZONES HUMIDES .....	135

<b>7</b>	<b>LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) .....</b>	<b>136</b>
<b>8</b>	<b>LES EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>137</b>
<b>9</b>	<b>COMPARATIF DES SUPERFICIES DES ZONES ET EXPLICATIONS DES EVOLUTIONS DU PLU</b>	<b>138</b>
9.1	Les zones U .....	139
9.2	Les zones AU .....	143
9.3	La zone A .....	145
9.4	La zone N .....	148
 <b>PARTIE 6 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</b>		
<b>1</b>	<b>AU REGARD DES DISPOSITIFS SANITAIRES .....</b>	<b>150</b>
1.1	Eau potable .....	150
1.2	Eaux usées .....	151
1.3	Eaux pluviales .....	151
1.4	Déchets .....	152
<b>2</b>	<b>AU REGARD DES ESPACES NATURELS .....</b>	<b>154</b>
<b>3</b>	<b>AU REGARD DE L'AGRICULTURE .....</b>	<b>155</b>
<b>4</b>	<b>AU REGARD DU PATRIMOINE .....</b>	<b>156</b>
<b>5</b>	<b>AU REGARD DES DEPLACEMENTS ET DE QUALITE DE L'AIR .....</b>	<b>157</b>
<b>6</b>	<b>AU REGARD DES RISQUES ET NUISANCES .....</b>	<b>158</b>
6.1	Risques naturels et technologiques .....	158
6.2	Nuisances sonores .....	158
 <b>PARTIE 7 INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN .....</b>		
<b>1</b>	<b>LES INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACES .....</b>	<b>161</b>
<b>2</b>	<b>LES INDICATEURS DE SUIVI DU BESOIN ET DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS .....</b>	<b>162</b>

# 1 Introduction

## 1.1 Contexte règlementaire

Selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

## 1.2 Contexte de la révision

La délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2012 prescrit la révision du PLU. Le PLU a été approuvé par la Commune de Saint-Roch le 7 octobre 2005 et a fait l'objet d'une révision simplifiée n°1 le 29 juin 2007. La loi du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) et la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) du 27 juillet 2010 ont réaffirmé et renforcé certains principes de l'urbanisme. Les préoccupations des citoyens ont également évolué ces dernières années ; il est nécessaire que le document d'urbanisme prenne en compte ces changements.

Les objectifs de la Commune, définis dans la délibération de prescription, se concentrent autour de plusieurs points :

- ❑ redéfinir les zones urbaines et à urbaniser dans le cadre d'une nouvelle réflexion dans le domaine de l'urbanisme,
- ❑ re-densifier le centre-bourg et réduire l'étalement urbain,
- ❑ préserver la biodiversité des zones naturelles,



- ❑ diversifier l'habitat et assurer une mixité sociale et générationnelle,
- ❑ recentrer les activités de proximité et les équipements (ex : pôle santé, boulangerie, coiffeur) au plus près de logements prévus pour les aînés à l'intérieur du bourg,
- ❑ adéquation des pratiques de mobilité à encourager (et leur sécurité) avec la localisation des zones d'habitat, des équipements publics et scolaires ou de vie locale, développement de mode de déplacements doux tout en favorisant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'étude respectera les principes du développement durable définis par les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme. Elle devra répondre aux objectifs suivants :

- ❑ « Assurer l'équilibre entre renouvellement et développement urbains et la préservation des espaces naturels
- ❑ Utiliser le sol de façon économe
- ❑ Faciliter et accompagner la mixité sociale
- ❑ Prévenir les risques naturels et technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature
- ❑ Protéger l'environnement notamment les espaces naturels, forestiers ainsi que les paysages
- ❑ Préserver les activités agricoles et économiques, existantes et potentielles
- ❑ Contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre
- ❑ Contribuer à maîtriser la consommation énergétique et favoriser la production énergétique à partir des énergies renouvelables
- ❑ Préserver la biodiversité
- ❑ Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques »

### 1.3 Contexte territorial (intercommunalité, PLH, SCOT)

La commune de Saint-Roch est située dans le département d'Indre et Loire, à 12 km au nord-ouest de Tours. D'une superficie de 475 hectares, elle comptait 1239 habitants en 2009 selon le recensement de l'insee. Elle est limitrophe des communes de Fondettes, Charentilly, Luynes et Semblançay. Deux axes la relient rapidement à l'agglomération tourangelle : l'axe Tours-Angers (RD959), qui borde l'extrême nord du territoire communal, et la RD36, au trafic plus modeste, via Fondettes.

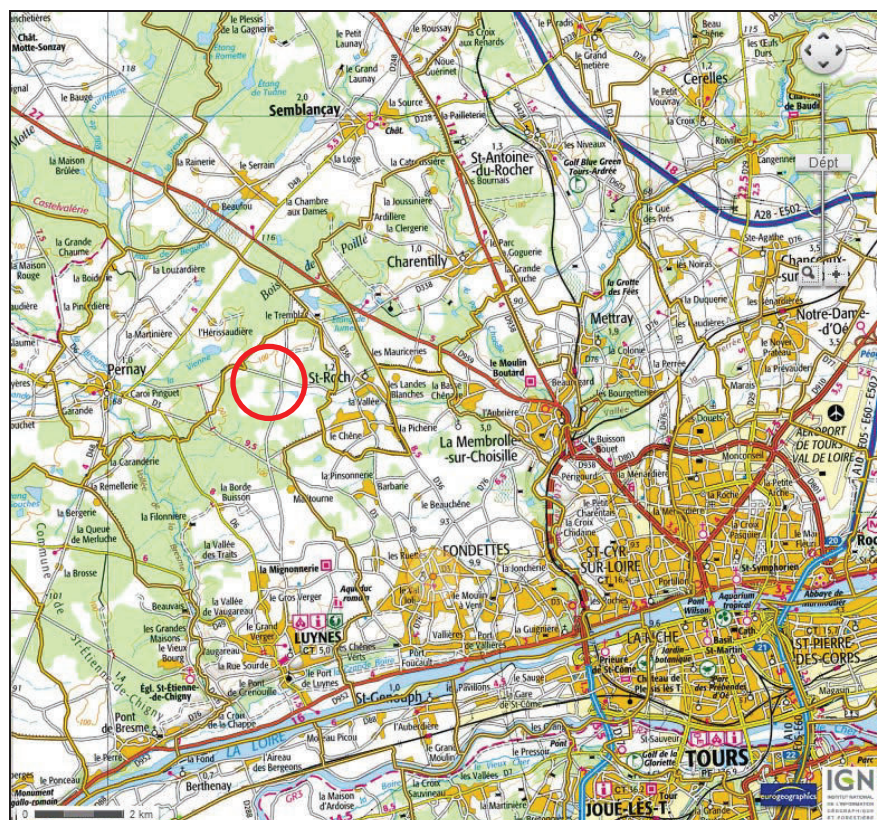


Figure 1 : Localisation de Saint-Roch - source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

Saint-Roch fait partie de la Communauté de Communes de Gâtine et Choisses qui regroupe dix communes : Beaumont-la-Ronce, Cerelles, Charentilly, Neuillé-Pont-Pierre, Pernay, Rouziers-de-Touraine, Semblançay, Sonzay, Saint-Antoine-du-Rocher et Saint-Roch.

Les compétences de la Communauté de Communes sont les suivantes :

- ❑ Aménagement de l'espace (ZAC d'aménagement communautaire, SCOT, schéma de secteur...)
- ❑ Compétences gens du voyage (création et gestion d'une aire d'accueil)
- ❑ Construction et gestion des équipements culturels et de loisirs
- ❑ Création et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- ❑ Développement et aménagement sportif
- ❑ Développement économique (création, extension, entretien et gestion des zones actuelles et des futures zones d'activité industrielle, action de développement économique...)
- ❑ Développement touristique
- ❑ Politique du logement social d'intérêt communautaire : Programme Local de l'Habitat (adopté le 14 avril 2009 - voir l'analyse de l'habitat dans la partie 2 Diagnostic territorial), Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)...
- ❑ Action sociale
- ❑ Protection et mise en valeur de l'environnement et gestion des déchets ménagers
- ❑ Bâtiments publics

## ❑ Réalisation de prestations de service

Saint-Roch se situe en bordure sud du Pays Loire Touraine et du syndicat mixte du Nord-Ouest de la Touraine qui couvrent le même périmètre, en limite de la Communauté d'Agglomération Tours+. Il regroupe les trois Communautés de communes de Racan, de Gâtine Choissilles et de Touraine Nord-Ouest, soit 43 communes. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Ouest de la Touraine (SCOT NOT) couvrant ce périmètre a été approuvé le 4 février 2009.



Figure 2 : Carte du territoire du Pays Loire Nature et du SCOT du Nord-Ouest de la Touraine - source : [www.touraine-nord-ouest.fr](http://www.touraine-nord-ouest.fr)

Les grandes orientations du SCOT définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont :

- ❑ Préserver la dynamique urbaine et sociale des villes et villages grâce à une production de logements organisée sur le territoire,
- ❑ S'appuyer sur les valeurs du pays pour réussir son développement
- ❑ Tendre vers une organisation spatiale maîtrisée
- ❑ Valoriser les emblèmes du Pays Loire Nature
- ❑ Economiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances
- ❑ Promouvoir un habitat économe et solidaire
- ❑ Renforcer l'attractivité économique
- ❑ Développer l'accessibilité et la multi-modalité du territoire

# **Partie 1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## 2 Le milieu physique : géologie et relief

Le territoire de la commune se présente sous la forme d'un plateau légèrement incliné du Nord vers le Sud : les altitudes moyennes sont d'environ 100 à 110 mètres pour le tiers Nord du territoire communal, puis décroissent légèrement au fur et à mesure qu'on se déplace vers le Sud. Le point culminant se trouve à 111 mètres d'altitude, en bordure de la RD959, en limite Nord de la commune.

Sur sa partie médiane, ce plateau est entaillé par de petits vallons, aux pentes douces, qui drainent de petits cours d'eau, intermittents pour la plupart, qui viennent alimenter la Petite Choisille, peu avant qu'elle ne franchisse la limite communal de Fondettes. Les vallons adjacents présentent une altitude inférieure à 90 mètres.

Le tiers sud du territoire a une relief très peu marqué, et l'altitude y varie de 90 à 94 mètres.

La carte du relief, ci-dessous, montre le caractère plat du territoire. On distingue simplement la tête du vallon de la Petite Choisille, qui se creuse progressivement jusqu'à rejoindre la vallée de la Choisille, plus marquée et enfin la Loire.

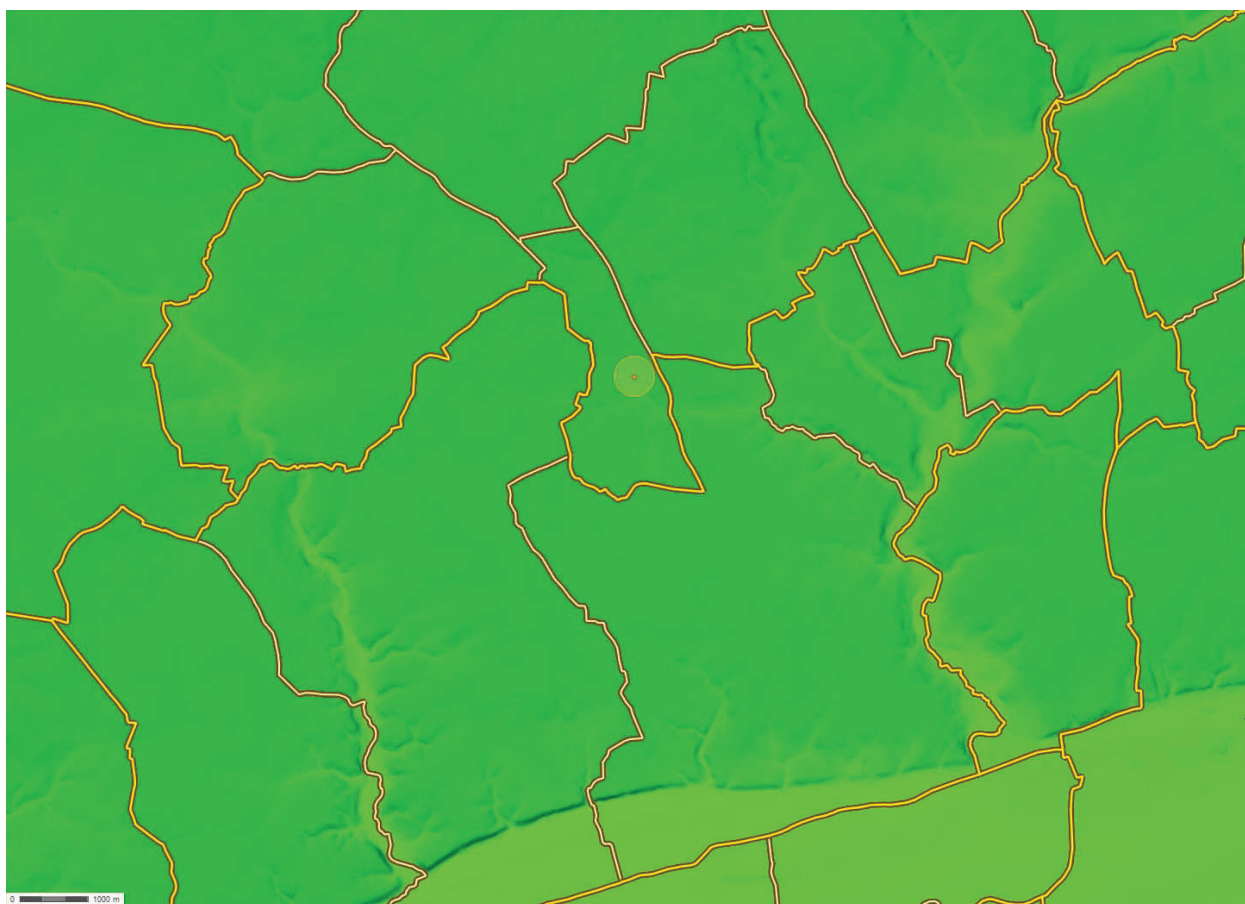


Figure 3 : Carte du relief : source geoportail

On peut, très schématiquement, mettre en évidence quatre secteurs géologiques bien distincts :

- ☐ la partie sud du territoire communal (jusqu'au bourg), dominée par les calcaires lacustres (1). Les calcaires blancs ou bruns très clairs dominent au sein de cette formation qui comprend en outre des couches d'argiles et de marnes lacustres très humides.



- ❑ les abords immédiats du bourg, qui coïncident avec la vallée de la Petite Choisille, sont recouverts, pour le fond du val, d'alluvions récentes arrachées aux plateaux environnants (2), et pour les secteurs en pente, d'argiles à silex (3) : ces formations d'argiles à silex sont réputées pour contenir de nombreux fossiles.
- ❑ dans la partie centrale du territoire communal, affleurent des conglomérats (4) constitués de grès siliceux pris dans une matrice argileuse. Ce sont des sols très humides. Les mares y sont fréquentes. Une petite particularité est à noter au Nord de la Davière, où ces argiles sont très localement recouvertes d'une petite butte constituée de sables et graviers continentaux (5).
- ❑ la partie Nord de la commune (aux abords des étangs de Jumeau et du Tremblay) est couverte des mêmes types de sols que ceux observés dans la vallée de la Petite Choisille, près du bourg (alluvions modernes et argiles à silex) Cela s'explique par le fait que, malgré son altitude relativement élevée, ce secteur fait partie, d'un point de vue géologique, des vallons des nombreux affluents de la Choisille.

On note également la présence, à l'Ouest du bourg, d'un affleurement de craie blanche à silex (6), nommée "craie de Blois", ce qui est un type de sol assez rare en Touraine.

Enfin, une petite surface à l'extrémité Sud-Est de la commune est recouverte de limons des plateaux (7) : dépôts argilo-sableux formés de particules très fines, qui se sont constitués à l'époque periglaciaire.

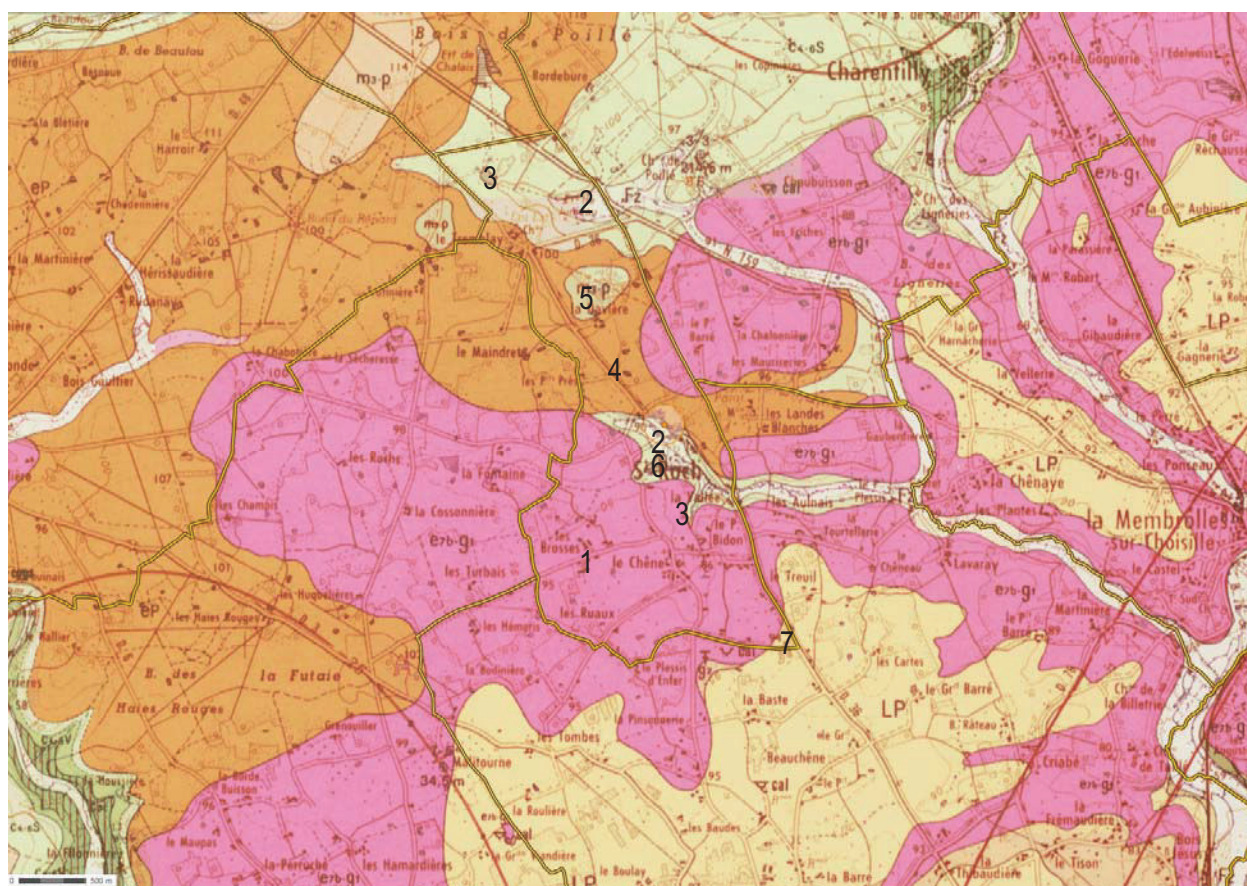
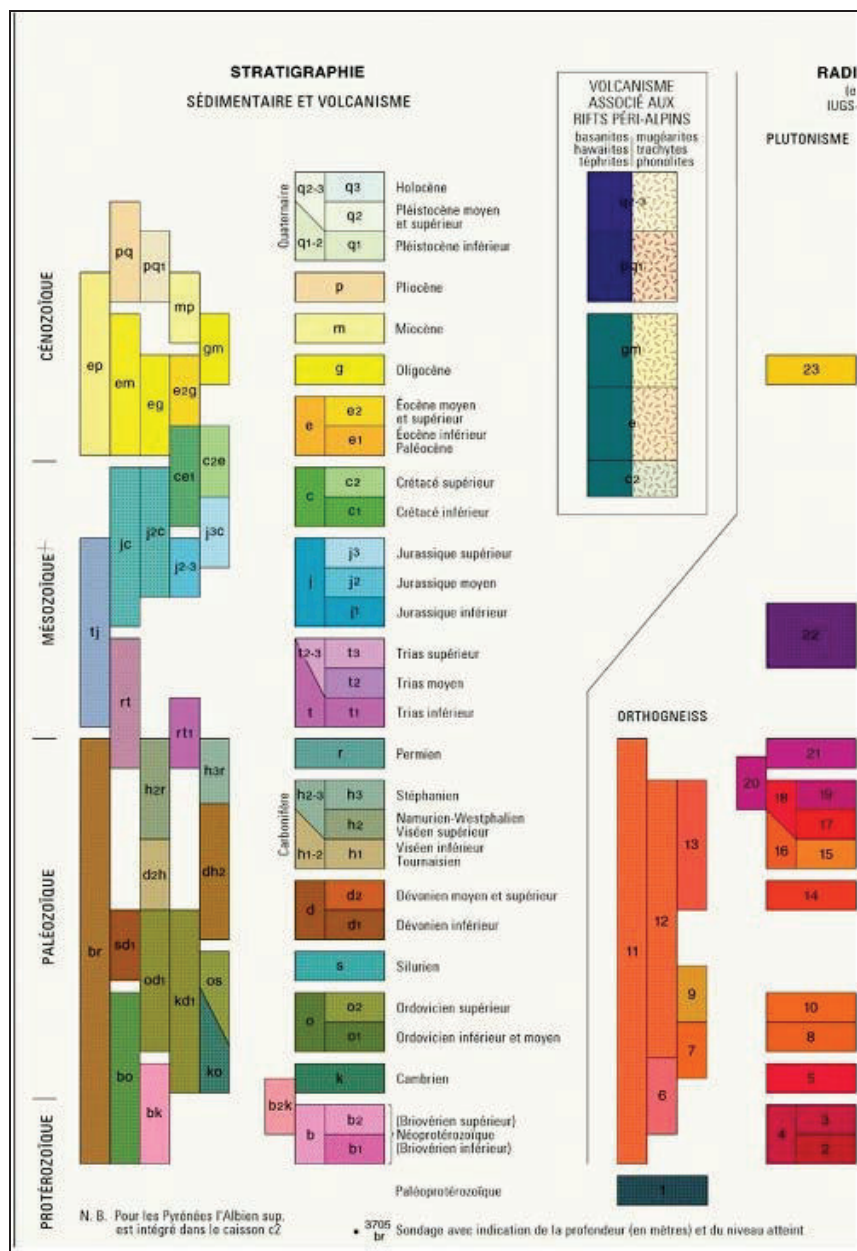


Figure 4 : Carte géologique - source géoportail - BRGM



**Figure 5 : Carte géologique - Légende - Source : géoportail - BRGM**

## 3 La trame verte et bleue

La « Trame verte et bleue » désigne officiellement depuis 2007 un des grands projets nationaux français issus du Grenelle de l'Environnement.

La Stratégie nationale pour la biodiversité (2011-2020) décrit la TVB comme une « démarche structurante qui consiste à inscrire la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les décisions d'aménagement du territoire. Elle inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, zones humides...)».

Le PLU doit définir des règles de « protection et de préservation ou de restauration des continuités écologiques ».

### 3.1 Sites Natura 2000

Saint-Roch n'est pas concerné par un site NATURA 2000 sur son territoire. Cependant, plusieurs sites Natura 2000 sont répertoriés dans les communes limitrophes, dans un rayon d'environ 7 km autour de Saint-Roch, comme le montre la carte page suivante :

- ❑ 1- Complexe du Changeon et de la Roumer au nord-ouest (Semblançay et Sonzay) - Directive Habitats (SIC)
- ❑ 2- Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine (Ambillou) - Directive Oiseaux (ZPS)
- ❑ 3- La Loire de Candes-St-Martin à Mosnes (Fondettes) - Directive Habitats (SIC)
- ❑ 4- Vallée de Loire d'Indre-et-Loire (Fondettes) - Directive Oiseaux (ZPS)

L'absence d'effet négatif et notable du projet de PLU sur ces sites Natura 2000 peut être appréciée au regard des éléments développés dans la partie 3 « Explications des choix retenus pour établir le PADD », notamment :

- ❑ Le territoire communal ne constitue pas une halte spécifique pour les oiseaux fréquentant le Lac de Rillé et les forêts voisines d'Anjou et de Touraine ou la Vallée de Loire d'Indre-et-Loire,
- ❑ La trame verte et bleue communale, qui pourrait être connectée à ces quatre sites, n'est pas impactée par le projet de PLU. Elle est au contraire renforcée dans sa protection : protection des massifs boisés, de la ZNIEFF de l'étang de Jumeau et du vallon du ruisseau de St-Roch, trame réglementaire de protection des zones humides, des boisements et des haies),
- ❑ Ces espaces protégés dans le PLU peuvent présenter des caractéristiques proches des milieux rencontrés dans les deux sites Natura 2000 1 et 2 listés ci-dessus, situés à proximité (zones humides, vallées et vallons, landes sèches et humides, milieux forestiers...),
- ❑ Les zones d'urbanisation retenues ne concernent pas des secteurs à enjeu naturel,
- ❑ Les dispositions projetées en matière d'assainissement et de régulation des eaux pluviales permettront de limiter notablement l'impact sur la qualité du réseau hydrographique, connecté à la Loire, voire même d'en améliorer la qualité.



## 3.2 ZNIEFF

Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 est recensée sur la commune de Saint-Roch. Il s'agit de l'étang de Jumeau, d'une superficie de 7,86 ha. Son intérêt biologique remarquable repose sur la présence de plantes et d'animaux rares et protégés au niveau national. Ce site n'a pas de portée réglementaire, mais il participe à la connaissance du patrimoine naturel et à sa protection par le biais du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit également d'une zone humide, selon la pré-localisation effectuée par la DREAL Centre.

La huppe fasciée y a été observée. En matière de flore, plusieurs espèces intéressantes y ont été répertoriées : la gratiole officinale, l'élatine à six étamines, le potamot graminé, l'orchis vert, et plusieurs variétés de carex. Plus encore, deux espèces protégées au niveau national poussent en bordure de cet étang : la littorelle des marais et les boulettes d'eau. Son intérêt floristique principal réside dans la présence d'une vaste population de *Trapa natans* (châtaigne d'eau). Cette espèce est particulièrement rare en région Centre, et notamment en Indre-et-Loire où seulement deux stations modernes sont connues à l'heure actuelle.

### 6. HABITATS

#### 6.1 Habitats déterminants

CORINE BIOTOPE	Source	Surface (%)	Observation
22.4312 Tapis de châtaignes d'eau		10	

#### 6.2 Habitats autres

CORINE BIOTOPE	Source	Surface (%)	Observation
22.1 Eaux douces		55	
22.313 Gazons des bordures d'étangs acides en eaux peu profondes		5	
37.71 Vallées des cours d'eau		5	
44.921 Saulsaies marécageuses à Saule cendré		20	
53.21 Peuplements de grandes Laïches (Magnocariçaies)		5	

#### 6.3 Habitats périphériques

CORINE BIOTOPE	Source	Surface (%)	Observation
41.2 Chênaies-charmaies			

Figure 6 : Habitats présents dans la ZNIEFF de l'Etang de Jumeau (Source : ZNIEFF 240009649, Muséum national d'Histoire naturelle)

15

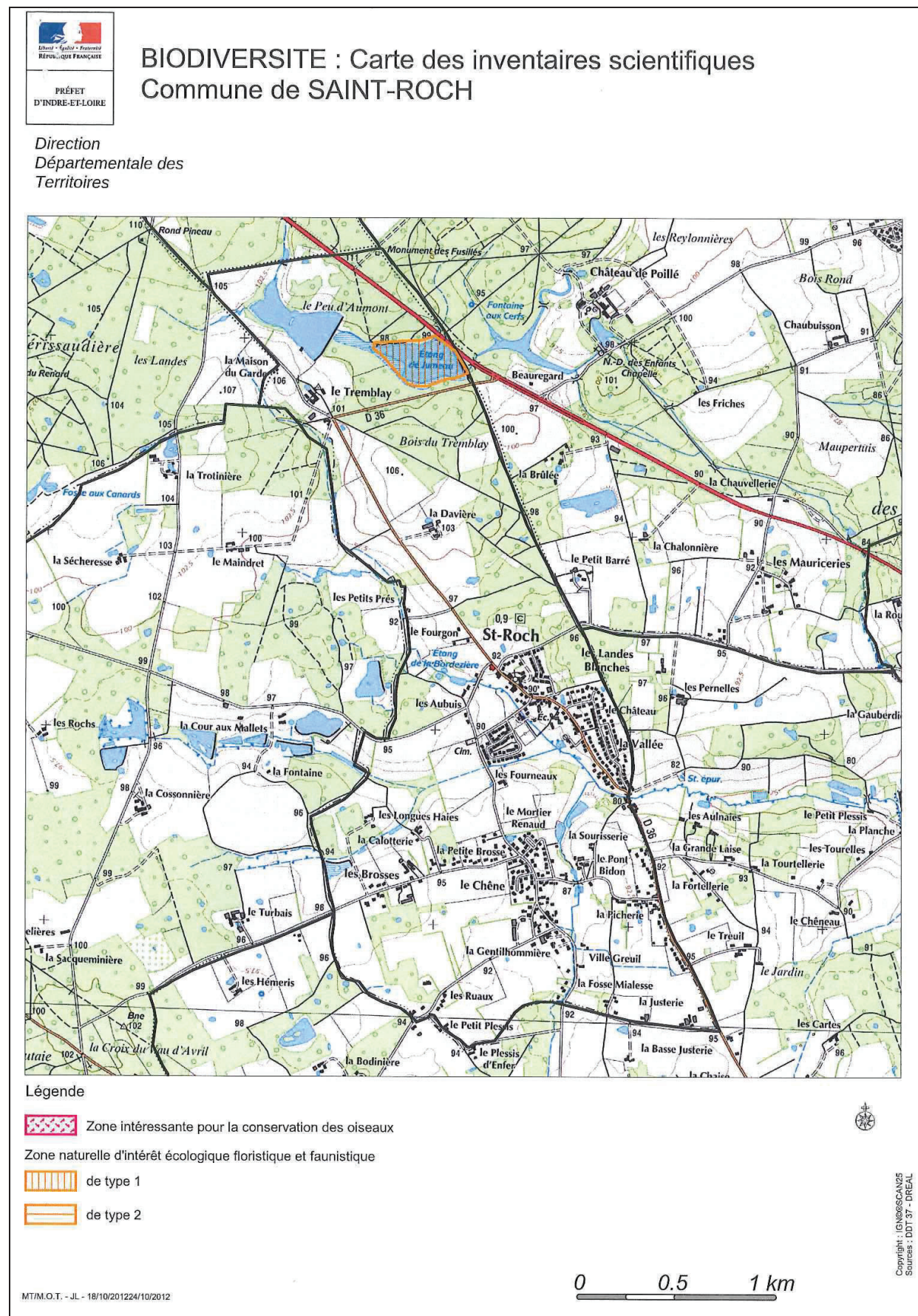


Figure 8 : Localisation de la ZNIEFF de l'Etang de Jumeau - source : porter à connaissance de l'Etat - DDT 37



### 3.3 Réservoirs de biodiversité : les milieux boisés

« Un réservoir de biodiversité constitue, à l'échelle du territoire d'étude, un espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. De manière plus globale, les milieux naturels peuvent y assurer leur fonctionnement. Il s'agit donc soit d'espaces à partir desquels des individus d'espèces peuvent se disperser, soit d'espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. » (Définition issue de l'Elaboration de la cartographie du réseau écologique du Pays Loire Nature Touraine », Biotope, Juillet 2012).

Les trois principaux réservoirs identifiés à l'échelle du Pays sont classés en réservoirs de biodiversité des milieux boisés, des milieux ouverts et des milieux humides. Saint-Roch est concerné par ces trois types de réservoirs, ce qui atteste de sa richesse écologique.

Avec près de 25% du territoire communal couvert de forêts (112 ha), Saint-Roch est une commune fortement boisée, notamment dans sa partie Nord. On y trouve en effet un vaste espace boisé continu, étiré sur 2,5 km de long, formé de la partie Sud du bois de Poillé, dont l'essentiel se trouve sur Semblançay et Charentilly, des bois du Tremblay et de la Davière. Cette forêt représente une importante réserve sylvicole, essentiellement constituée de feuillus. Ils font partie du grand ensemble de la forêt d'Ambillou (10 000 ha). L'intérêt écologique de ce massif réside également dans les nombreux étangs et zones de landes. Le massif est vraisemblablement fréquenté par de nombreuses espèces d'oiseaux (Pic mar et Pic noir) et de chiroptères. Les landes sont mieux connues, elles abritent notamment l'Engoulevent d'Europe et la Fauvette pitchou. De la même façon, les étangs [...] abritent le Héron pourpré et le Martin pêcheur.

Ces milieux sont peu menacés au sein du Pays, cependant deux points de vigilance sont à porter sur l'enrésinement et sur l'engrillagement des différents massifs. La moitié Sud de la commune est par contre presque entièrement démunie de bois. Cela est probablement dû au travail de défrichement initié dès le Moyen Age pour augmenter la mise en valeur des terres. Certains secteurs sont en voie d'enfrichement (taillis et boisements lâches, lande). Cette évolution traduit un "abandon" des terres par l'exploitation agricole.

Par ailleurs, selon l'arrêté préfectoral du 17 Février 2005, Saint-Roch intègre aussi la liste des communes soumises à autorisation administrative pour tout défrichement dont le seuil de superficie boisée dépasse 4 hectares.

L'arrêté préfectoral relatif au transport des bois ronds du 12 juillet 2010 désigne la RD 959, qui traverse le nord du territoire communal, comme un itinéraire « bois ronds ». La possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 52 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement ces itinéraires doit être assurée. Les projets d'aménagements devront donc porter une attention particulière aux conditions d'accès aux parcelles boisées.

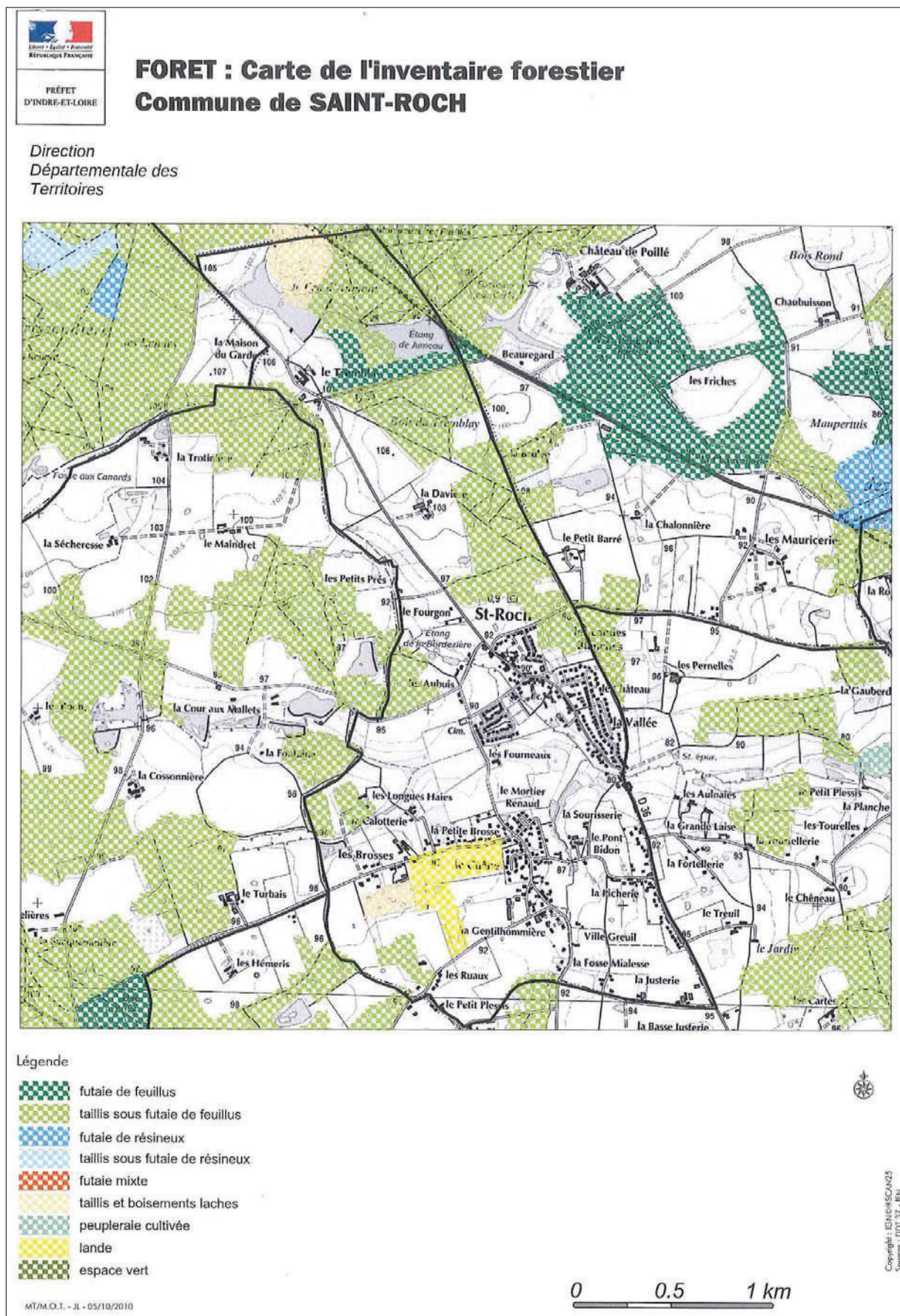

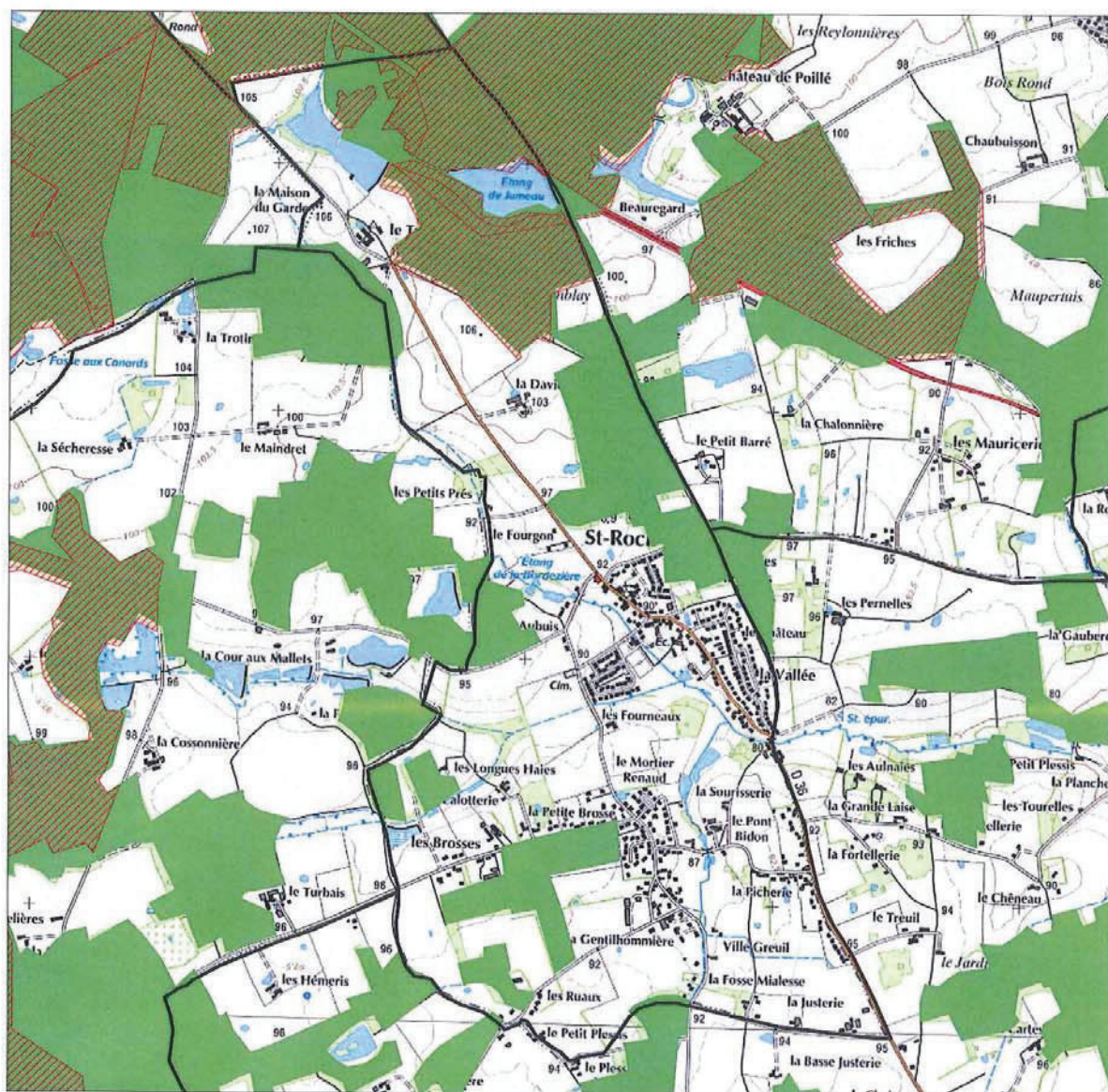


Figure 9 : Carte de l'inventaire forestier - Source : porter à connaissance de l'Etat - DDT 37



Direction  
Départementale des  
Territoires

 Plan simple de gestion

MT/M.O.T. - JL - 04/10/2010

0                      0.5                      1 km

Copyright : IGNE@SCAN25  
Sources : DDT 37 - IFN

19

### 3.4 Réservoirs de biodiversité : les zones humides

Les zones humides, espaces de transition entre la terre et l'eau, constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde. Elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux. Ce sont donc des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique.

Elles jouent un rôle "d'infrastructures naturelles" irremplaçables, participent à l'auto-épuration de l'eau, contribuent à l'atténuation de l'effet des crues et au soutien d'étiage, et assurent un ensemble de fonctions indispensables à la société (tourisme, loisirs, élevage, etc...). Les récentes catastrophes climatiques et les menaces sur la biodiversité ont confirmé la nécessité de préserver les zones humides qui subsistent/

Les étangs du Jumeau et du Tremblay sont bordés de zones humides et présentent même un caractère marécageux pendant une partie de l'année. La commune compte par ailleurs un nombre important de mares et de petits plans d'eau, de tailles diverses, qui constituent autant de zones humides.

Les abords de la Petite Choisille sont également susceptibles de comporter des zones humides. La Petite Choisille est classée, d'un point de vue piscicole, en seconde catégorie : cela correspond à une qualité piscicole moyenne, ce type de cours d'eau pouvant accueillir des espèces de poissons communes (carpe, brème, brochet par exemple), mais la qualité de l'eau est insuffisante pour les salmonidés.

La zone humide des étangs du Tremblay et de Jumeau est identifiée par la pré-localisation des zones humides effectuée par la DREAL.

L'une des principales orientations du SDAGE de Loire Bretagne 2010-2015 est de préserver ces zones qui présentent un grand intérêt environnemental.

De plus, tout aménagement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> est susceptible de relever d'une procédure « loi sur l'eau » en lien avec la thématique des zones humides.



Figure 11 : Mares et zones humides à Ville Greuil



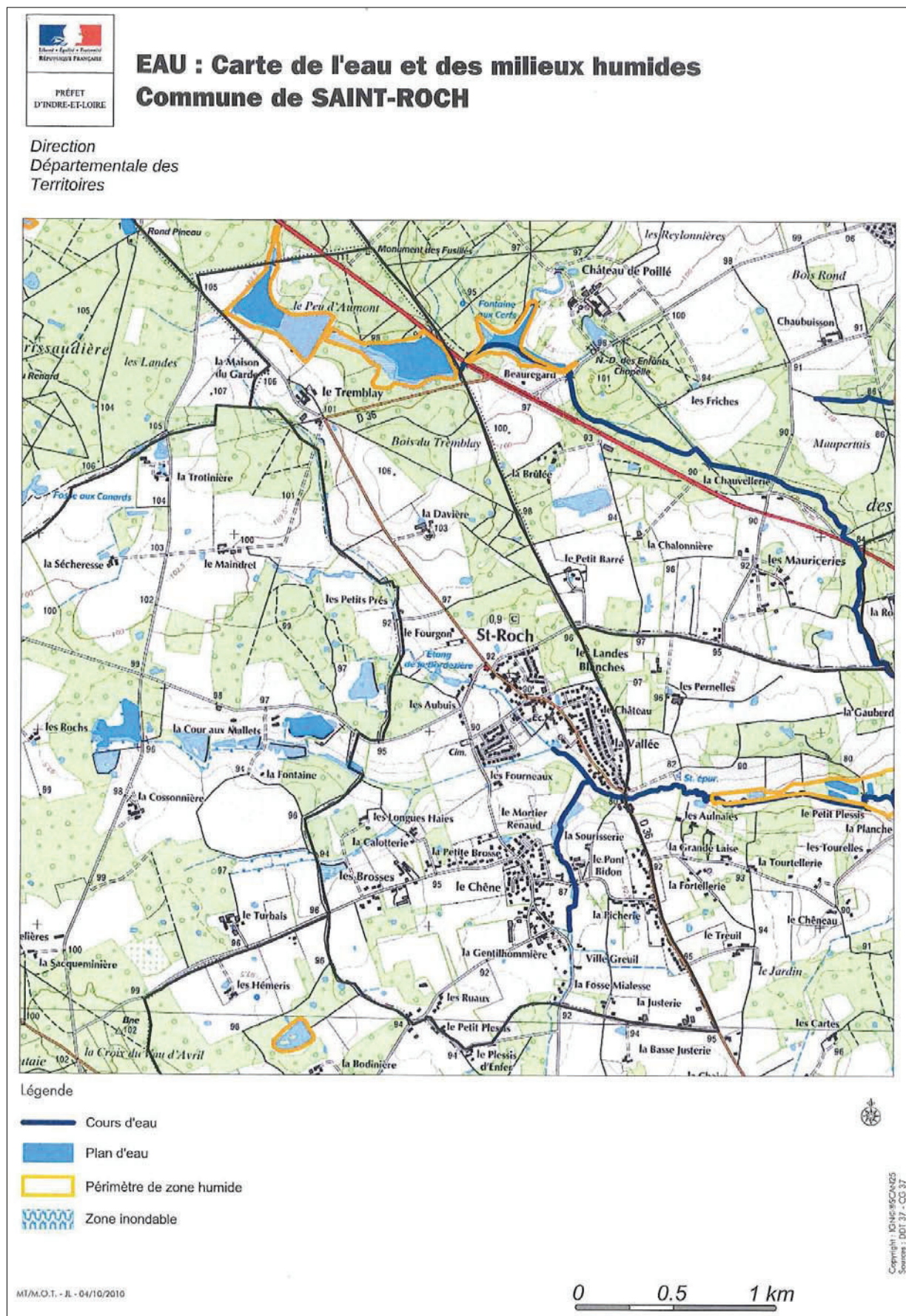


Figure 12 : Carte de l'eau et des milieux humides - Source : porter à connaissance de l'Etat - DDT 37



### 3.5 Réservoirs de biodiversité : les milieux ouverts et semi-ouverts

Ils sont essentiellement composés de prairies (permanents et temporaires). Ils se concentrent majoritairement en périphérie des massifs boisés et des cours d'eaux. Avec les boisements, ce sont des milieux dominants à St-Roch (les espaces de grandes cultures y sont à l'inverse rares).

Le Courlis Cendré et la Pie-grièche écorcheur peuvent fréquenter ces prairies, ainsi que l'azuré de la Sanguisorbe (Papillon)

Les milieux ouverts subissent une pression relativement importante du fait de l'abandon de l'élevage et de la conversion des prairies en peupleraie ou en culture. Ils subissent aussi une pression d'urbanisation qui tend à construire sur les zones de cultures. Saint-Roch est particulièrement concerné par le phénomène d'abandon de l'élevage (plus de siège agricole officiel sur la Commune) et la pression d'urbanisation. De plus, les landes se ferment progressivement naturellement ou du fait d'enrésinement.

### 3.6 Les corridors écologiques

Ils désignent un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce, une population, ou un groupe d'espèces (habitats, sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration, etc.). Ils sont donc essentiels pour le maintien de la biodiversité animale et végétale et pour la survie à long terme de la plupart des espèces.

Les corridors écologiques sont les éléments linéaires du paysage qui permettent la dispersion d'espèces faunistiques ou floristiques entre deux habitats. Ils relient des réservoirs de biodiversité : milieux boisés, milieux ouverts, milieux humides.

La définition des corridors écologiques de la commune s'appuie :

- ▣ d'une part, sur "l'Elaboration de la cartographie du réseau écologique du Pays Loire Nature Touraine", dans le cadre du SCOT NOT (Nord-Ouest Touraine), qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors à l'échelle du Pays
- ▣ d'autre part, sur l'analyse de terrain, qui permet d'avoir une approche plus fine et de définir des corridors écologiques secondaires.

Comme l'indique la carte de synthèse page suivante, la commune de Saint-Roch est concernée par :

- ▣ deux types de réservoirs de biodiversité :
  - en partie nord : milieu boisé (bois du Tremblay et de Poillé) et milieu ouvert, qui correspond à la partie cultivée en lisière des ces forêts,
  - un réservoir de biodiversité en milieu ouvert à l'extrême sud du territoire communal
- ▣ des "axes potentiels des principaux corridors" :
  - l'un nord-sud, s'appuyant sur les bois et milieu ouvert du nord de la commune, se poursuivant par le vallon de la Petite Choisille et au-delà vers Fondettes,
  - l'autre vers le nord-est, en direction des Bois de Charentilly

L'étude du Pays Loire Nature Touraine reconnaît aussi la densité de mares à Saint-Roch, puisque quasiment l'ensemble du territoire communal est classé comme "réseau de plus de 15 mares interconnectées". Même isolés, ces milieux humides sont riches, mais risquent de s'appauvrir s'il n'y a pas d'échanges entre eux. C'est pourquoi un réseau de mares est beaucoup plus intéressant sur un plan écologique. On parle d'ailleurs de corridor écologique en "pas japonais", les mares générant des déplacements et échanges entre elles.

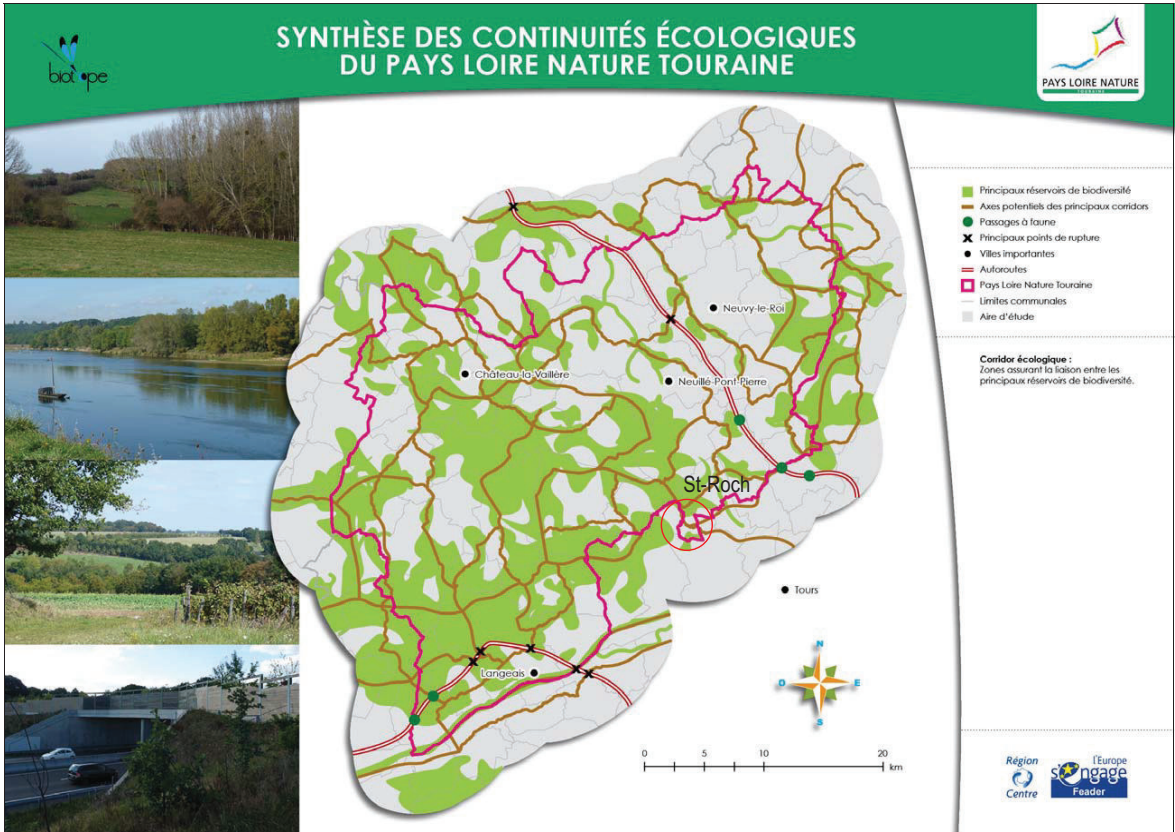


Figure 13 : Carte de synthèse des continuités écologiques - Source : Pays Loire Nature Touraine

L'analyse de terrain vient compléter ces axes potentiels par un réseau secondaire :

- ▣ boisements et réseau hydrographique entre la Calotterie et Les Longues Haies qui assurent une connexion vers les Bois de Luynes (Bois des Haies Rouges)
- ▣ fossés et mares reliant le réservoir de biodiversité du sud de la commune au vallon de la Petite Choisille
- ▣ Petite Choisille et étang de la Bordezière qui prolonge le corridor écologique de la Petite Choisille au-delà du bourg vers le nord

Il identifie aussi des éléments de fragmentation, d'interruption de liaisons, principalement liés aux axes routiers, mais surtout à l'urbanisation linéaire. Ainsi :

- ▣ Une liaison potentielle entre Les Longues Haies et le réservoir de biodiversité en partie sud est interrompue par l'urbanisation linéaire des Brosses
- ▣ Une liaison "plus directe" entre les fossés et mares du Pont Bidon et les boisements de Fondettes à l'Est est interrompue par l'urbanisation linéaire le long de la rue de la Picherie et de la RD 36
- ▣ Enfin, le bourg constitue une interruption du lien entre les étangs de la Bordezière et la Petite Choisille.

La Trame Verte et Bleue communale est identifiée sur la carte d'analyse paysagère et environnementale (cf. 3. Analyse paysagère).

## 4 Le paysage

On peut distinguer trois entités paysagères à Saint-Roch.

1- La partie Nord se caractérise par un paysage de forêts et de clairières agricoles. Les lisières boisées constituent des effets de fermeture marqués dans le paysage, ce qui posent des limites paysagères et naturelles fortes. On retrouve ces fermetures visuelles sur l'ensemble du territoire, mais de façon moins marquée en partie sud où les boisements sont plus rares. Cette entité très peu bâtie concentre la plupart des surfaces boisées, ainsi que les deux principaux étangs.



Figure 14 : Omniprésence des lisières boisées qui marquent fortement le paysage communal

2- L'espace central est constitué de vallons et du bourg clairement identifié. Bien que peu pentus, ces vallons (Petite Choisille et étangs de la Bordezière) sont visibles dans le paysage car le territoire est très plat. Ils introduisent une rupture. Le bourg, quant à lui, est remarquablement bien intégré dans son paysage et son environnement : il n'a pas franchi les limites naturelles et paysagères, que ce soit au sud (la Petite Choisille), et dans les autres directions (lisières boisées).



Figure 15 : Bourg de Saint-Roch intégré dans son environnement paysager et naturel



3- Au sud, le paysage agricole ouvert est en mutation. Il traduit une déprise agricole et les méfaits de l'urbanisation linéaire diffuse. A l'origine, il s'agit d'un espace agricole principalement d'élevage. Mais il ne subsiste désormais que des entités équestres, à vocation de loisirs. Les terres exploitables sont isolées par l'urbanisation, comme autant de reliquats. L'espace est donc "flou", sa perception rurale est altérée par :

- ▣ l'urbanisation diffuse en direction de Tours qui pose plusieurs questions / difficultés :
  - Traitement des franges urbaines, des limites entre ville et campagne
  - Question des coupures agricoles / paysagères encore présentes
  - Les entrées de ville, le trafic, la vitesse sur des voies rurales inadaptées (en direction de Fondettes notamment)
- ▣ le phénomène d'enfrichement (déprise agricole)

1 – Pont noir paysager de la ZA des Brosses



2 – Terres agricoles et habitat diffus



3 – Voies rurales fréquentées



Figure 16 : Illustrations du paysage au sud de la commune

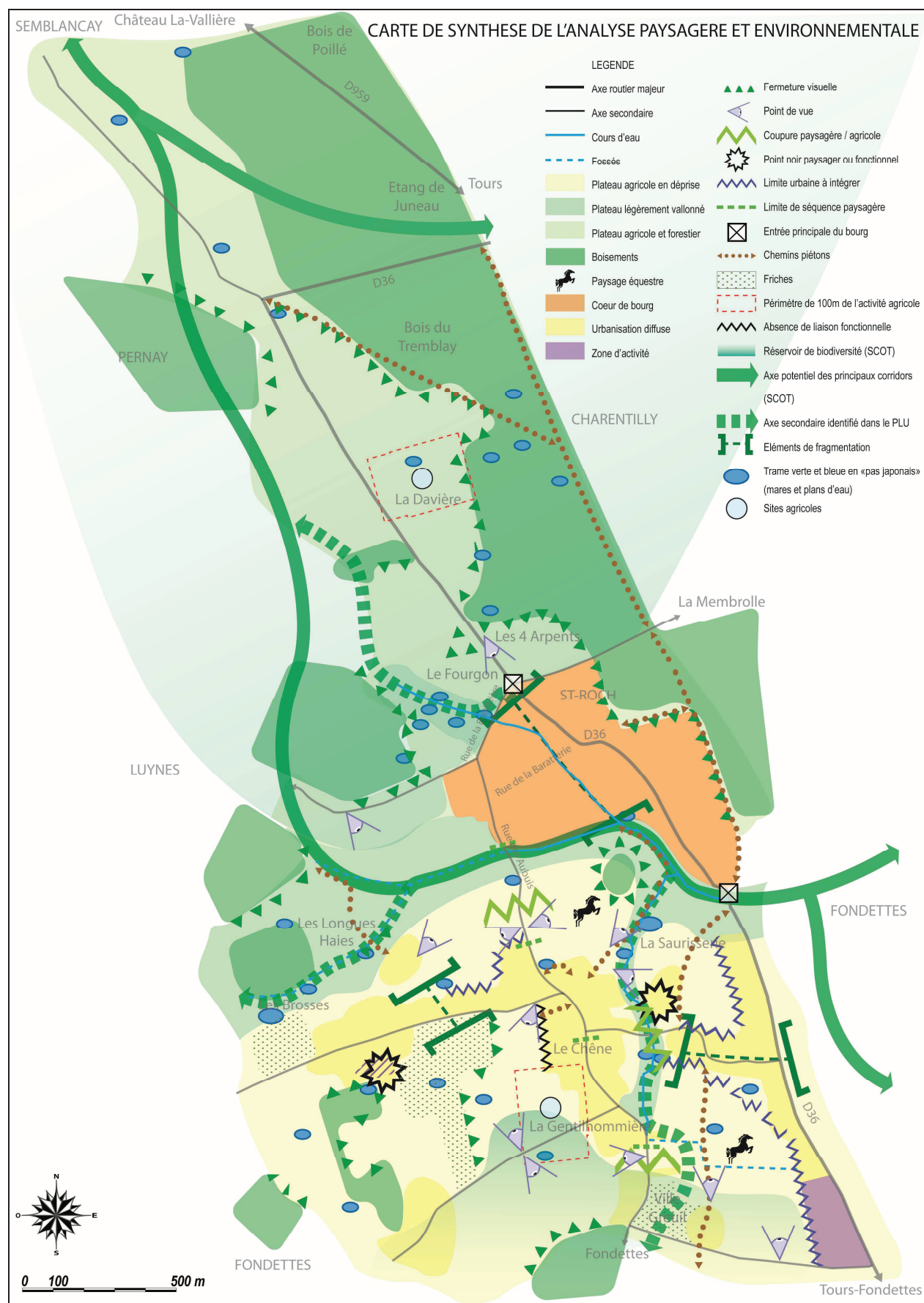
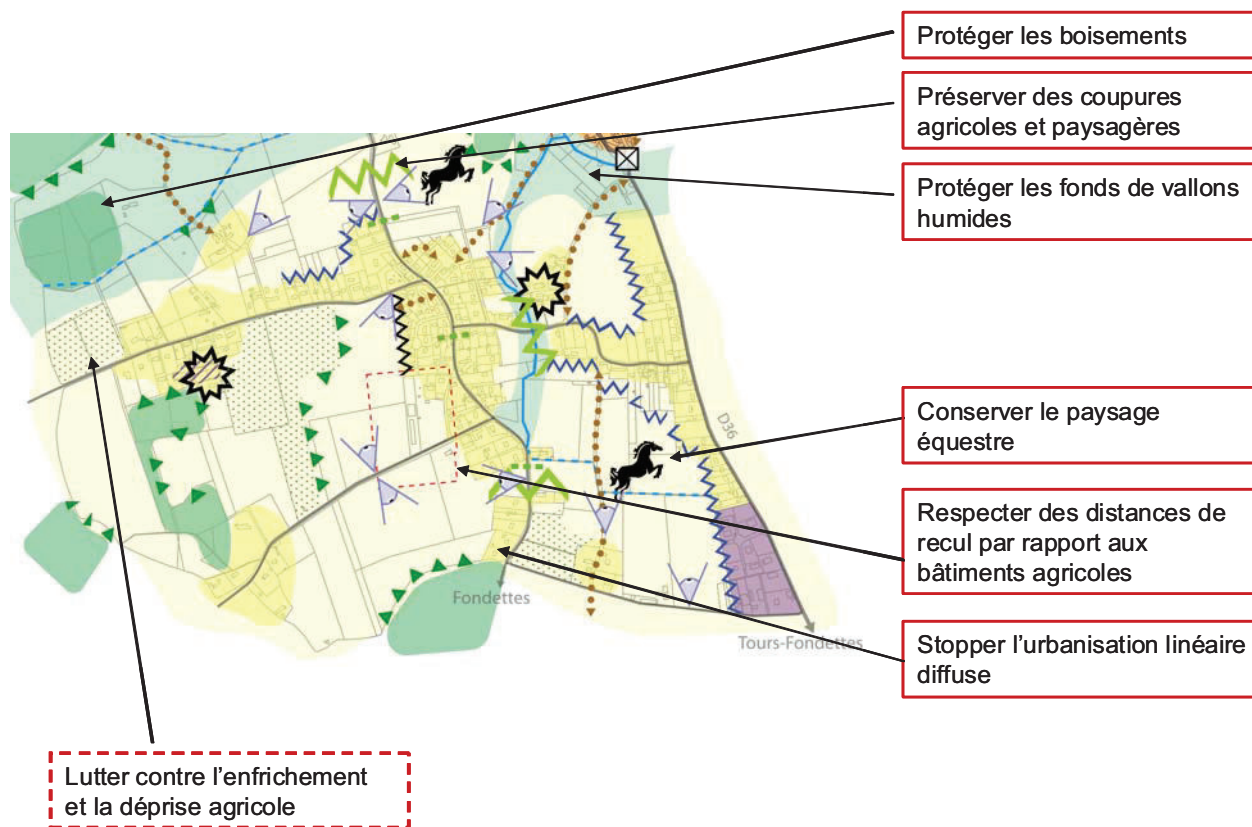


Figure 17 : Carte de synthèse de l'analyse paysagère et environnementale

SYNTHESE ET BESOINS



## 5 La ressource en eau

### 5.1 L'hydrographie

La commune est arrosée par le bras Nord de la Petite Choisille, appelée aussi Choisille de Saint-Roch. Elle prend sa source sur le territoire communal, mais ne devient pérenne qu'au niveau du bourg, et va se jeter ensuite dans la Choisille au niveau du gué Moudoux, situé à la jonction entre les communes de Fondettes, Saint-Cyr et la Membrolle. La Petite Choisille draine également quelques ruisseaux intermittents (et même généralement à sec en été) qui la rejoignent en aval du bourg.

A l'extrême nord de la commune, l'étang du Tremblay alimente l'étang de Jumeau, qui à son tour se déverse dans un petit ruisseau intermittent qui vient rejoindre le cours de la Petite Choisille par le Nord, après avoir traversé la commune de Charentilly.

### 5.2 Les eaux souterraines

Trois masses d'eau souterraines différentes sont présentes sur le territoire de la commune de Saint-Roch (Source BRGM-MEEDDM) :

- ▣ Sables et grès captifs du Cénomanien unité de la Loire, à dominante sédimentaire,
- ▣ Craie du Séno-turonien Touraine Nord : à dominante sédimentaire,
- ▣ Sables et calcaires lacustres des bassins tertiaires de Touraine: masse d'eau imperméable et localement aquifère limitée au plateau.

C'est la nappe du Turonien qui alimente la commune en eau potable, à partir des forages de la Pesantière et du Grand Launay situés à Semblançay.

Le niveau de la nappe du Cénomanien est en forte baisse, en particulier dans la région tourangelle et dans la vallée du Cher. Face à cette situation, le SDAGE poursuit deux objectifs :

- ▣ Enrayer la baisse pour respecter le bon état quantitatif d'eau du cénomanien en 2015
- ▣ Ne pas dénoyer la couche protectrice du réservoir afin de préserver le caractère captif de la nappe et la bonne qualité de l'eau.



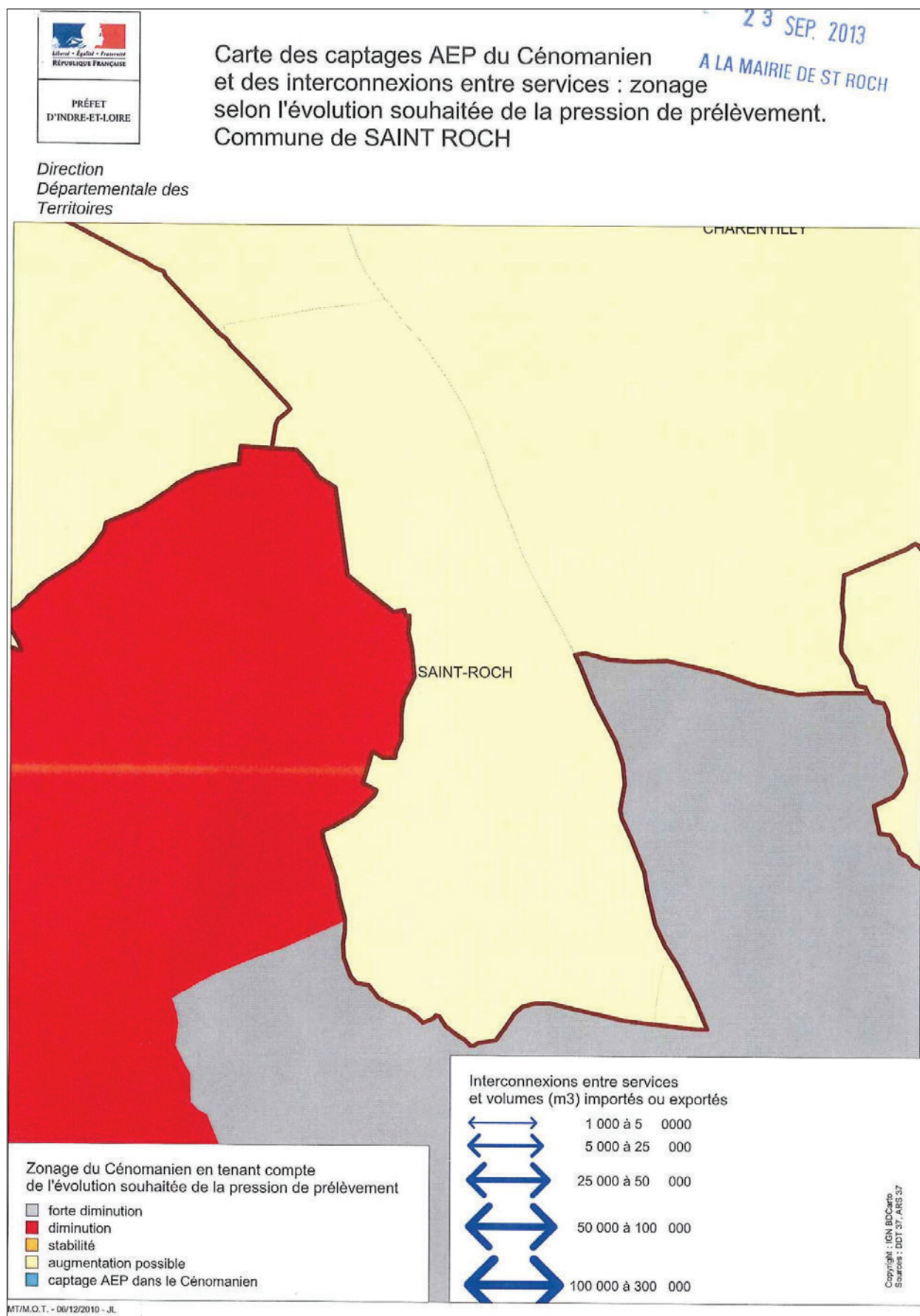


Figure 18 : Evolution souhaitée de la pression de prélèvement pour la nappe du Cénomanien - Source : porter à connaissance de l'Etat - DDT 37



### 5.3 Les objectifs environnementaux 2015

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) fixe des objectifs quant à l'état des cours d'eau à atteindre en 2015.

Ils sont définis à l'article L.212-1 du code de l'environnement et correspondent à :

- ❑ un bon état écologique et chimique, pour les eaux de surface, à l'exception des masses d'eau artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines,
- ❑ un bon potentiel écologique et à un bon état chimique pour les masses d'eau de surface artificielles ou fortement modifiées par les activités humaines,
- ❑ un bon état chimique et à un équilibre entre les prélèvements et la capacité de renouvellement pour les masses d'eau souterraines,
- ❑ la prévention de la détérioration de la qualité des eaux,
- ❑ des exigences particulières pour les zones protégées (baignade, conchyliculture et alimentation en eau potable), notamment afin de réduire le traitement nécessaire à la production d'eau destinée à la consommation humaine.

Elle fixe un objectif de "bon état écologique des eaux souterraines et superficielles en Europe pour 2015". La Choisille correspond à un Grand Cours d'Eau (RGR0313). Le respect du bon état écologique a été reporté pour 2021, et pour le bon état chimique en 2027. En 2009, l'état des différents paramètres est jugé "bon" à "très bon".

### 5.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que leur déclinaison locale, les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune de Saint-Roch n'est pas couverte par un SAGE.

La révision du SDAGE Loire Bretagne, a été approuvée par arrêté du 18 novembre 2009.

Le bassin couvre l'ensemble des bassins versants de la Loire et de ses affluents, les bassins côtiers bretons et la Vilaine, les côtiers vendéens, pour une superficie de 155 000 km<sup>2</sup>. Le SDAGE a pour objet de fixer des orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il énonce des recommandations générales et particulières et arrête les objectifs de quantité et de qualité des eaux.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont au nombre de 15 :

- repenser les aménagements de cours d'eau
- réduire la pollution par les nitrates
- réduire la pollution organique
- maîtriser la pollution par les pesticides
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses

- protéger la santé en protégeant l'environnement
- maîtriser les prélèvements d'eau
- préserver les zones humides et la biodiversité
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- préserver le littoral
- préserver les têtes de bassin versant
- réduire les conséquences directes et indirectes des inondations
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- mettre en place des outils réglementaires et financiers
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Concernant en particulier les zones humides, la disposition 8B-2 est ici rappelée : « Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée »

Concernant les objectifs de bon état des masses d'eau fixés par la DCE, le SDAGE repousse l'échéance de certains d'entre eux à cause des conditions naturelles, de la faisabilité technique ou des coûts disproportionnés.

Ainsi, l'objectif fixé par le SDAGE pour la Choisille et ses affluents est un bon état écologique de la masse d'eau en 2015 et un bon état chimique en 2027.

Les objectifs du SDAGE concernant les masses d'eau souterraines sont :

- Sables et grès captifs du Cénomanien unité de la Loire: bon état chimique en 2015 et bon état quantitatif en 2015
- Craie du Séno-turonien Touraine Nord : bon état chimique en 2021 et bon état quantitatif en 2015
- Sables et calcaires lacustres des bassins tertiaires de Touraine : bon état chimique en 2021 et bon état quantitatif en 2015

## 5.5 Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable

A l'échelle du département, la consommation annuelle est de 36 millions de m<sup>3</sup>. Les besoins à l'horizon 2020 sont estimés entre 46 et 49 millions de m<sup>3</sup>.

Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable a été actualisé le 18 Juin 2009. Le Schéma porte sur la protection de la ressource, son approvisionnement, la sécurisation des collectivités en cas d'interruption de la ressource principale et la mise en place de solutions optionnelles en complémentaires. Le réseau actuel n'est pas en capacité d'affronter l'absence d'alimentation de la ressource principale.

La commune de SAINT-ROCH est desservie en eau potable par le SIAEP Semblançay, Charentilly, St-Antoine-du-Rocher, St-Roch en contrat d'affermage avec VEOLIA depuis 2006 (dernier contrat en cours du 1er juillet 2006 au 31 décembre 2018). Il dessert en outre partiellement Fondettes (6 usagers) et Rouziers-de-Touraine (8 usagers). La population totale desservie est estimée à 6112 habitants en 2012.

Sur la décennie à venir, une diminution d'environ 3 millions de m<sup>3</sup> de prélèvements par an sur le Cénomanien est nécessaire.

La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté préfectoral, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable. Ces périmètres doivent être retranscrits en servitudes dans les PLU. Il n'y a pas de captage d'eau potable sur la Commune, ni de périmètres.

## 6 Les autres ressources naturelles

### 6.1 Le Schéma Régional Climat Air Energie

La loi Grenelle II prévoit l'élaboration par l'État et le Conseil régional du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE). Le SRCAE a pour mission de fixer des objectifs pour la région Centre en termes de climat, d'air et d'énergie, ainsi que des orientations permettant de les atteindre.

En Région Centre, le Préfet a validé le SRCAE par l'arrêté préfectoral N°12.120 du 28 juin 2012.

Le Schéma vise à atteindre les objectifs suivants pour la Région Centre :

- Réduire les consommations énergétiques
- Augmenter la part des énergies renouvelables dans la production et la consommation d'énergie
- Réduire les émissions de GES
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques

Le Schéma définit sept grandes orientations pour le territoire régional :

- « Orientation 1 : Maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques
- Orientation 2 : Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES
- Orientation 3 : Un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux
- Orientation 4 : Un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air
- Orientation 5 : Informer le public, faire évoluer les comportements
- Orientation 6 : Promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie
- Orientation 7 : Des filières performantes, des professionnels compétents »

### 6.2 Le Schéma Départemental Eolien

« La directive européenne adoptée le 27 septembre 2001 relative à la promotion de l'électricité d'origine renouvelable invite chaque pays membre à augmenter sa production d'électricité à partir des énergies renouvelables. Pour la France, l'objectif fixé à l'horizon 2010 vise à produire 21% de la consommation d'électricité à partir des énergies renouvelables, soit 6% de plus que la production annuelle 2007. » (Préfecture d'Indre-et-Loire)

Le département d'Indre-et-Loire n'a qu'un potentiel éolien relativement faible notamment dû aux vitesses faibles des vents sur le territoire (de 15km/h à 20km/h). Toutefois, les éoliennes produisent de l'énergie dès que la vitesse du vent atteint 15km/h.

Ainsi, le Schéma Départemental Eolien d'Indre-et-Loire a été approuvé en Janvier 2009. Saint-Roch est considéré en zone très sensible pour l'implantation de parcs éoliens.

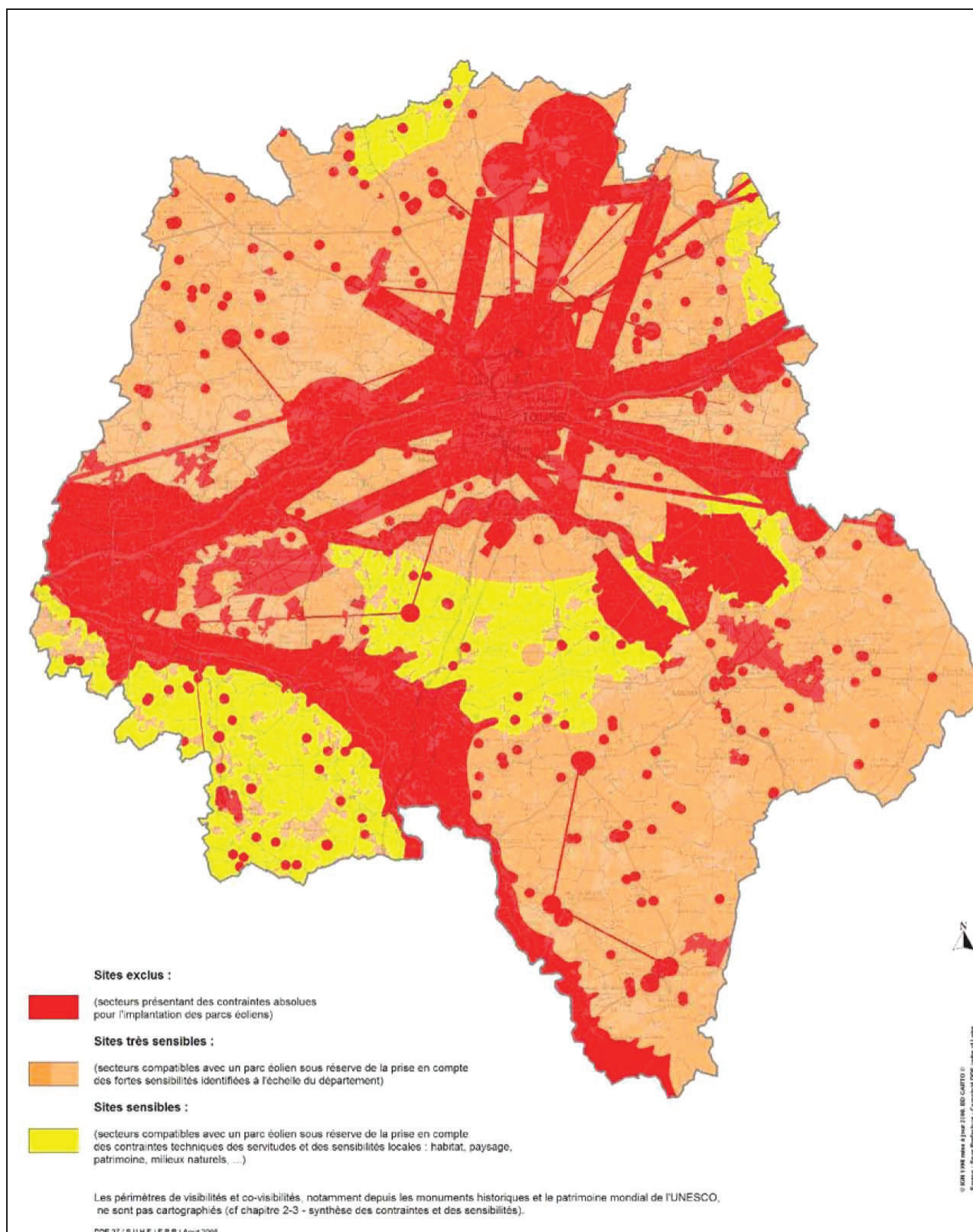


Figure 19 : Synthèse des contraintes techniques et servitudes et des sensibilités environnementales, paysagères et patrimoniales - Source : Schéma Départemental Eolien



### **6.3 Le Schéma Départemental des Carrières**

Le Schéma Départemental des carrières a été approuvé par arrêté préfectoral le 29 Avril 2002. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières et détermine les objectifs en terme de remise en état et de réaménagement des sites.

A l'échelle du département, la tendance est à la diminution des extractions de matériaux alluvionnaires et au développement des matériaux de démolition recyclés. L'Indre-et-Loire est déficitaire en matériaux de carrières. L'accès aux gisements par les professionnels a alors une grande importance pour l'économie locale sur le département. Mais, les gisements se doivent d'être gérés de manière économe.

## 7 Les risques, nuisances et pollutions

### 7.1 Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), arrêté le 17 Février 2006, liste les risques majeurs, ainsi que les mesures de prévention à mettre en œuvre pour s'en prémunir et les mesures de sécurité. Selon le DDRM, la commune n'est soumise à aucun des risques majeurs définis (inondation, mouvements de terrain, séismes, incendies de forêt, risque industriel, risque nucléaire, transport de matières dangereuses). Cependant, d'autres sources d'information font cependant état de ces risques sur la Commune.

### 7.2 Le risque mouvements de terrain

Les mouvements de terrain sont liés soit à des effondrements et des glissements de terrain en zones sous-cavées, soit à des phénomènes de retrait gonflement des argiles.

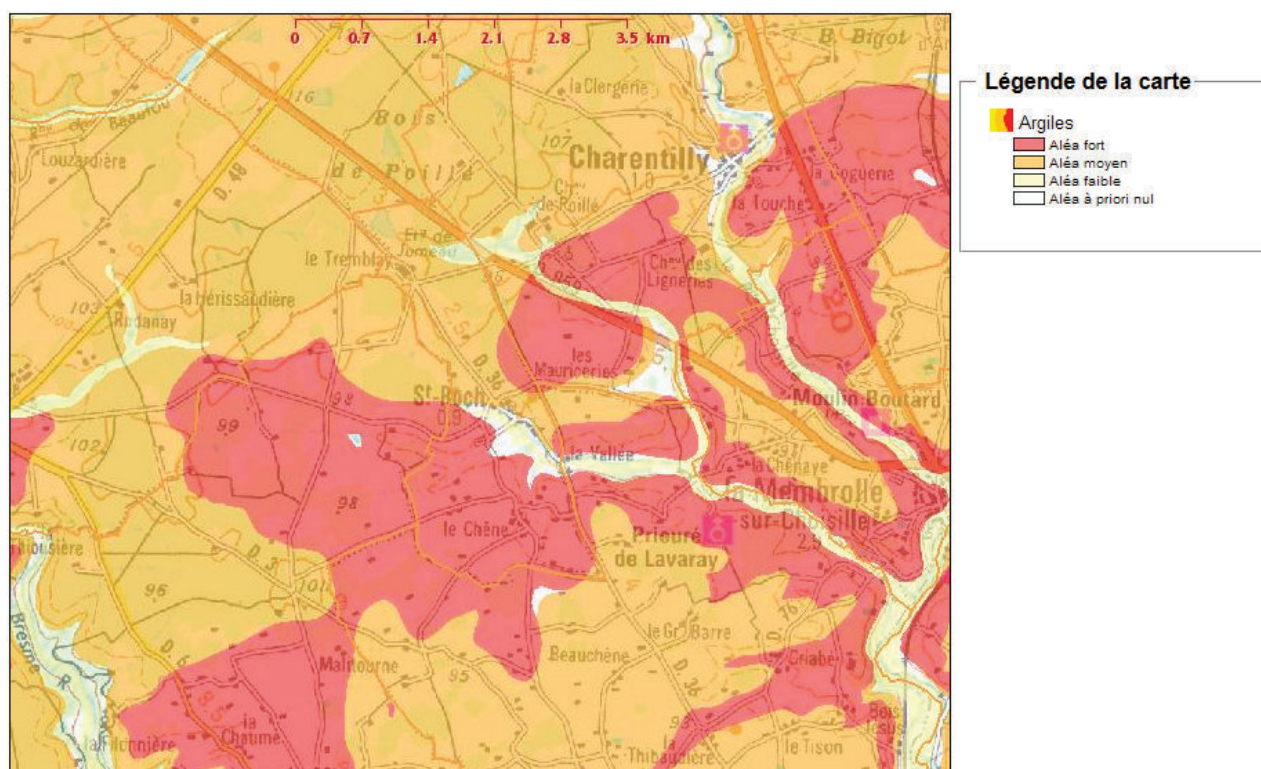


Figure 20 : Aléa retrait et gonflement des argiles - Source : BRGM, [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

L'aléa est nul à faible dans le vallon de la Petite Choissille et une grande partie du bourg. Il est moyen sur le plateau forestier au nord et fort sur le plateau agricole au sud, en particulier là où s'étend l'urbanisation linéaire diffuse. Par conséquent, les maîtres d'ouvrage devront prendre en compte ce risque potentiel pour mettre en œuvre des mesures constructives adaptées. Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée pour définir les prescriptions à suivre pour assurer la stabilité des constructions dans les zones à risques.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- ▣ « Réaliser des fondations appropriées :
  - Respectez la profondeur de fondation : de 0,80 m à 1,20 en fonction de la sensibilité du sol.
  - Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
  - Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage homogène même pour les terrains en pente, éviter les sous-sols partiels).
  - Préférer les sous-sols complets ou planchers sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
  - Prévoir des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
  - Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- ▣ Éviter les variations localisées d'humidité
  - Eviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations.
  - Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées..
  - Eviter les pompages à usage domestique.
  - Envisager la mise en place d'un dispositif assurant ou l'étanchéité autour des fondations.
- ▣ Prendre toutes des précautions lors de la plantation d'arbres
  - Eviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.
  - Procéder à l'élague régulier des plantations existantes. »

Quant aux secteurs sous-cavés, aucun n'est recensé sur la Commune selon le site [www.cavites.fr](http://www.cavites.fr) du brgm.

## 7.3 Le risque inondation

Les seules inondations pourraient provenir d'une crue de la Petite Choisille, ou d'un débordement des principaux étangs. Compte-tenu du régime très modeste de la Petite Choisille, aucune crue menaçante pour les personnes ou les biens n'a été déplorée à ce jour. Quant à un éventuel débordement des principaux étangs, leur localisation éloignée des secteurs bâti permet d'en réduire les conséquences dommageables.

## **7.4 Le risque incendie de forêt et le Plan Départemental de Protection des forêts contre les incendies**

Depuis 12 ans, les incendies de forêts ont vu leur nombre diminué. En Indre-et-Loire, 70% des feux de forêts sont de cause inconnue, 20% sont accidentels, 6% sont de type criminel et 2% sont d'origine naturelle.

Un Plan Départemental de protection des forêts contre les incendies a été approuvé par arrêté préfectoral le 1er Juillet 2005. Ce plan décrit les trois axes d'actions principaux suivant :

- L'information et la formation des populations,
- Une gestion territoriale raisonnée,
- Des aménagements spécifiques dans les zones à forte vulnérabilité.

Les boisements communaux sont jugées de sensibilité faible par rapport au risque incendie

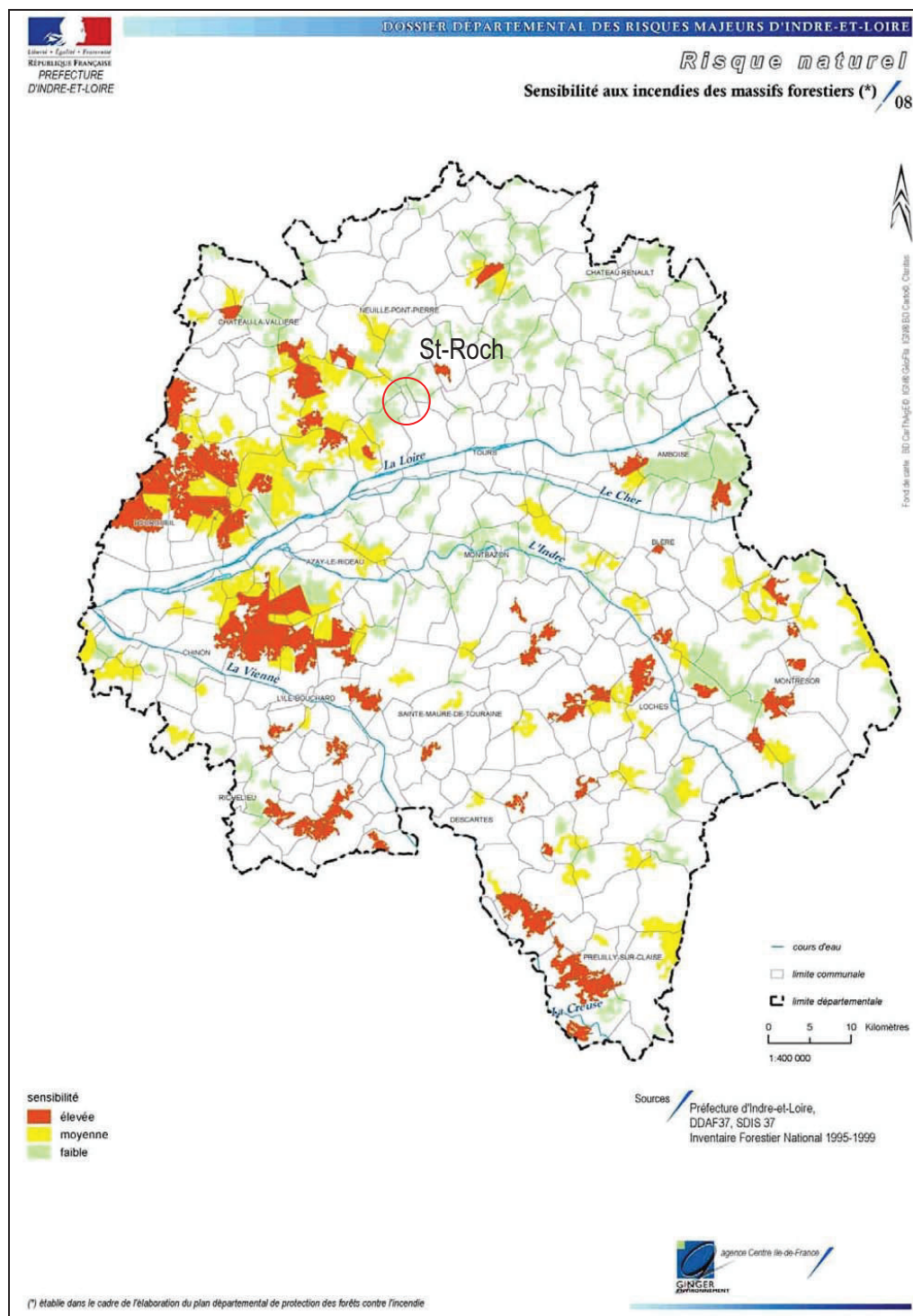


Figure 21 : Sensibilité aux incendies des massifs forestiers - Source : DDRM 37



## 7.5 Le risque sismique

Depuis le 1er mai 2011, une réforme de la prévention du risque sismique est entrée en vigueur. Au regard du nouveau zonage sismique départemental, Saint-Roch est concernée par les normes de construction parasismique. Au regard du décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 paru au Journal Officiel du 24 octobre 2010, la commune de Saint-Roch figure au titre de la sismicité faible (zone 2).

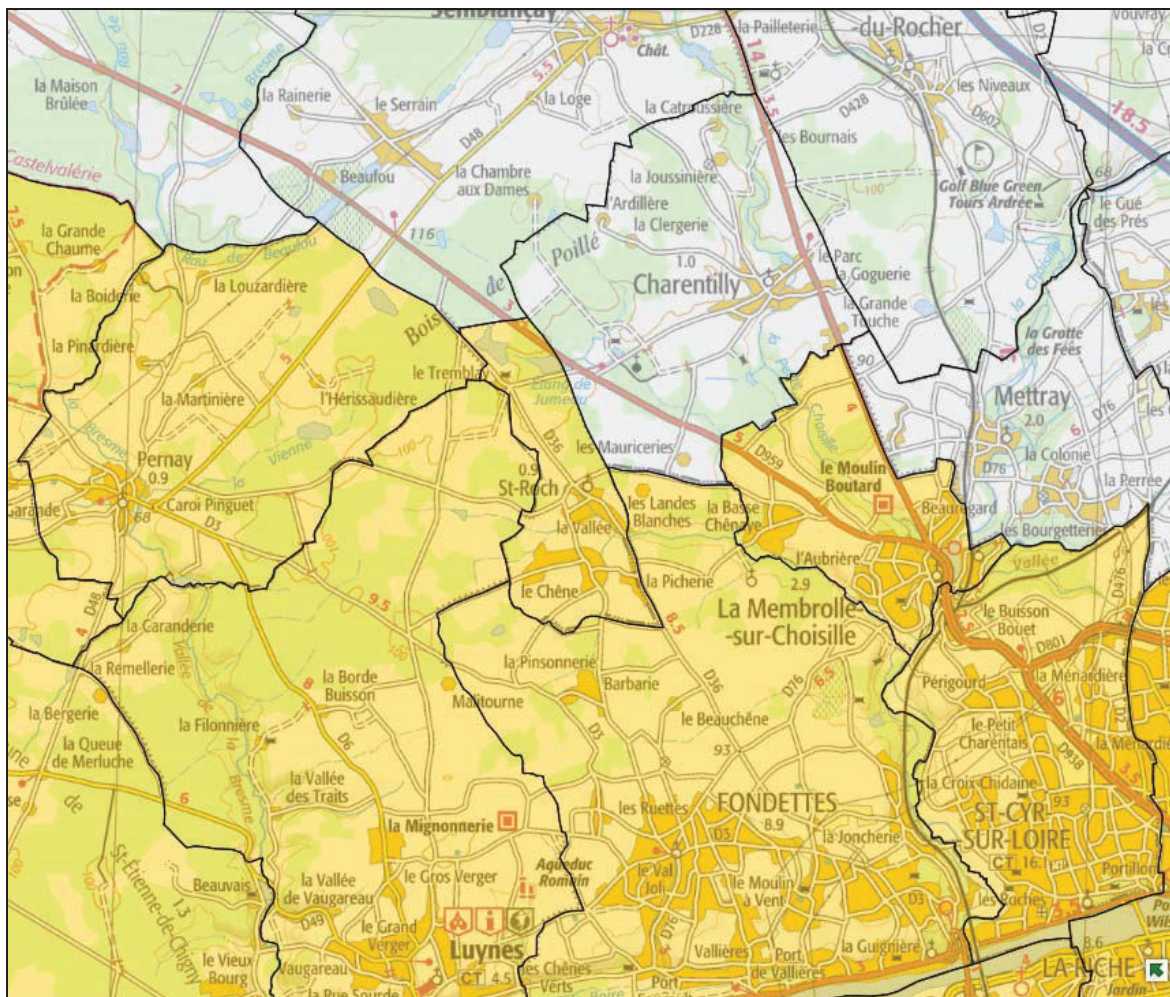


Figure 22 : Carte du risque sismique à St-Roch - niveau 2 (faible) - Source : BRGM

## 7.6 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Il n'existe pas d'Installation Classée à Saint-Roch, y compris en matière d'activité agricole.

## 7.7 Les nuisances sonores

La RD 959, à l'extrême nord de la commune, fait l'objet d'un classement sonore de niveau 3. Le secteur affecté par le bruit concerne une bande de 75m de part et d'autre du bord de chaussée. Ce secteur est principalement couvert de forêt et inhabité (aucun bâti). Personne n'est donc affecté.

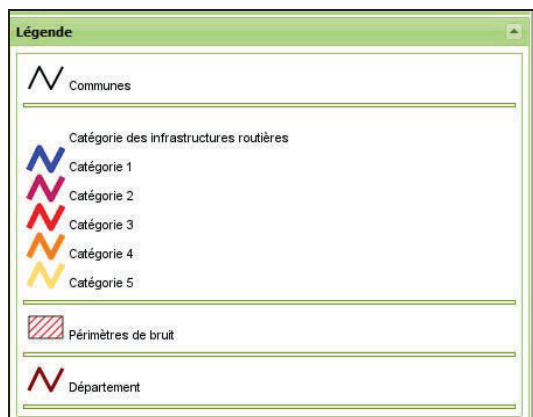
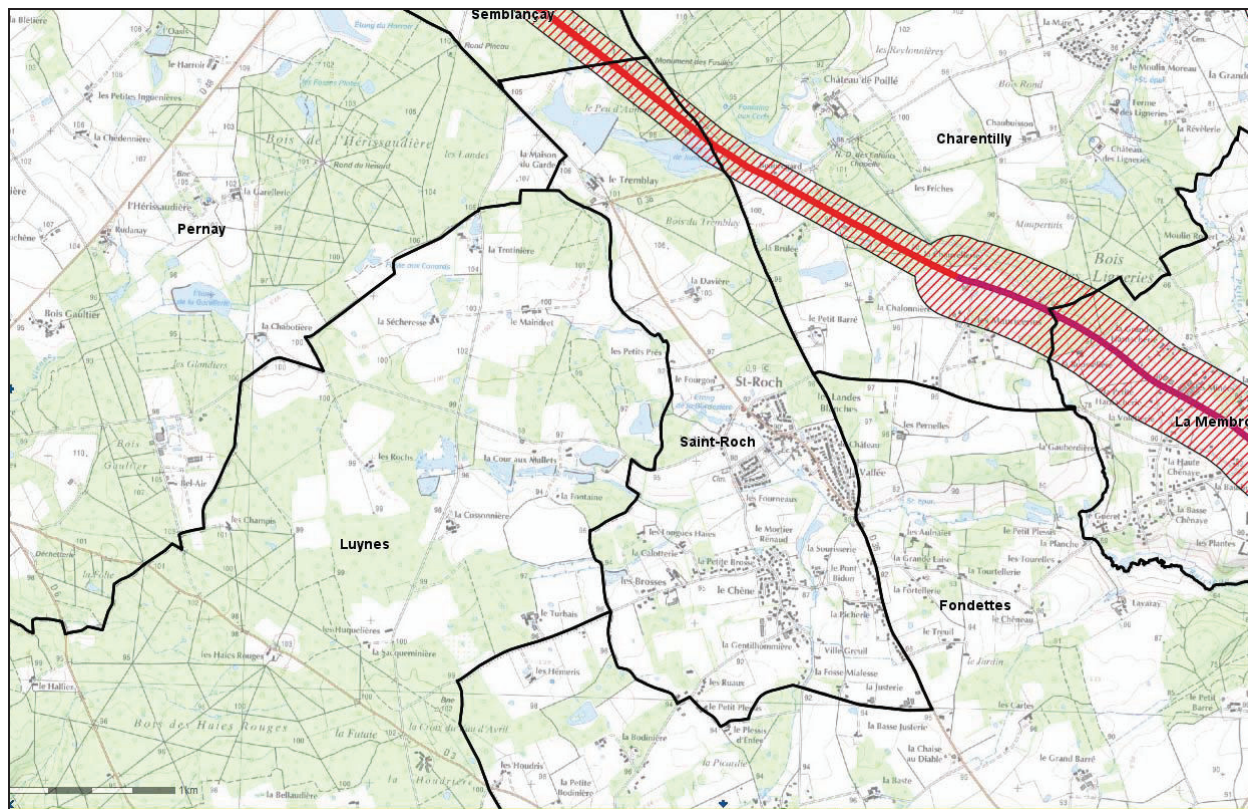


Figure 23 : Classement sonore des infrastructures terrestres - Source : DDT 37



## 7.8 La gestion des déchets

### **7.8.1 Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)**

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral, le 18 octobre 2004. Il est actuellement en cours de révision. Le plan vise notamment à mettre en place une filière complète de traitement des déchets ménagers pour chaque département et à défendre la mise en place de filières où toutes les formes de traitement sont présentes (tri, recyclage, enfouissement ou incinération). Les grandes orientations de ce plan sont :

- ▣ De réduire les flux de déchets ménagers
- ▣ De favoriser la mise en œuvre d'un système diversifié de traitement
- ▣ De rationaliser le transport de déchets ménagers
- ▣ De n'accueillir en centre de stockage plus que des déchets ultimes
- ▣ D'être attentif au gisement d'emplois que représentent les différents modes d'élimination des déchets
- ▣ De développer l'information des usagers

### **7.8.2 Le fonctionnement de la collecte et la gestion des déchets ménagers et assimilés**

La compétence est assurée par la Communauté de Communes Gâtine et Choisilles, dont le siège est localisé à Saint-Antoine du Rocher.

La collecte des ordures ménagères est assurée 1 fois par semaine, le lundi sur l'ensemble du territoire communal (écarts et hameaux compris)

La collecte des déchets encombrants (monstres) est effectuée par dépôt en déchetterie.

Une collecte sélective des déchets par apport volontaire est mise en place :

Le tri concerne le verre, plastique, papier.

Il s'effectue par bacs situés sur le parking de l'école.

Le territoire intercommunal dispose de deux déchetterie à Saint-Antoine du Rocher et à Pernay.

Elle récupère : les verres, plastique, papier-cartons, batterie, gravats, déchets verts, encombrants, piles, huiles, ferrailles et tout venant.

Ces déchetteries présentent un volume d'activité de 5 787 tonnes.

Les emballages ménagers et le papier sont acheminés au centre de tri de Montlouis sur Loire. Les déchets ménagers résiduels sont enfouis au Centre de Stockage des Déchets Ultimes (CSDU) de SONZAY. Le verre est directement envoyé en verrerie pour y être recyclé en bouteilles et pots en verre.

Dispositions en cours et projetées :

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, l'objectif est de réduire la production des déchets ménagers de 7% en 5 ans.

Les opérations mises en place par la Communauté de Communes sont :

- L'opération composteur (depuis 2001) : 53 composteurs distribués en 2012 portant le total à 1037 composteurs au 31/12/2012. On considère qu'environ 30% du contenu de la poubelle peut être composté, soit environ 100 kg/ habitant / an.
- Le partenariat éco-systèmes (depuis 2008) : pour le ramassage en déchetteries et le traitement spécifique des Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (DEEE). La collecte de ces appareils représente 94,5 T, en augmentation de 10% par rapport à 2011, soit l'économie de 117 barils de pétrole et 57 T de CO<sup>2</sup>.
- Le partenariat Recyclum : pour la collecte et le recyclage des sources lumineuses usagées (lampes, tubes, etc...), soit 566 kg en 2012, recyclés à plus de 93%.
- Le partenariat Eco-TLC (Textile, Linges de maison, Chaussures) : 8 T ont été remis au réseau Le Relais qui revalorise 90% des tonnages collectés.

### **7.8.3 Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets du BTP**

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets du BTP a été approuvé par arrêté préfectoral, le 02 Juillet 2003 et la charte signée en Juin 2005. En Indre-et-Loire, il a été mis en évidence une production relativement importante de déchets issus du BTP. Ainsi, la réalisation de certains équipements de traitement ou de collecte des déchets peut se justifier dans le Pays Loire Touraine. Les grandes orientations du plan sont alors les suivantes :

- ❑ D'aider à la mise en œuvre des actions de sensibilisation, de communication et de formation
- ❑ De participer à l'élaboration de fiches actions-propositions, d'un plan de gestion des déchets routiers par la DDE, d'un « document contractuel » définissant les conditions d'accueil des entreprises en déchetteries etc.
- ❑ D'élaborer des tableaux de bord pour apprécier la mise en œuvre des recommandations du plan et pour en évaluer l'impact.

### **7.8.4 Ancienne carrière et décharge à La Picherie**

Une ancienne carrière, comblée par des déchets de toute sorte, est signalée dans le PLU de 2005 (zone AUd) et par les élus, sans que ce site soit recensé par une base officielle (de type Basias par ex). Il convient néanmoins de faire part de la plus grande prudence sur ce secteur. Si des constructions devaient y voir le jour, elles devraient être assujetties au préalable à une étude de sols pour en déterminer la faisabilité.

## **7.9 L'assainissement**

### **1- Le réseau**

La commune de Saint-Roch dispose d'un dispositif d'assainissement collectif communal de type séparatif.

Elle a délégué à C.E.S.P. Véolia la gestion de son service public d'assainissement par contrat d'affermage en date du 1er Janvier 2007 (jusqu'au 31/12/2017).

Le rapport entre la population totale et la population assainie est de l'ordre de 70%.

Inventaire des installations



Les ouvrages de la collectivité comprennent :

- 8 800 mètres de réseaux de collecte,
- 5 stations de relèvement,
- 5 déversoirs d'orage et trop-pleins,
- 1 usine de dépollution d'une capacité totale de 1 350 équivalents-habitants

Le réseau couvre le bourg de St-Roch et les hameaux suivants :

Les pièces de la Baratterie, la Foire de St-Roch, le Château, la Vallée de Saint-Roch, le Mortier Renaud, La Petite Brosse, Le Pont Bidon, La Gentilhommière, Le Chêne (en partie), la zone d'activités des Terrages, La Picherie et la Sourisserie.

Le zonage d'assainissement, établi en 1998, a été révisé en octobre 2010.

## 2- Le traitement

Les volumes collectés sont traités à l'usine de traitement situé au lieu-dit La Vallée.

Cette station a été construite en 1990, puis agrandie en 2008.

Type de traitement : Boues activées

Elle a une capacité nominale de 1350 éq/hab., soit une capacité de traitement de 81 kg DBO5/j pour un volume journalier de 270 m3/j.

Le volume arrivé à l'usine de traitement s'élève à 64240 m<sup>3</sup> pour l'année 2013, soit un débit moyen de 176 m<sup>3</sup>/jour.

L'entreprise récoltée la plus importante est la Blanchisserie de l'avenir.

Au total, les entreprises redevables représentent 15 T de matière sèche.

Les boues produites par l'usine (soit 15,87 tonnes de matière sèche en 2013) sont valorisées à 100% par l'agriculture.

## 3- L'assainissement non collectif

Les constructions non desservies par le réseau d'assainissement collectif doivent traiter les eaux usées par des techniques d'assainissement autonome dans un souci de salubrité et de respect de l'environnement. L'entretien régulier est la principale garantie de fonctionnement d'un assainissement individuel.

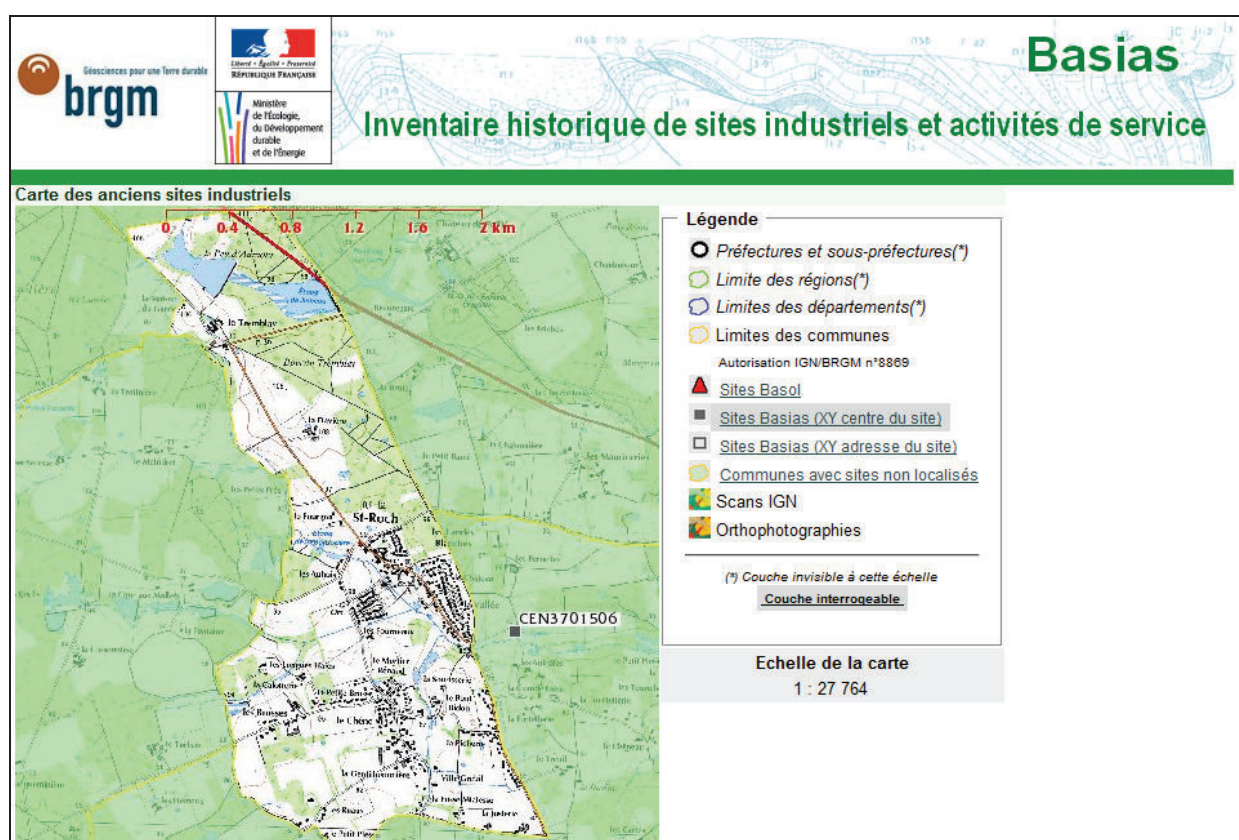
Les eaux usées produites par une habitation doivent être épurées avant d'être rejetées au milieu naturel. L'assainissement non collectif se caractérise par la mise en place d'un dispositif composé d'un système de prétraitement et de traitement. Le système de traitement dépend notamment de l'aptitude du sol à l'infiltration (carte à consulter dans l'étude de zonage d'assainissement annexée au PLU – 8.1.).

## 7.10 Les sites et sols pollués

Deux bases de données recensent les sites et sols pollués ou potentiellement pollués. Il s'agit des bases de données BASIAS (base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service), réalisée avec le BRGM, et BASOL, sites appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

La base de données BASOL ne recense aucun site. La base de données BASIAS recense 1 site (station d'épuration au lieu-dit « La Vallée »). L'inscription d'un site dans cette banque de données ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à son endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé ou occupe le site et qu'en conséquence les sols peuvent être ou avoir été souillés.

Une évaluation des risques doit être réalisée si une modification de l'état des lieux intervient, notamment si les secteurs concernés sont affectés à l'habitat ou à des équipements recevant du public.





## **Partie 2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL**



# 1 Approche statistique

## 1.1 Socio-démographie

### 1.1.1 Analyse

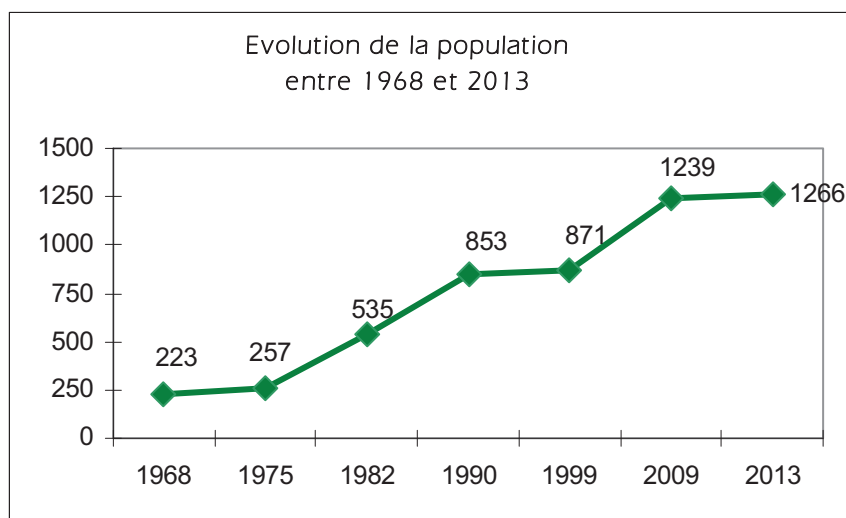


Figure 24 : Evolution de la population communale depuis 1968 - Source : Insee, RP

Saint-Roch comptait 257 habitants en 1975. En trente ans, la population communale a été multipliée par 5, augmentant quasiment de 1000 habitants. Cet accroissement considérable n'a pas été régulier. Des périodes d'explosion démographique (1975-1990 et 1999-2009) ont succédé à des périodes de stagnation (années 1990 et période récente depuis 2009).

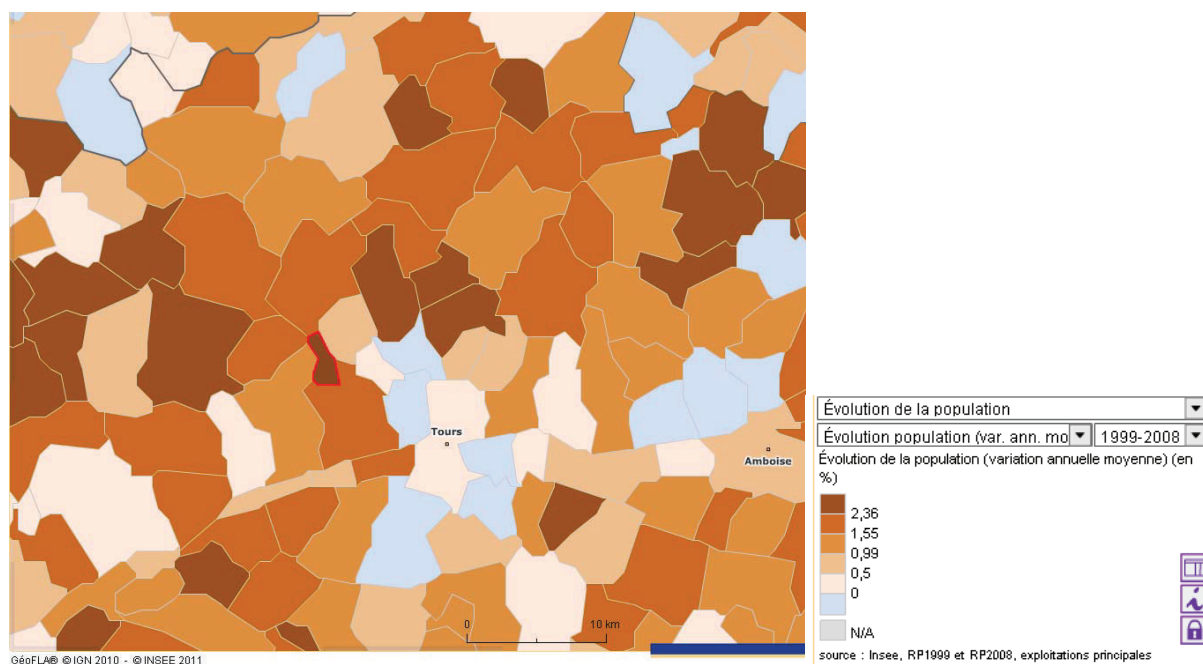


Figure 25 : Evolution de la population (variation annuelle moyenne en %) entre 1999 et 2008 - Source : Insee, RP

Entre 1999 et 2009, la croissance démographique affichait un rythme de +3,6%/an (+1,9%/an pour la Communauté de Communes).

Saint-Roch s'inscrit donc dans un contexte périurbain très favorable aux portes de Tours : c'est une commune conservant une dominante rurale et un cadre de vie agréable à un quart d'heure de Tours.

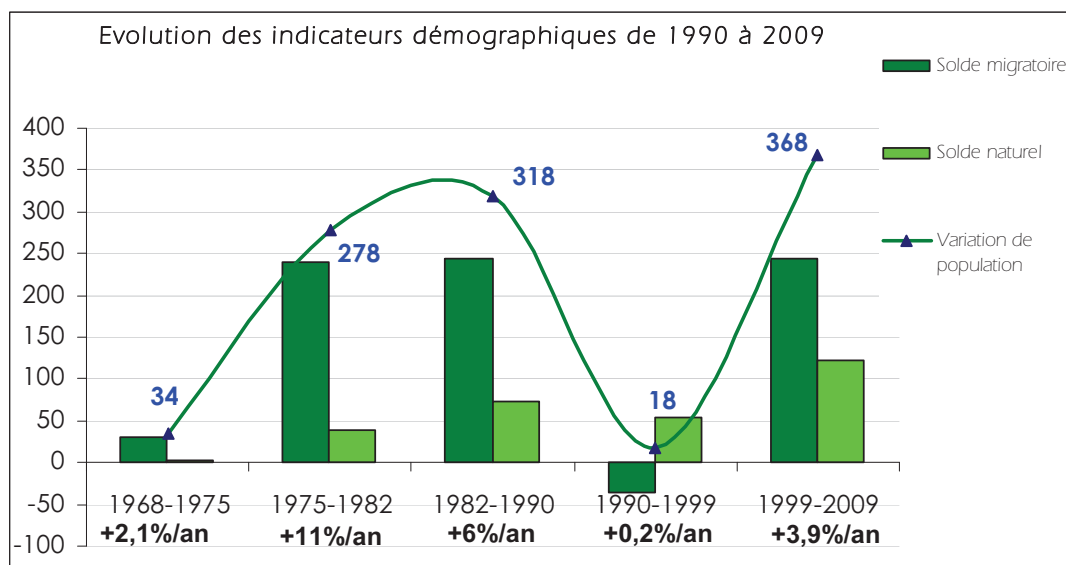


Figure 26 : Evolution des indicateurs démographiques de 1990 à 2009 - Soldes migratoire et naturel - Source : Insee, RP

Pendant la période, la croissance démographique est principalement portée par le solde migratoire. On ne relève qu'une "anomalie" entre 1990 et 1999, où celui-ci est légèrement négatif. Ceci est sans doute dû à l'absence d'offre de nouveaux logements.

Le solde naturel est quant à lui plutôt stable. Il contribue moins à l'accroissement démographique mais il est toujours positif et en hausse dans la décennie 2000. En moyenne sur cette période, il y a 16 naissances par an et un très faible nombre de décès (4 par an). Ce sont les 1ers indicateurs d'une population communale jeune.

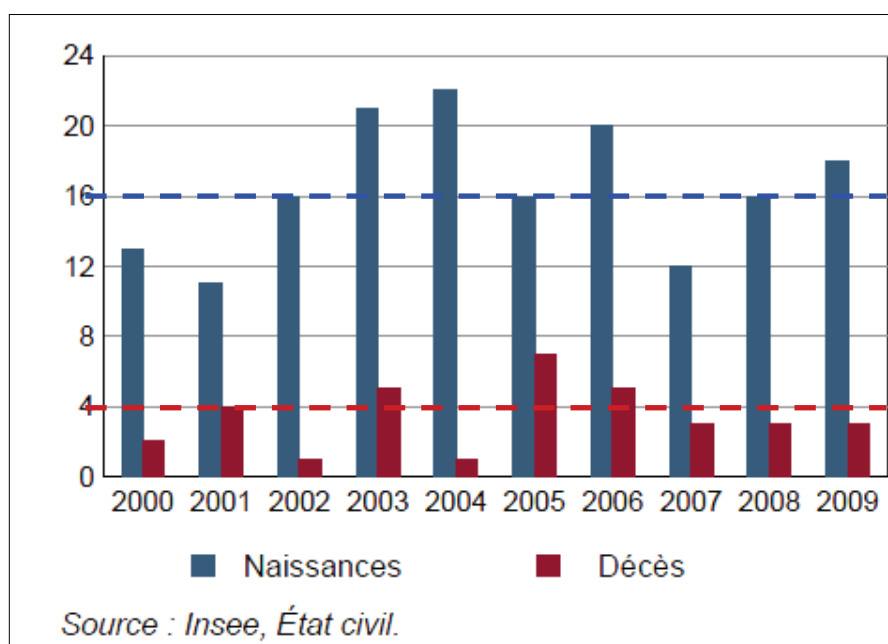


Figure 27 : Naissances et décès par an sur la période 2000-2009 - Source : Insee

L'apport massif et rapide de population par le solde migratoire se traduit dans les chiffres : en 2008, 1/3 de la population ne résidait pas sur la commune 5 ans auparavant. Ce taux est particulièrement élevé pour les 5-14 ans et les 25-54 ans (plus de 40%), ce qui caractérise l'accueil de jeunes actifs avec leurs enfants.

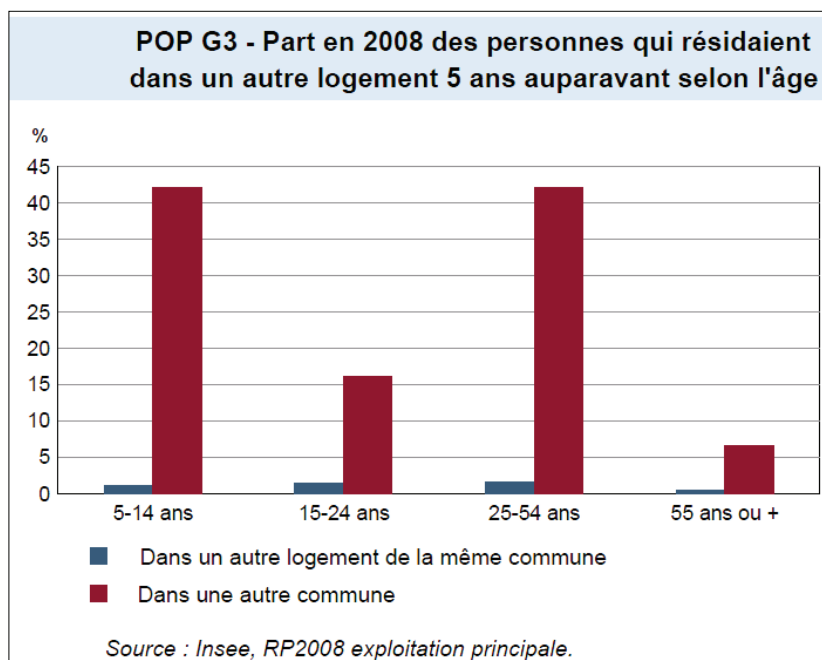


Figure 28 : Part des nouveaux arrivants par tranche d'âge - Source : Insee

L'apport massif et rapide de nouveaux habitants n'est pas sans poser question sur :

- le risque de déséquilibre de la commune,
- le fonctionnement et les besoins en équipements,
- l'intégration des nouveaux habitants à la vie communale et les "conflits" potentiels avec la population déjà installée.

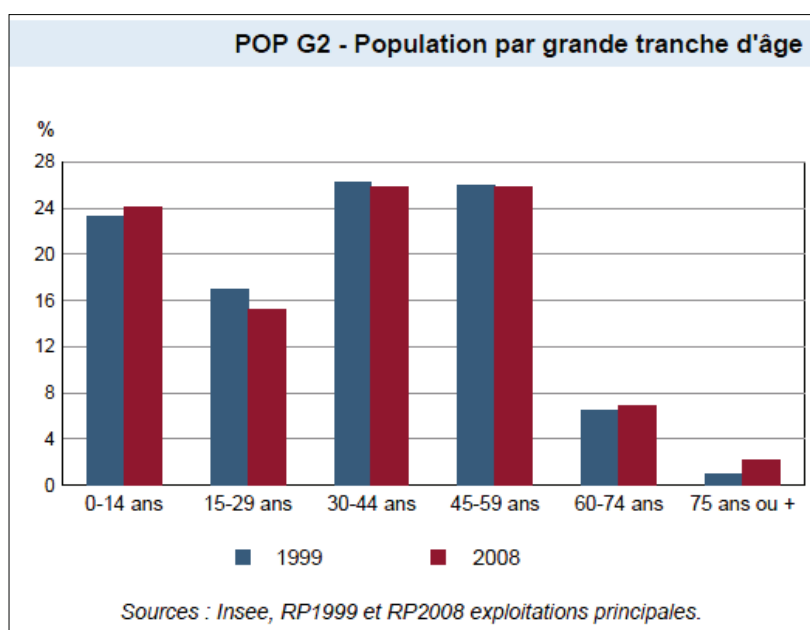


Figure 29 : Répartition de la population par grande tranche d'âge - Source : Insee

La répartition par tranche d'âge est tout à fait typique des communes péri-urbaines de développement récent. La commune est attractive pour les jeunes ménages actifs : forte représentation des 30-44 ans (25% de la population) et de leurs enfants (0-14 ans), dans la même proportion. Une troisième tranche d'âge se hisse au niveau des deux précédentes : il s'agit des 45-59 ans. Leur poids peut traduire d'une part l'ancienneté du phénomène de périurbanisation : les actifs ont vieilli sur place. D'autre part, il peut indiquer aussi que les coûts du foncier deviennent dissuasifs pour de jeunes ménages, et que ce sont plutôt des actifs plus âgés qui s'installent désormais à Saint-Roch.

La part des 15-29 ans est plus faible et diminue légèrement. Les jeunes qui étaient originaires de Saint-Roch ne vivent plus chez leurs parents (départ des étudiants et des jeunes actifs) et divers facteurs, dont le prix du foncier, n'incitent souvent pas cette tranche d'âge à venir s'installer dans une commune péri-urbaine.

Enfin, il y a très peu de personnes âgées, car la plupart habitait déjà à Saint-Roch avant le début de son expansion démographique, elles sont donc très peu nombreuses en proportion de la population actuelle.

Cette structure démographique a des incidences en termes d'équipements et de services : les besoins liés aux enfants et aux adolescents (équipements scolaires et péri-scolaires, équipements sportifs) ont donc une importance particulière.

A l'heure actuelle, Saint-Roch n'est pas touché par un vieillissement massif grâce à l'apport d'une population jeune, mais on la commune connaîtra dans les prochaines années un basculement des 45-59 ans vers la retraite.

Le risque est celui d'une population mono-spécifique (âge, CSP...). Quid de l'accueil de jeunes (20-30 ans) et de la question du renouvellement de la population dans les lotissements qui vas se poser inmanquablement (une même population y vieillit en même temps) ?

### **1.1.2 Synthèse et besoins**

#### **1- Synthèse :**

- ▣ Une croissance très forte mais irrégulière, dans un contexte périurbain très favorable
- ▣ Des indicateurs démographiques au vert... :
  - Population jeune
  - Soldes migratoire et naturel positifs et en hausse

... mais :

- Un apport rapide et massif de population : un risque de déséquilibre pour la Commune
- L'accueil d'une population mono-spécifique : jeunes actifs en couple, plutôt aisés
- L'arrivée massive de la classe d'âge 45-59 ans à la retraite dans les prochaines années

#### **2- Besoins**

- ▣ Définir un rythme démographique modéré et régulier compatible avec les équipements, le développement économique et le territoire
- ▣ Rechercher une meilleure mixité sociale et générationnelle de la population accueillie :

Répondre à la diversité des parcours / ne pas accueillir uniquement un type de population : jeunes travailleurs célibataires, jeunes couples sans enfants, personnes âgées, catégories « populaires »...



## 1.2 Habitat

### 1.2.1 Analyse

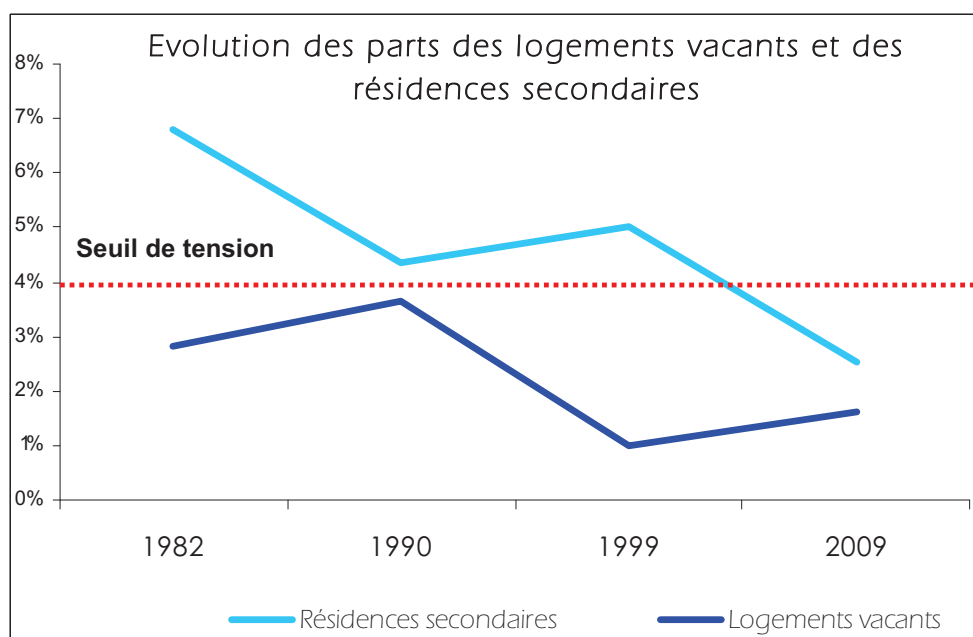


Figure 30 : Evolution de la part des logements vacants et des résidences secondaires - Source : Insee, RGP

Le marché immobilier est tendu au regard de la forte demande : par conséquent, les taux de résidences secondaires et de logements vacants sont très faibles et en baisse.

Les logements vacants (7 en 2009 selon l'insee, soit 1,5% des logements) ne constituent pas un potentiel mobilisable, ni une marge de manœuvre pour l'accueil de population.

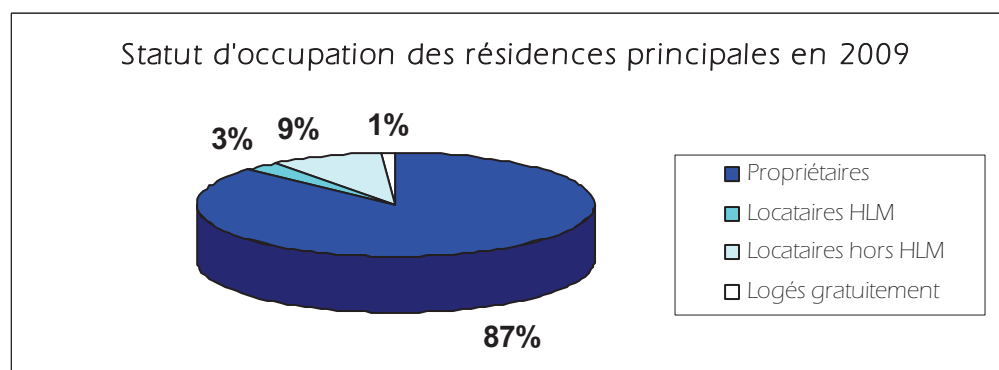


Figure 31 : Répartition des statuts d'occupation - Source : Insee, RGP

Les propriétaires sont très largement majoritaires (86%). Le parc locatif public est très peu représenté (3,1%), l'effort de rattrapage entamé est à poursuivre et à accélérer : près de 20% des nouveaux logements des années 2000 sont des locatifs (publics et privés).

Le PLH pour la période 2009-2015 prévoyait 11 logements locatifs sur 42, soit 26%.

Le développement du parc locatif est essentiel car il peut répondre à des demandes spécifiques, à des populations qui ne peuvent s'installer/acheter sur St-Roch (étudiants, jeunes travailleurs en couple ou non, faibles revenus...), ce qui permet de diversifier la population.

EVOLUTION DU STATUT	1999		2009		Part dans l'évolution	
	VA	%	VA	%	VA	%
<b>Propriétaires</b>	254	90,4%	386	<b>86,5%</b>	132	80,0%
Locataires HLM	0	0,0%	14	<b>3,1%</b>	14	8,5%
Locataires hors HLM	23	8,2%	41	<b>9,2%</b>	18	10,9%
Logés gratuitement	4	1,4%	5	1,1%	1	0,6%
<b>TOTAL</b>	<b>281</b>	<b>100%</b>	<b>446</b>	<b>100%</b>	<b>165</b>	<b>100,0%</b>

Figure 32 : Détail des répartitions et évolutions des statuts d'occupations entre 1999 et 2009

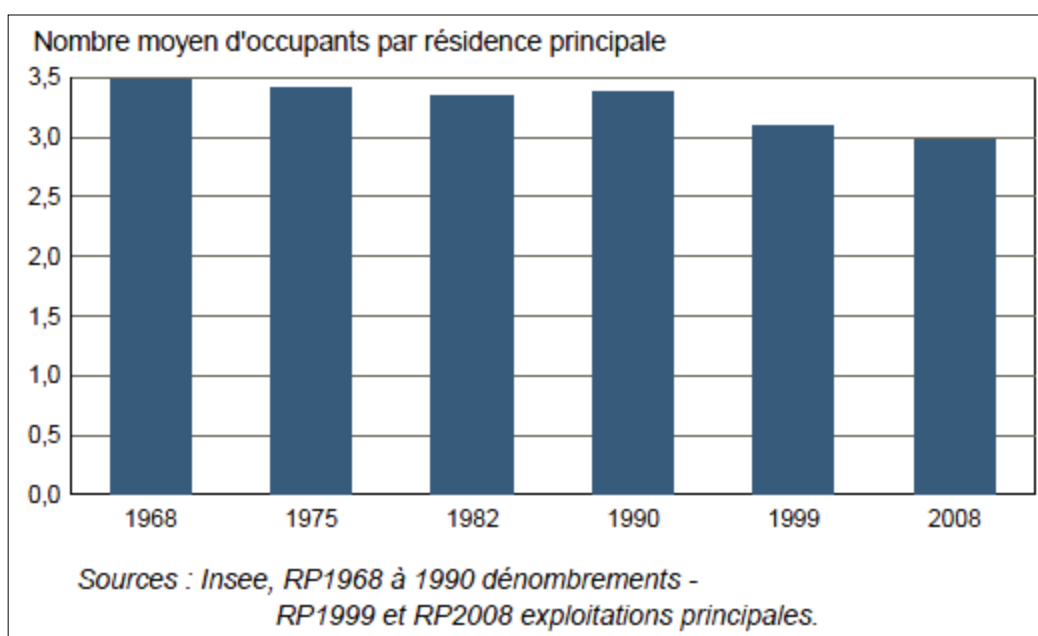
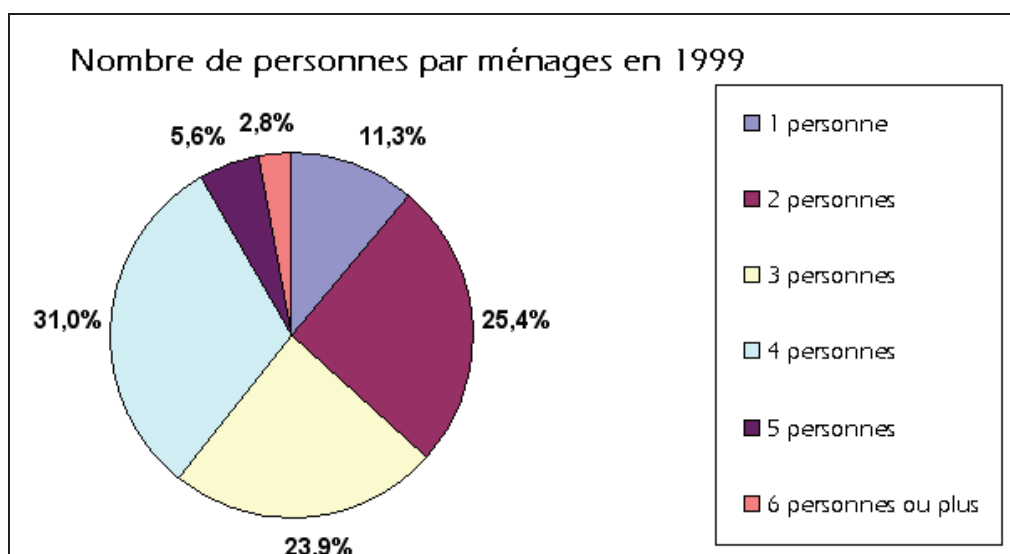


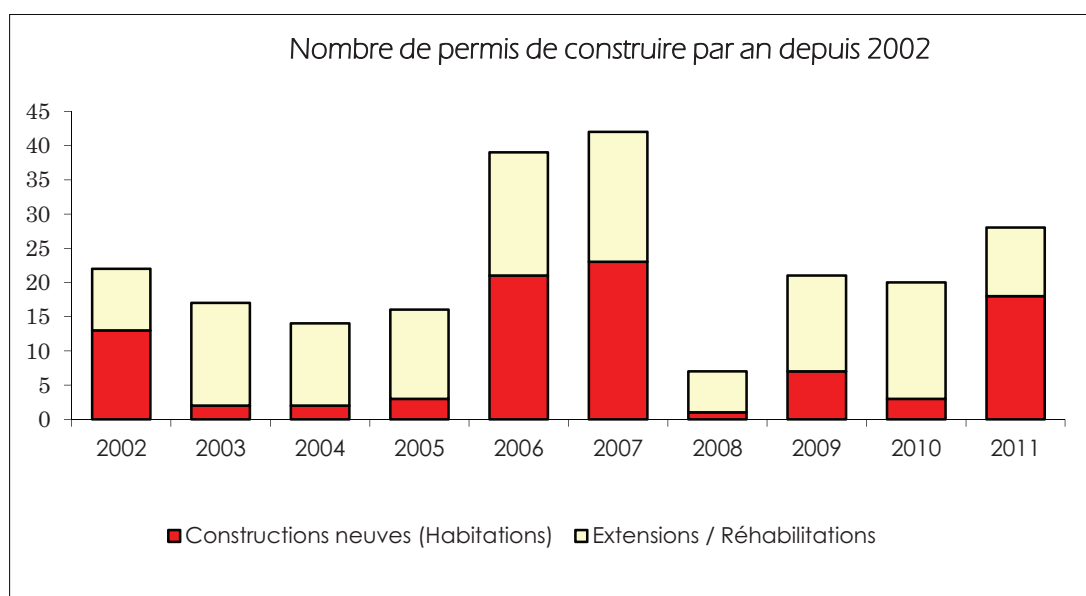
Figure 33 : Nombre moyen d'occupants par résidence principale - Source : Insee, RGP

A l'heure actuelle, St-Roch est peu touché par le phénomène de desserrement familial (3 personnes par ménages en moyenne), amorcé cependant depuis 1999. Ce chiffre reste encore très supérieur à la moyenne nationale (2,3) et intercommunale (2,7). Il confirme l'accueil de jeunes familles.



**Figure 34 : Nombre de personnes par ménages - Source : Insee, RGP**

Les ménages les plus courants à St-Roch sont ceux de 4 personnes (couples avec 2 enfants), ce qui confirme la structure familiale de la population.



**Figure 35 : Nombre de permis de construire par an - Données communales (extensions / réhabilitations) et SITADEL (constructions neuves)**

La production moyenne est de 9 constructions neuves / an sur 10 ans. Elle est plus élevée à la fin des années 2000 : 12 par an entre 2006 et 2011. Elle présente un caractère irrégulier avec des périodes de creux (2 par an en 2003-04, 1 en 2008) et de pics (21 en 2006 et 23 en 2007).

Les PC pour extensions et réhabilitations sont aussi nombreux (13 en moyenne, données communales).

Ce rythme a conduit à une très (trop ?) forte augmentation de la population.

Le rythme de constructions est donc à modérer, tout en recherchant une diversification nécessaire des formes urbaines et des typologies de logements. Jusqu'alors la production a été très largement "standard" : pavillons sur parcelles libres de constructeurs pour acquisition.

### **1.2.2 Les documents supra-communaux définissant les politiques d'habitat (SCOT, PLH, PDALPD, SDAGV)**

#### 1- SCOT

En matière d'habitat, le Documentation d'Orientation Générale (DOG) établit les objectifs suivants :

- ▣ Une politique d'accueil résidentiel hiérarchisé :
  - Pôles principaux
  - Pôles secondaires
  - Pour les villages, socles de la vie de proximité, un "développement contenu" (cas de Saint-Roch)
- ▣ Un habitat économe et solidaire :
  - Valoriser le potentiel foncier et bâti dans le tissu urbain existant, un préalable aux extensions
  - Continuité des espaces bâtis
- ▣ Limiter la dispersion de l'habitat dans l'espace agricole
- ▣ Diversifier la production de logements :
  - Diversité des tailles de parcelles et des formes urbaines
  - Développer les logements locatifs sociaux



<b>Action 1 : Maîtriser le foncier pour un développement durable</b>
<b>Action 2 : Développer le parc locatif à loyers modérés</b>
<b>Action 3 : Maîtriser les dépenses énergétiques par l'amélioration thermique des logements</b>
<b>Action 4 : Produire une offre de logements adaptée aux jeunes ménages en situation précaire</b>
<b>Action 5 : Favoriser l'accession à la propriété pour des ménages travaillant sur le territoire et disposant de revenus modestes</b>
<b>Action 6 : Adapter les logements des personnes à mobilité réduite (personnes âgées et personnes handicapées)</b>
<b>Action 7 : Traitement du logement indigne</b>
<b>Action 8 : Mener des actions de sensibilisation sur les enjeux de l'habitat</b>
<b>Action 9 : Mutualiser les moyens techniques au niveau intercommunal</b>
<b>9-1 : Animation de réunions d'échange sur les outils et expériences</b>
<b>9-2 : Coordination d'informations intercommunales</b>
<b>9-3 : Accueil des Gens du Voyage</b>
<b>9-4 : Observatoire de l'Habitat</b>

Figure 36 : Principales actions du PLH de Gâtine et Choisses

Le PLH de la Communauté de Communes Gâtine et Choisses a été adopté le 14 avril 2009. Il fixe l'objectif suivant pour Saint-Roch sur la période 2009-2015 :

- ❑ la production de 42 logements neufs dont 11 logements locatifs (publics ou privés), soit 7 logements/an et 26% de logements locatifs

A noter que pour les années 2010 et 2011, Saint-Roch a produit 31 logements neufs, soit près de 3/4 de l'objectif chiffré sur 1/3 de la période concernée.

### 3- Le Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées

Afin de lutter contre l'exclusion à l'échelle départementale, le PDALPD d'Indre-et-Loire a été adopté le 5 Juillet 2007. Les cinq objectifs principaux du programme d'actions du plan sont :

- ▣ « 1- Favoriser l'efficacité du plan par son articulation et sa cohérence ainsi que par l'amélioration de son opérationnalité.
- ▣ 2- Développer et diversifier l'offre adaptée en faveur des publics éligibles.
- ▣ 3- Favoriser le logement des jeunes en difficulté par l'appréhension des situations de jeunesse et leur accompagnement dans la recherche d'un logement.
- ▣ 4- Lutter contre l'habitat indigne par une meilleure connaissance des situations d'habitat indigne et le développement d'outils pour remédier aux situations.
- ▣ 5- Accompagner les familles et sécuriser les bailleurs en améliorant l'accompagnement des familles défavorisées pour l'accès et ou le maintien à un logement ainsi qu'en sécurisant davantage les bailleurs. »

### 4- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 Juillet 2010. Ce document vise à proposer des conditions d'accueil des gens du voyage pour répondre à leurs besoins, et ceci en réalisant des aires permanentes d'accueil, des aires de petits passages et des aires de grands passages.

Ainsi, le schéma envisage "une troisième aire à terme entre NEUVY LE ROI, SAINT- PATERNE-RACAN et NEUILLE-PONT PIERRE. Les 2 communautés de communes de RACAN, et de GATINES et CHOISILLES sont invitées à négocier sur la création d'une véritable aire d'accueil et à s'adjoindre la compétence en vue de la réalisation de cette aire. Les 2 structures devront conventionnellement réaliser ce terrain dans le ressort de leurs territoires."

De plus, les communes de plus de 5 000 habitants ont l'obligation de réaliser ou de réhabiliter les aires d'accueil inscrite au SDAGV. Pour les communes n'ont soumise à ce principe, le circulaire du 5 Juillet 2001, relative à la loi du 5 Juillet 2000 déclare que « la liberté d'aller et venir a une valeur constitutionnelle, reconnue par la jurisprudence. Les communes qui n'ont pas d'aire permanente d'accueil ou qui n'en financent pas, ont l'obligation de permettre la halte des gens du voyage sur des terrains qu'elles leur indiquent pendant une période minimum ».

La Communauté de Communes de Gâtines et Choissille s'est adjointe la compétence "gens du voyage". Une étude pour la détermination d'un site d'intérêt communautaire d'accueil des gens du voyage est en cours.

### **1.2.3 Synthèse et besoins**

#### 1- Synthèse :

- ▣ Une moyenne de 11 constructions neuves / an, s'accroissant depuis 6 ans, mais avec des périodes de creux
- ▣ Très peu de logements vacants ou de résidences secondaires : forte demande résidentielle
- ▣ Une structure familiale majoritaire : couples avec 1 ou 2 enfants
- ▣ Un parc locatif social marginal (3,1% du parc)
- ▣ Des extensions majoritairement pavillonnaires

#### 2- Besoins

- ▣ Mieux répondre à la diversité des demandes et anticiper les besoins liés au vieillissement les équipements
- ▣ Maisons individuelles à terme « sous-occupées » (couples dont les enfants sont partis), inadaptées au vieillissement : des souhaits de retour vers le centre-bourg ?
- ▣ Diversifier les typologies : renforcer le parc locatif social
- ▣ Diversifier les formes urbaines : T2, T3 / moins consommatrices d'espace

## 1.3 Economie - commerces - agriculture

### 1.3.1 Analyse socio-économique

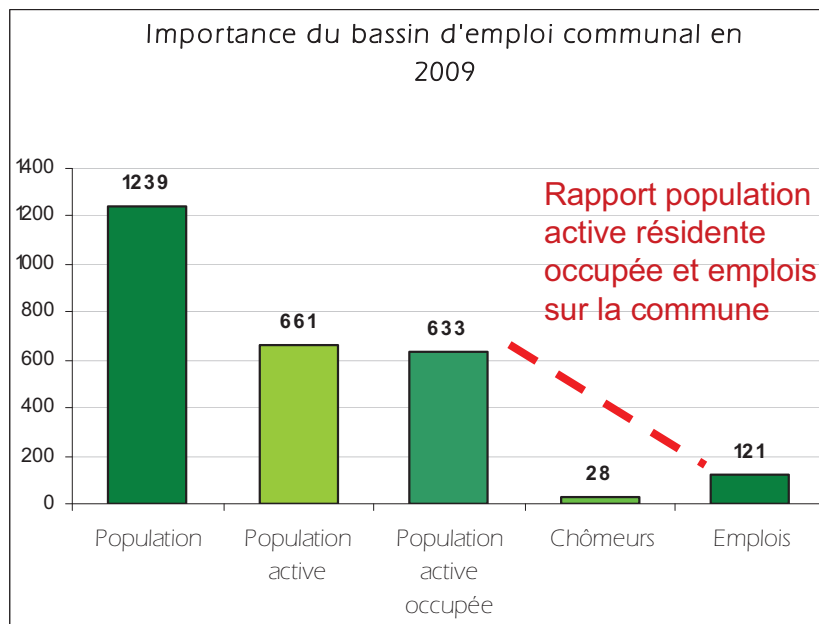


Figure 37 : Bassin d'emploi communal et population active à St-Roch - Source : Insee, RGP

La commune est avant tout résidentielle : le rapport entre emplois et population active sur la Commune est de 1 pour 5.

Le nombre d'emplois a augmenté entre 1999 et 2009 (+48).

La population active augmente plus vite que la population totale et le taux de chômage est relativement faible, ce qui confirme l'attractivité communale envers les actifs.

La vocation d'accueil de St-Roch ne peut être corrélée à son offre d'emploi : elle doit donc être replacée dans le contexte d'accueil de l'agglomération tourangelle, et vraisemblablement mesurée.

SAINT-ROCH	1999	2009	Evolution 99-09
Population	871	1239	42,3%
Population active	455	661	45,3%
Population active occupée	414	633	52,9%
Chômeurs	36	28	-22,2%
Emplois	73	121	65,8%
Indicateur de concentration d'emploi	17,6	19,1	
Taux d'activité	52,2%	53,3%	
Taux de chômage	7,9%	4,2%	

Figure 38 : Tableau des principales données économiques communales en 1999 et 2009 - Source : Insee, RGP



Saint-Roch dispose d'un tissu de petites entreprises locales. L'emploi salarié est principalement issu de l'activité « Commerce, transports et services divers ».

Les établissements sont de petite taille :

- une grande majorité des établissements ont moins de 10 salariés (70% n'ont aucun salarié),
- 2 établissements ont plus de 10 salariés,
- 1 établissement a plus de 20 salariés.

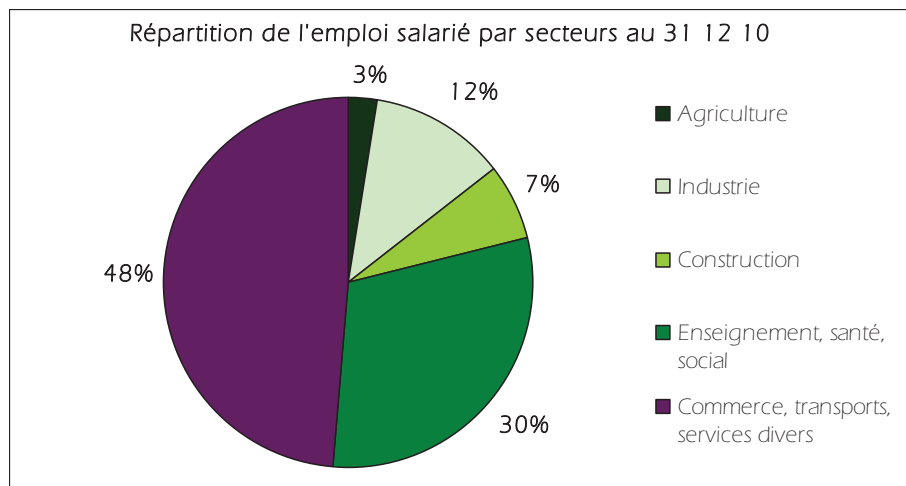


Figure 39 : Répartition de l'emploi salarié par secteurs - Source : Insee, CLAP

ETABLISSEMENTS ACTIFS ET POSTES SALARIES PAR SECTEUR D'ACTIVITE AU 31 12 2010								
	Etablissements actifs	Postes salariés	%	DE 1 à 9	DE 10 à 19	DE 20 à 49	DE 50 à 99	100 ou +
Agriculture	2	2	2,6%	2	0	0	0	0
Industrie	9	9	11,8%	8	0	0	0	0
Construction	10	5	6,6%	7	0	0	0	0
Commerce et services divers	35	37	48,7%	21	10	28	0	0
Administration, enseignement	6	23	30,3%	0	23	0	0	0
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>76</b>		<b>36</b>	<b>33</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Part</b>			<b>100,0%</b>	<b>47,4%</b>	<b>43,4%</b>	<b>36,8%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>

Figure 40 : Etablissements actifs et postes salariés à Saint-Roch - Source : Insee, CLAP



- SARL GARAGE DES TERRAGES (4 emplois)
- SARL SOGEZY (4 emplois)
- CLIMAT CHAUF PASSION / Mr POTIER Laurent (2 emplois)
- CONSTRUCTION CONSTANTINO / FC PLAC (1 emploi)
- MENUISERIE HUARD JEROME (1 emploi)
- SARL HYGEBAT (10 emplois)
- LN PERFORMANCE (1 emploi)
- FID INFORMATIQUE (3 emplois)

TOTAL : 26 emplois environ.

Source : CC Gâtine et Choisilles

Les entreprises installées dans la Z.A. des Terrages sont à vocation artisanale et de services, de dimension locale. Par exemple, on y trouve une entreprise de service informatique, un garage, un menuisier, un maçon ou encore un chauffagiste. Deux parcelles sont encore non bâties à ce jour, mais ont été vendues par la Communauté de Communes.

Quant à son aspect et à son fonctionnement, les photographies qui suivent illustrent plusieurs problématiques :

- Un développement linéaire le long de la RD36, avec une problématique de sécurité sur le carrefour,
- L'absence de végétalisation de la ZA, tant au niveau des espaces publics que privés (clôtures uniquement grillagées)
- Des espaces privatifs extérieurs parfois peu entretenus, servant de stockage de matériaux,
- Des emprises de voiries importantes,
- Une des deux parcelles non bâties en friche, alors même qu'elle donne sur la RD36 (position en « vitrine »)

Globalement, la ZA connaît un déficit d'attrait et d'image, alors même qu'elle se trouve en entrée de commune en provenance de Tours.



Figure 42 : Photographies illustrant le manque de soin paysager dans la ZA des Terrages



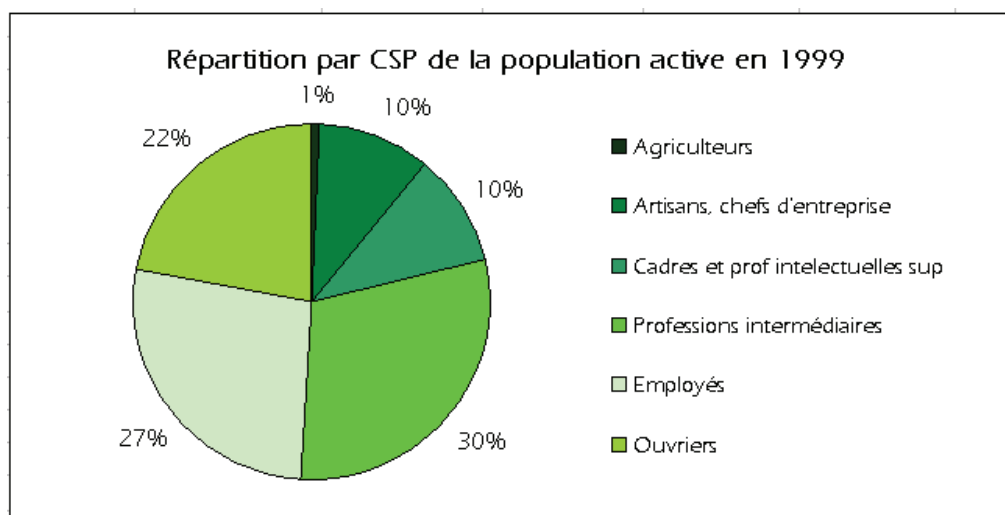


Figure 43 : Répartition des CSP - Source : Insee, RGP

On constate une forte présence des classes moyennes et supérieures sur la Commune. Les artisans, chefs d'entreprises, cadres et professions intermédiaires sont particulièrement représentés.

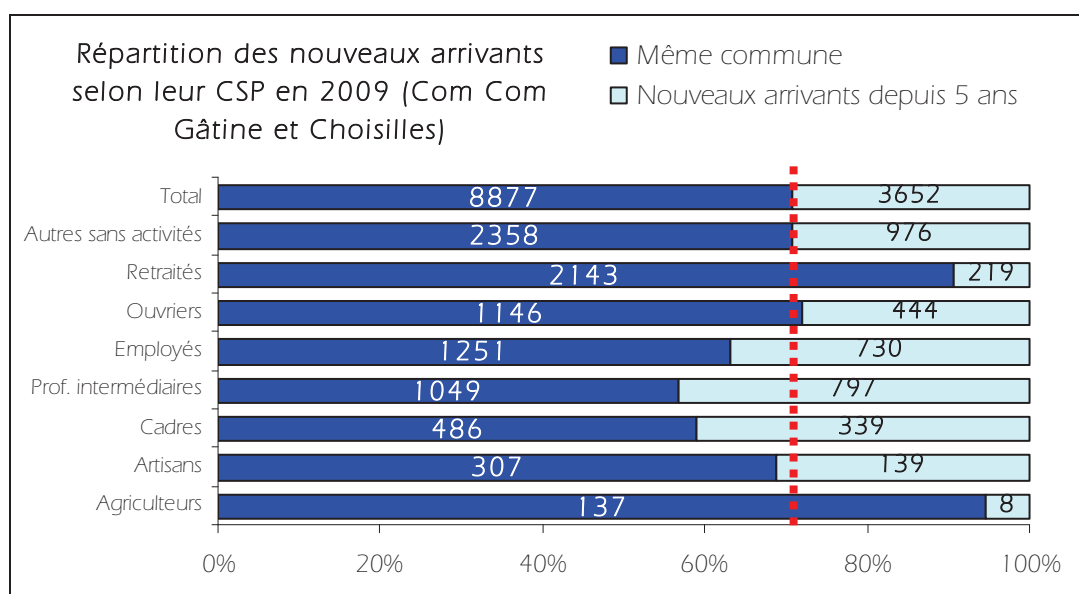


Figure 44 : Répartition des nouveaux arrivants selon leur CSP pour la Communauté de Communes - Source : Insee, RGP

On retrouve cette tendance dans les nouveaux arrivants (chiffres à l'échelle de la Communauté de Communes).

REVENUS 2009	Commune	Aire urbaine	France
Part des foyers fiscaux imposés	72,2%	57,4%	59,3%
Revenu net déclaré moyen (€)	30 970	23 422	23 450
Impôt moyen (€)	1 525	1 091	1 251

Figure 45 : Revenus des habitants de Saint-Roch - Source : DGFIP

Le revenu moyen des habitants confirme la forte présence des classes moyennes et supérieures sur la Commune. En effet, la part des foyers fiscaux, le revenu net déclaré et l'impôt moyen sont tous bien supérieurs à la moyenne française et à celle de l'aire urbaine de Tours.

Outre l'évolution des types d'emplois (tertiarisation de l'économie), St-Roch et la Communauté de Communes accueillent les catégories plutôt aisées de l'agglomération. Une explication pourrait s'avérer être le prix dissuasif du foncier (environ 85 €/m<sup>2</sup>) pour les ouvriers et les employés.

L'analyse des migrations domicile-travail montre une commune fortement polarisée par l'agglomération tourangelle : moins de 10% des actifs habitent et travaillent à St-Roch. La Commune s'inscrit clairement dans l'aire urbaine de Tours et dépend des communes de l'agglomération sur ce point. Le faible nombre d'emplois sur la Commune explique aussi le caractère très bas de cette proportion.

Les habitants dépendant de leur voiture pour leurs trajets quotidiens : 88% des déplacements domicile-travail sont effectués en voiture.

L'éloignement des zones d'emplois (y compris à l'échelle communale) ne favorise pas le recours au modes doux

La desserte en transport en commun (« Touraine fil vert » du Conseil Général) est insuffisante en fréquence pour être une véritable alternative pour ce type de trajet.

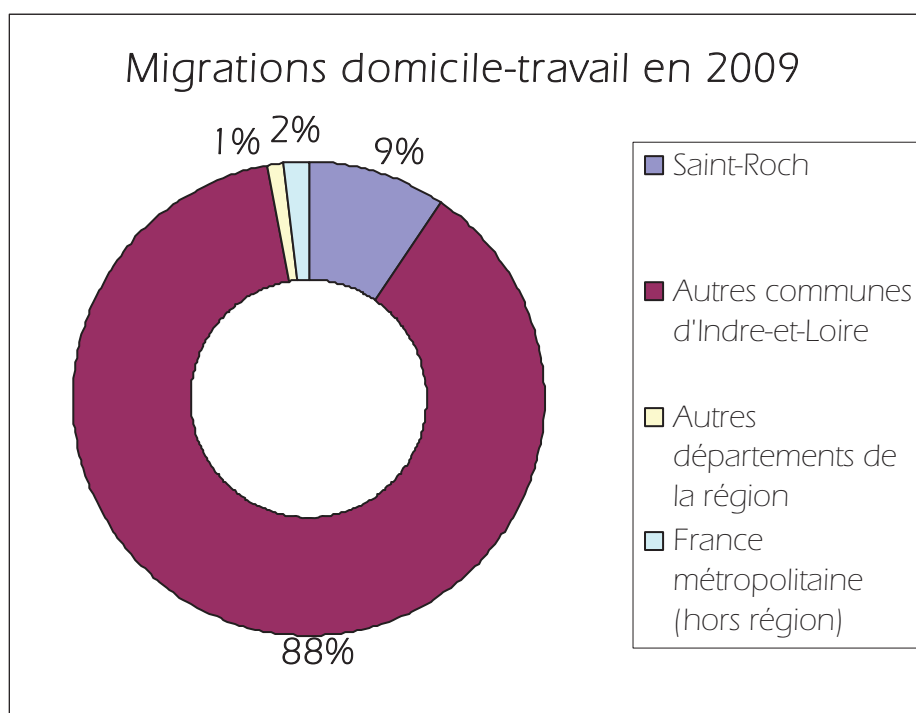


Figure 46 : Migrations domicile-travail des actifs de la commune en 2009 - Source : Insee, RGP

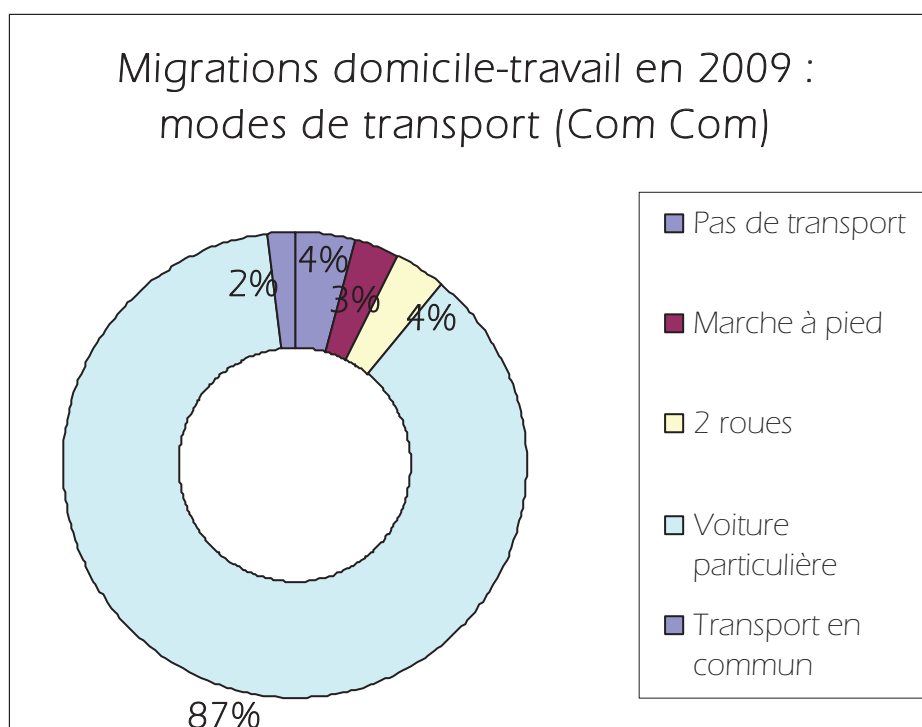


Figure 47 : Modes de transports utilisés par les actifs de la Communauté de Communes pour se rendre à leur travail -  
Source : Insee, RGP

### **1.3.2 L'activité agricole et le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier**

L'activité agricole est réduite sur la Commune. Elle n'y a que 3 exploitants agricoles et deux emplois salariés, soit 2,6% de l'emploi salarié communale. Seuls deux sites sont encore en activité : La Davière et La Gentilhommière.

La mutation agricole a eu lieu entre 1988 et 2000 : division par 4 du nombre d'exploitants et division par 2 de la Surface Agricole Utilisée, qui représente moins de 30% du territoire communal.

L'activité est donc devenue « minoritaire », mais se maintient entre 2000 et 2010 : SAU de 137 ha.

L'activité principale est l'élevage (ovins, caprins et autres herbivores).

Les Appellations d'Origine Contrôlée (AOC)

L'Appellation d'Origine Contrôlée fromage de chèvre « Sainte Maure de Touraine », qui couvre la totalité du département d'Indre et Loire, concerne la Commune. Il n'y a pas à l'heure actuelle de producteur de fromage de chèvre se réclamant de l'appellation sur la Commune.

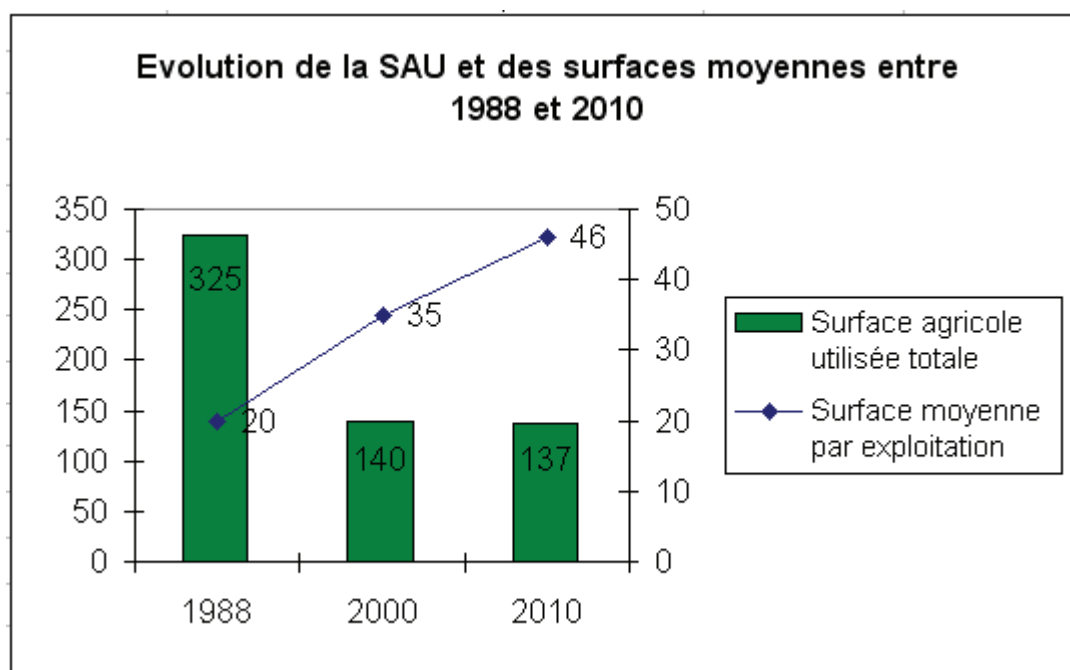


Figure 48 : Evolution de la SAU et des surfaces moyennes des exploitations entre 1988 et 2010 - Source : RGA

EXPLOITATIONS	SAU			Variation	
	1988	2000	2010	1988/00 en %	2000/10 en %
Surface agricole utilisée totale	325	140	137	-56,9	-2,1
Surface moyenne par exploitation	20	35	46	75,0	31,4
Nombre d'exploitations professionnelles	16	4	3	-75,0	-25,0

Figure 49 : Tableau des données agricoles principales - Source : RGA

La Commune se trouve dans un territoire de grandes cultures où la superficie moyenne des exploitations dépasse souvent les 75 ha ou même les 100 ha. Elle constitue cependant une exception (en moyenne 46 ha), du fait :

- du faible nombre d'exploitations sur la commune,
- de son caractère forestier,
- du caractère morcelé du parcellaire agricole, à cause de l'urbanisation linéaire (peu de grandes parcelles),
- de la proximité de l'agglomération tourangelle,
- de son orientation vers l'élevage.



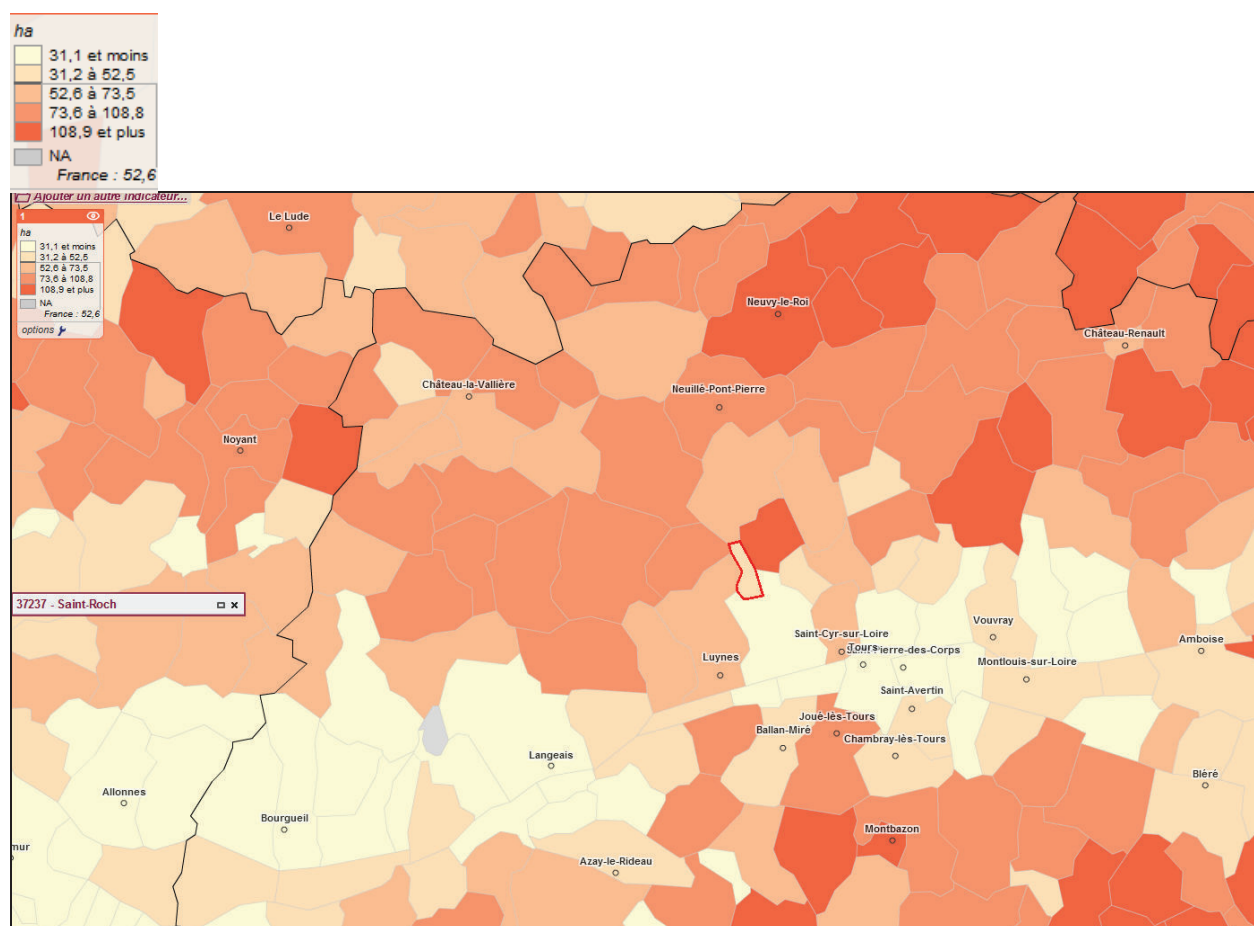


Figure 50 : Carte des surfaces moyennes des exploitations à Saint-Roch et aux alentours - source : RGA 2010

Données agricoles St-Roch 2010	
Nombre d'exploitations professionnelles	3
Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel)	3
Surface agricole utile	137
Terres labourables (ha)	s
Cultures permanentes (ha)	0
Terres toujours en herbe (ha)	s
Cheptel (en unité de gros bétail)	101
Orientation technico-économique de la commune	Autres herbivores

Figure 51 : Tableau résumant les principales données agricoles de Saint-Roch

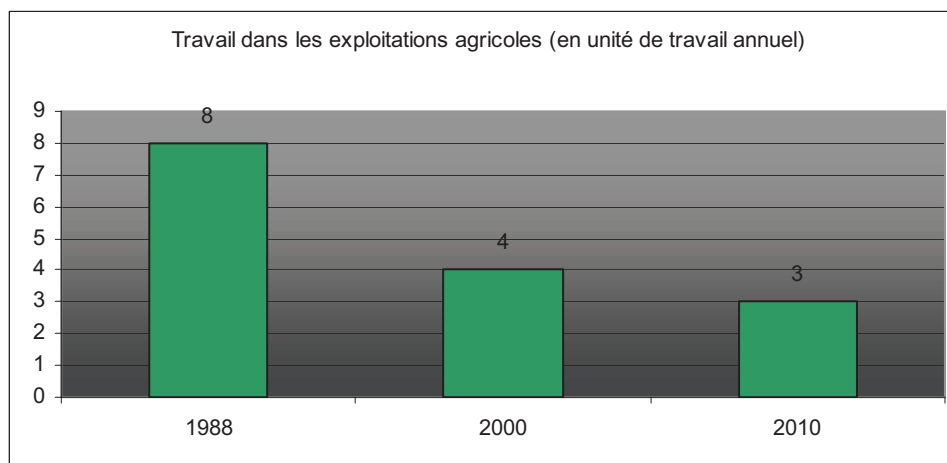


Figure 52 : Evolution du travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel) - source : RGA 2010

**CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2010**

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>76</b>	<b>100,0</b>	<b>43</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	2	2,6	2	0	0	0	0
Industrie	9	11,8	9	0	0	0	0
Construction	5	6,6	5	0	0	0	0
Commerce, transports et services divers	37	48,7	27	10	0	0	0
dont commerce, réparation auto	18	23,7	18	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	23	30,3	0	23	0	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

Figure 53 : Postes salariés par secteur d'activités - Source : Insee, CLAP

La localisation des sites d'exploitation figure sur la carte d'analyse paysagère et environnementale (partie 1 - 3 Analyse paysagère).

Les 3 exploitants propriétaires sur la commune ont 44 ans, 62 ans et 66 ans. Sur les 3 exploitants, 2 n'ont pas déclaré de successeurs connus (RGA 2010).

Chacun des exploitants a reçu un questionnaire agricole, mais aucun retour n'est parvenu en mairie. Le site de la Davière est le mieux identifié et semble le plus pérenne : éloignement du bourg dans un secteur avec très peu de constructions de tiers (partie nord du territoire), terres exploitées tout autour du site. Il exploite sur la commune 3,2 ha en propriété et 10,2 ha en fermage.

L'élevage de chèvres situé à La Gentilhommière est davantage contraint : proximité immédiate, à moins de 100m, de tiers, exploitant en âge de départ à la retraite. C'est aussi pourquoi, il a exprimé le besoin de diversification de son activité par la construction d'un gîte. Il est propriétaire de 4,7 ha de terres sur la commune.

Enfin, le troisième agriculteur propriétaire sur la commune possède un site (parcelle de 0,8 ha) qui n'est désormais plus exploité à des fins agricoles (Le Pont Bidon - La Sourisserie) en entrée sud du bourg.



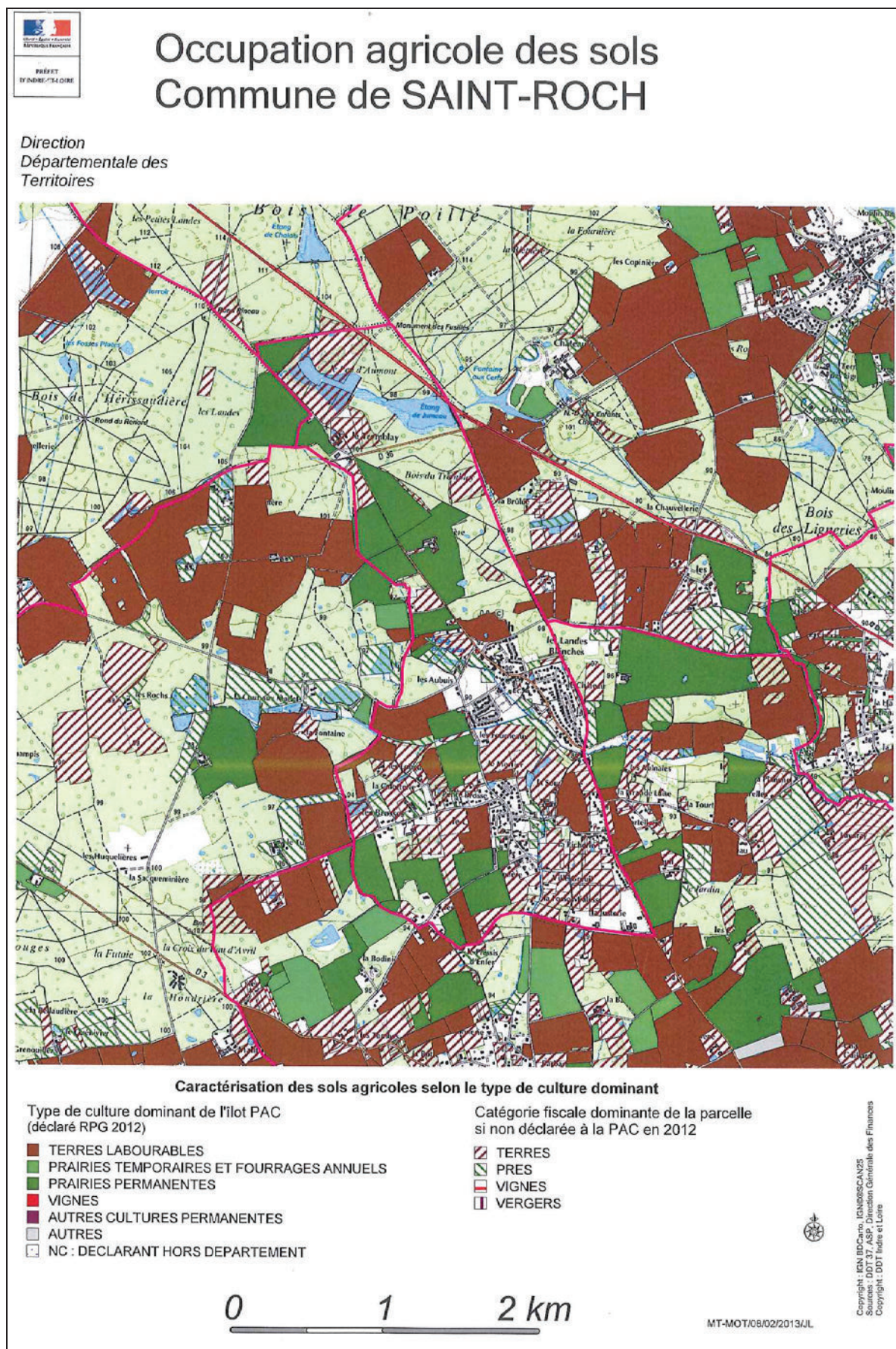


Figure 54 : Occupation agricole des sols à Saint-Roch - Source : porter à connaissance de l'Etat, DDT 37



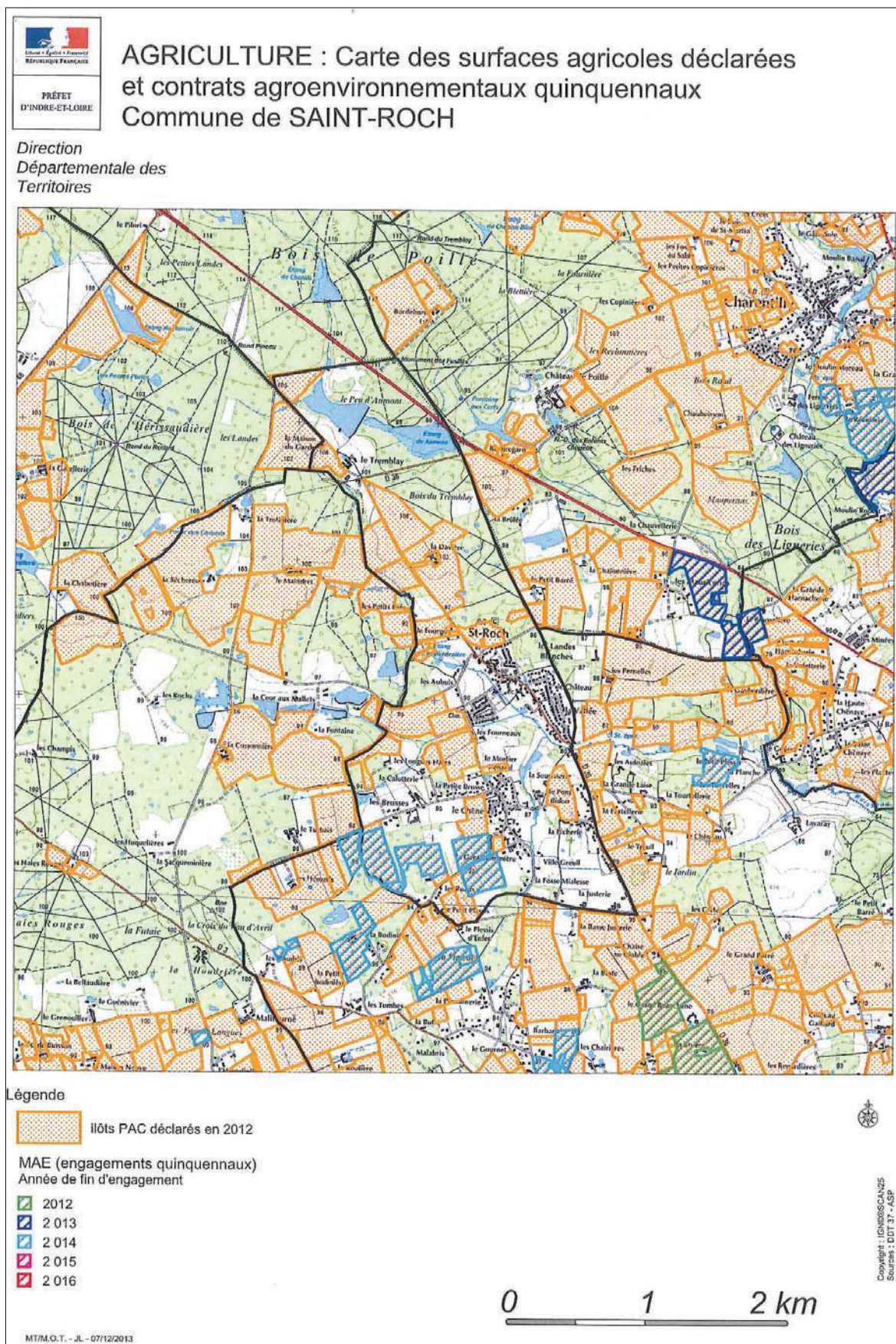


Figure 55 : Carte des surfaces agricoles déclarées à Saint-Roch - Source : porter à connaissance de l'Etat, DDT 37

Les deux cartes précédentes montrent comment les terres agricoles exploitées sont morcelées à Saint-Roch. L'activité agricole a peu à peu "désertée" la commune, concurrencée par un urbanisme linéaire consommateur d'espaces et contraignant pour l'activité agricole : circulation des engins agricoles, enclavement des terres, proximité des tiers, conflits d'usage...

De plus, le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers (DGEAF) d'Indre-et-Loire appuie cette réflexion et détermine les deux enjeux agricoles pour le territoire de la Gâtine Tourangelle, dont fait partie Saint-Roch :

- ▣ La vulnérabilité des activités agricoles : le document évoque notamment le fait d'être vigilant sur les changements de destination des bâtiments agricoles afin d'éviter une hausse des prix du bâti rural agricole pouvant rendre difficile leur reprise par de jeunes agriculteurs. Par ailleurs, il affirme qu'il est nécessaire de maîtriser les impacts potentiels de l'urbanisation sur l'agriculture (limiter le mitage, protéger les espaces agricoles, tenir compte des contraintes de circulations des engins agricoles, préserver les accès aux sièges d'exploitation etc.)
- ▣ Les difficultés de relations agriculture et société : le document préconise de sensibiliser la population à la multifonctionnalité de l'agriculture en mettant en place des démarches d'informations et de communication, des lieux de rencontre entre les agriculteurs et les citoyens, en incitant au respect des espaces agricoles par les usagers de loisirs des espaces ruraux etc.

### **1.3.3 L'activité commerciale et le Schéma Départemental d'Equipe ment Commercial**

La commune dispose de quelques commerces et services de proximité qui participent à l'animation du bourg. Ils ont pu s'installer suite au développement démographique de la commune. Il s'agit :

- d'une boulangerie,
- d'un coiffeur,
- d'un bar-restaurant,
- d'un masseur kinésithérapeute,
- d'un médecin.

Le développement démographique ne peut que favoriser le maintien des commerces et services, voire l'installation de nouveaux établissements. Leur réussite dépendant de la qualité de l'offre qu'ils proposent (contact client, horaires...) et de leurs locaux.

Pour les services de santé, le regroupement envisagé dans un cabinet médical fonctionnel permettra leur pérennité sur place (locaux actuels inadaptés) et une offre complémentaire (infirmier...).

Le Schéma Départemental d'Equipe ment Commercial (SDEC) d'Indre-et-Loire a été approuvé le 1<sup>er</sup> Avril 2005. Ce document constitue une aide à la décision des commissions départementales autorisant les surfaces de vente de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Un des objectifs principaux du SDEC est de favoriser la fixation des clientèles locales dans leur bassin de vie pour diminuer les déplacements. Cependant, Saint-Roch n'est pas vraiment concerné. Ni la population communale, ni l'équipement en moyennes et grandes surfaces alimentaires de l'agglomération, dont Fondettes, ne favorisent l'installation d'un commerce alimentaire généraliste sur Saint-Roch (encore moins de plus de 1000 m<sup>2</sup>).



### **1.3.4 Synthèse et besoins**

#### 1- Synthèse :

- ▣ Une augmentation du nombre d'emplois, mais de façon marginale par rapport à la population accueillie
- ▣ Des entreprises de services divers et de petite taille
- ▣ 2 zones d'activités d'intérêt local : Les Brosses et Terrages

#### Mais... :

- ▣ Une agriculture « relictuelle », en perte de vitesse

#### 2- Besoins

- ▣ Déterminer des capacités d'accueil pour des activités locales aux Terrages? Ce qui présenterait les avantages :
  - de « rééquilibrer » emplois et population active (ne pas être une commune « dortoir »)
  - de diminuer potentiellement les déplacements domicile-travail vers l'extérieur de la commune
  - d'animer la commune
- ▣ Requalifier la ZA des Brosses
- ▣ Garantir des conditions favorables au maintien de l'agriculture

## 1.4 Equipements publics et aménagements numériques

### 1.4.1 Analyse

#### 1- Les équipements publics

La commune dispose de terrains et d'une salle de sports, d'une salle polyvalente et d'une école, récemment construite (transfert depuis l'ancien site). Ils offrent l'avantage d'être regroupés en partie centrale du bourg, le long de la Petite Choisille. La population fréquente bien sûr les équipements publics de l'agglomération, notamment d'un point de vue sportif (piscine, autres pratiques sportives...).

En terme d'animation et de développement du bourg, l'évolution des effectifs scolaires est une donnée essentielle.

Les effectifs de l'école sont en hausse continue et régulière depuis 2001, (+40 élèves entre 2001 et 2010).

Cependant, on remarque que l'évolution est plus irrégulière en maternelle :

- forte hausse au début des années 2000 (période d'accueil et de natalité) qui a nécessité l'ouverture d'une classe,
- baisse pour la rentrée 2011 (contre-coup d'une population accueillie plus âgée, sans enfants en bas âge) et conséquence de la fermeture d'une classe.

Le rythme d'accueil de jeunes actifs va déterminer l'évolution future des effectifs scolaires. Une succession d'ouverture, puis de fermeture de classes est préjudiciable à l'attractivité communale, d'autant plus qu'un délai de 3 ans doit être respecté entre une fermeture et une réouverture. Des périodes peuvent donc être délicates, si le rythme de constructions neuves n'est pas maîtrisé.

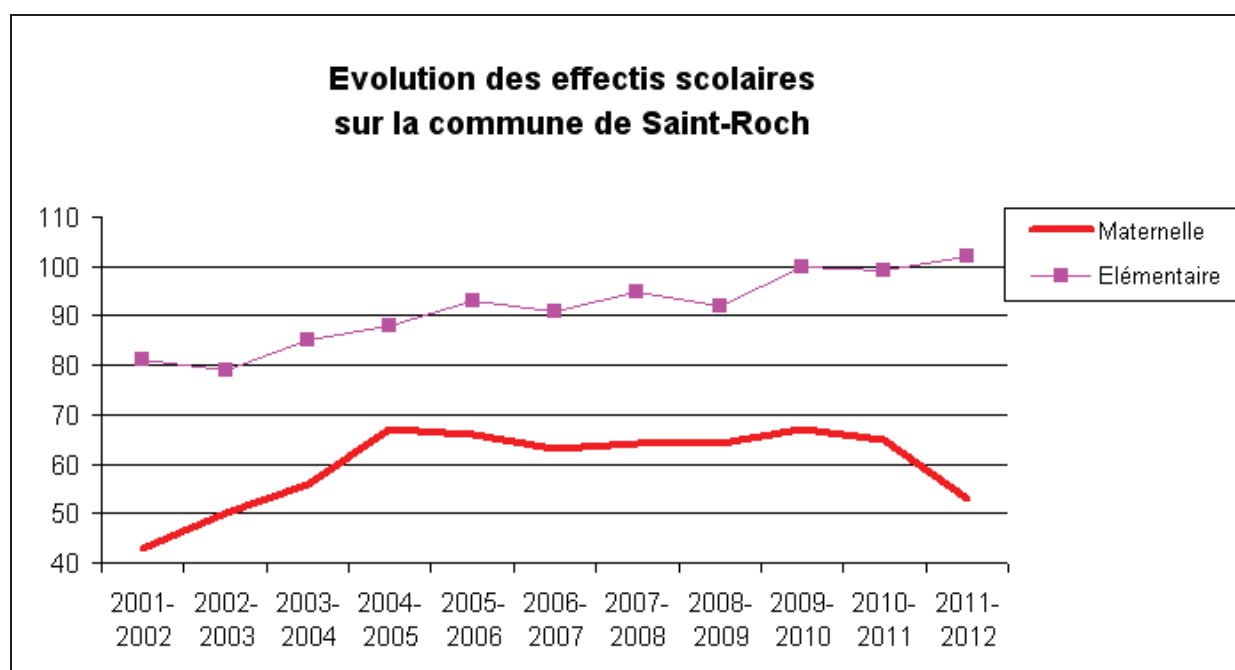


Figure 56 : Evolution des effectifs scolaires 2001-2012 - Source communale

En matière d'équipements scolaires du second degré, les enfants de Saint-Roch fréquentent le collège du Parc (à Neuillé-Pont -Pierre) ou le collège Jean Roux (à Fondettes), et ensuite les lycées de l'agglomération tourangelle.

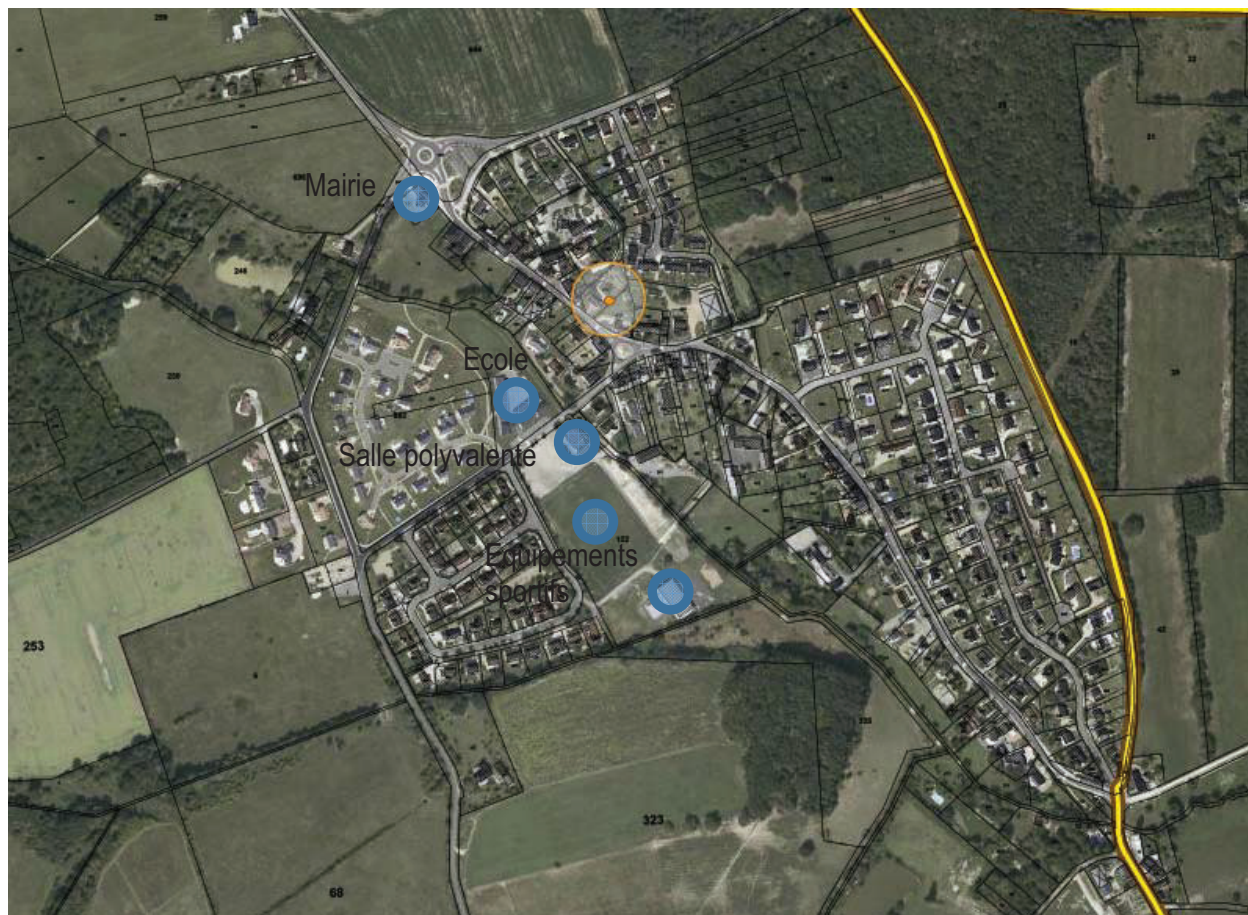


Figure 57 : Photographie aérienne montrant les équipements publics de la Commune (Source photo : geoportail)

## 2- La desserte numérique

Afin d'assurer une couverture presque totale du territoire, et soutenir le développement de la concurrence, les collectivités territoriales s'appuient sur la Loi pour la Confiance en l'Economie Numérique (et particulièrement le nouvel article L 1425-1 du Code Général des Collectivités Territoriales), qui leur permet de faire réaliser des réseaux numériques sur les territoires faisant l'objet d'un constat de carence.

Les technologies filaires (notamment la fibre optique) ou hertziennes (Wifi, Wimax), peuvent être mobilisées pour aménager et développer les zones rurales, avec l'appui de financements nationaux ou européens.

La région Centre bénéficie d'une couverture ADSL, à hauteur de 98,4 % de ses lignes téléphoniques, et 99 % dans le département d'Indre-et-Loire. Le nombre de lignes inéligibles s'élève à 20 609 en région Centre dont 3 504 en Indre-et-Loire.

Il préconise la montée en débit ADSL des communes de plus de 1000 habitants qui n'ont pas de NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés) à l'heure actuelle, dont Saint-Roch fait partie. En effet, comme le montre la carte page suivante, Saint-Roch est mal desservie par les NRA de Fondettes et Charentilly.

De plus, la Communauté de Communes de Gâtine et Choisses a désigné comme prioritaire le raccordement de la ZA des Terrages au Très Haut Débit (THD). Suite à la réalisation de la piste cyclable le long de la RD 36, une simple tranchée permettra la pose de fourreau pour le réseau THD pouvant desservir la ZA des Terrages et le bourg.



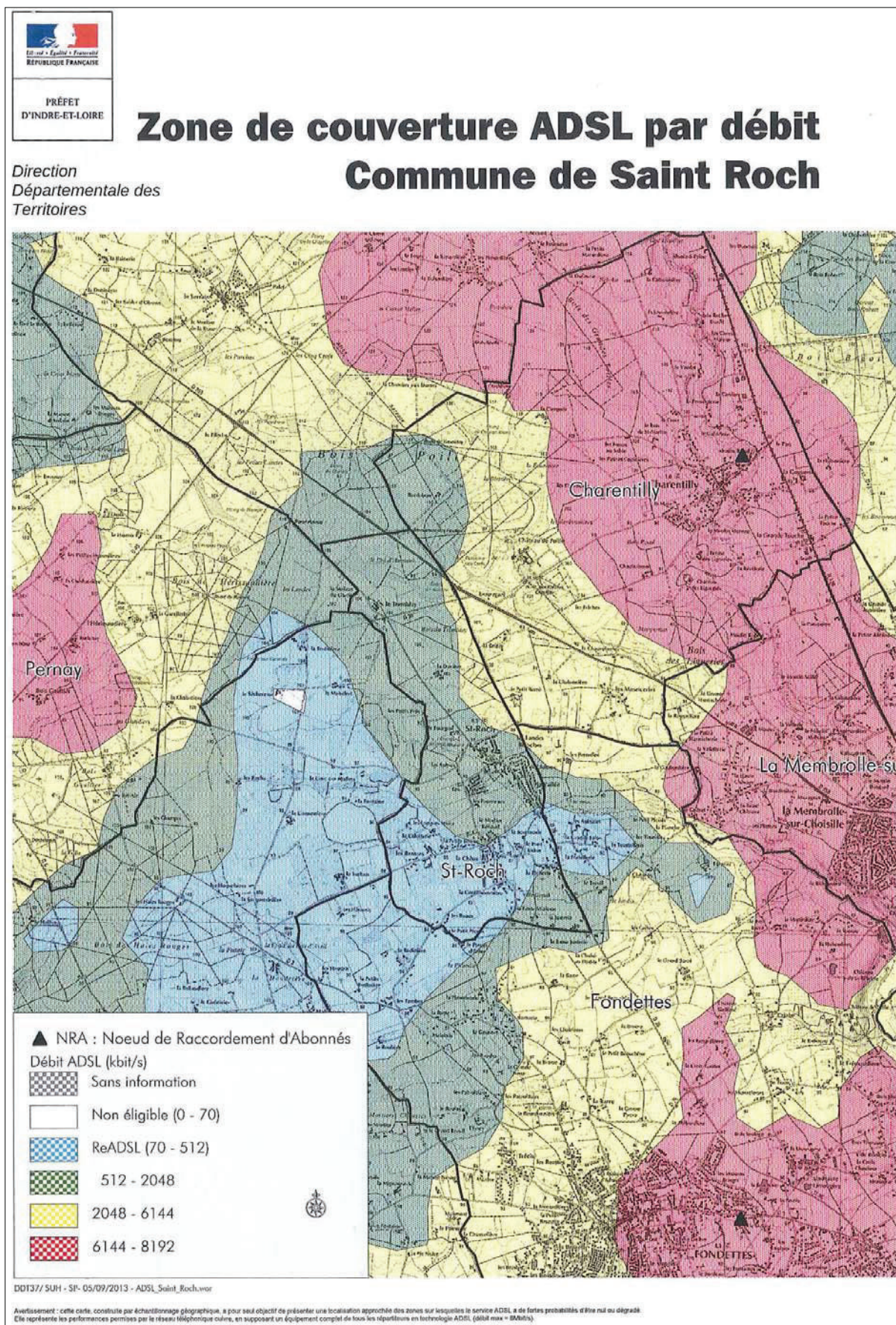


Figure 58 : Carte de couverture ADSL de la commune - Source : porter à connaissance - DDT 37



### **1.4.2 Synthèse et Besoins**

#### 1- Synthèse :

- ▣ Le développement non contrôlé de l'urbanisation a provoqué des afflux, puis des reflux de population et de jeunes enfants, provoquant ouverture et fermeture de classe dans un intervalle assez court
- ▣ Le développement démographique peut générer de nouveaux besoins d'équipements publics, d'agrandissement ou de déménagement
- ▣ La couverture numérique, élément devenu essentiel dans l'aménagement du territoire, est insuffisante pour la Commune. Son amélioration est cependant jugée prioritaire dans les stratégies départementales et communales

#### 2- Besoins

- ▣ Stabiliser les effectifs scolaires et envisager une réouverture de classe après la réalisation des premières opérations du PLU
- ▣ La population fait part d'une demande d'accueil périscolaire / garderie
- ▣ Les nouveaux équipements potentiels auraient tout intérêt à se localiser dans le pôle existant situé le long de la Petite Choissille, avec une amélioration et une réorganisation des espaces publics
- ▣ L'amélioration de la couverture numérique devrait intervenir avant ou pendant les premières opérations d'habitat du nouveau PLU, ce qui sera un point positif pour l'accueil des nouveaux habitants, et favoriser également le maintien des activités économiques en place

## 2 Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers



Figure 59 : Photographie aérienne 2000-2005 - Source : géoportail



Figure 60 : Photographie aérienne 2011 - Source : géoportail

Une première approche par la photographie aérienne permet de visualiser nettement les principales évolutions de la tâche urbaine et l'intensité de la consommation d'espaces dans les années 2000 :

- ❑ 1- Réalisation de deux lotissements aux Aubiers (rue des Pinsons et route de Pernay)
- ❑ 2- Construction de l'école et de la salle de sports
- ❑ 3- ZA des Terrages
- ❑ 4- Lotissement de la Picherie
- ❑ 5- Pavillons rue Principale
- ❑ 6- Pavillons aux Brosses
- ❑ 7- Pavillons à la Petite Brosse
- ❑ 8- Pavillons à La Gentihommière

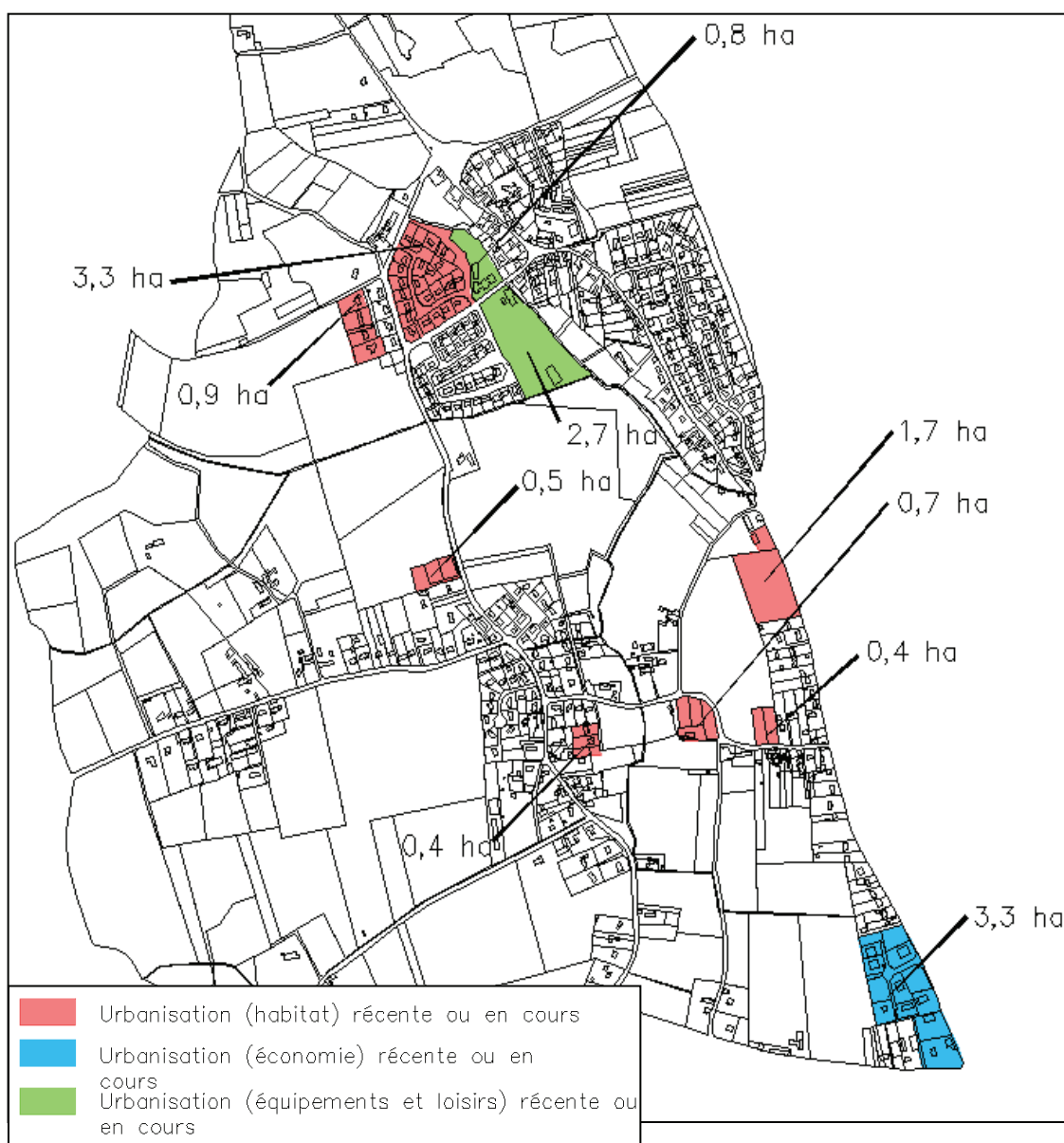


Figure 61 : Bilan des espaces consommés depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2005

Le bilan du PLU confirme cette urbanisation rapide et peu dense, consommatrice d'espace :

- ▣ Les opérations récentes ou en cours sont peu denses et parfois détachées du bourg originel : entre 4 et 7 logements/ha
- ▣ Elle sont constituées de grandes parcelles, en moyenne entre 1000 et 2000 m<sup>2</sup>.

	1- 1AU Le Chêne	2- 1AU rue de la Picherie	3 - 1AU La Petite Brosse
Surface	0,4 ha	0,75 ha	0,5 ha
Parcelles	2	4	3
Moyenne	1 413 m <sup>2</sup>	1 620 m <sup>2</sup>	1 670 m <sup>2</sup>
Densité	5 log/ha	5 log/ha	6 log/ha

	4- 1AUg Les Aubuis	5- 1AU rue des Pinsons	6- 1AU La Sourisserie	7- AUd rue de la Picherie
Surface	1 ha	3,27 ha	1,7 ha	0,8 ha
Parcelles	4	22	12	4
Moyenne	2 283 m <sup>2</sup>	1 045 m <sup>2</sup>	1028 m <sup>2</sup>	1780 m <sup>2</sup>
Densité	4 log/ha	7 log/ha	7 log/ha	5 log/ha

Figure 62 : Densité et taille moyenne des parcelles dans les opérations réalisées depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2005

La consommation d'espaces est dû à hauteur de :

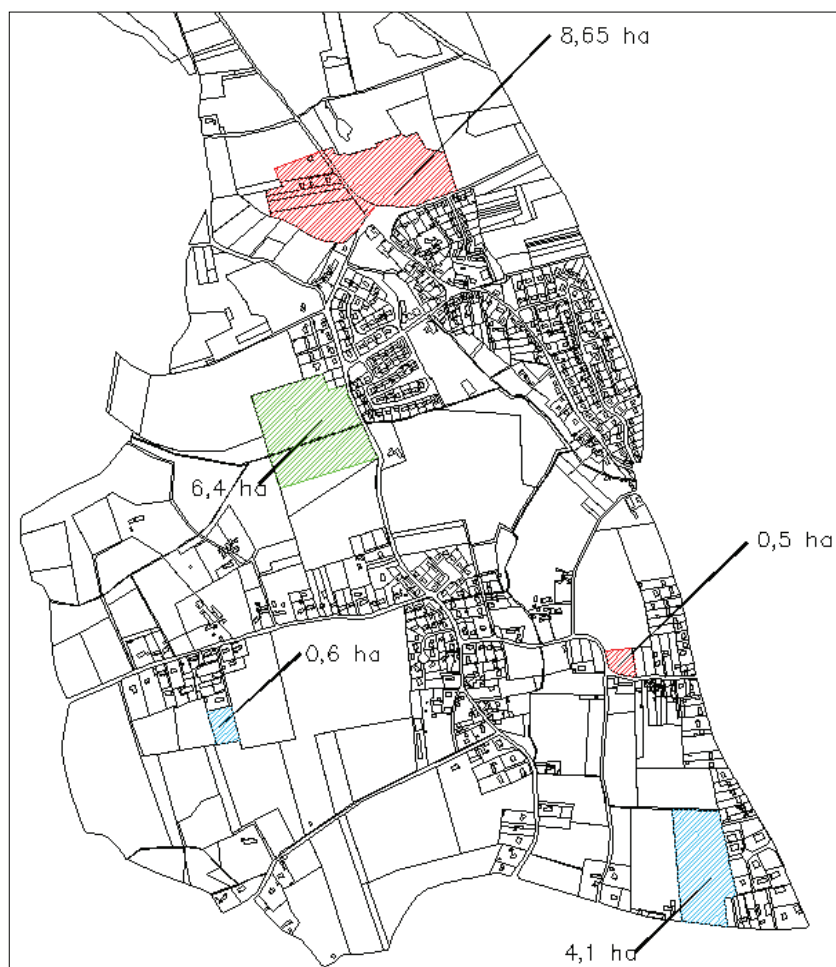
- ▣ 7,9 ha à l'habitat, soit 1,3 ha par an (calculé sur 6 ans, période 2006-2011 inclus)
- ▣ 3,5 ha aux équipements publics (salle de sport, école), soit 0,6 ha par an
- ▣ 3,3 ha aux activités économiques (ZA des Terrages), soit 0,55 ha par an

Au total, ce sont donc près de 15 ha urbanisés en 6 ans, soit 2,5 ha par an.

De plus, d'importantes réserves foncières subsistent dans le PLU avant sa révision :

- ▣ 9,15 ha pour l'habitat (AU et AUd), soit 7 ans au rythme de consommation actuel
- ▣ 6,4 ha pour les équipements publics (AUL), soit près de 11 ans de réserve foncière
- ▣ 4,1 ha pour les activités économiques (1AUc), soit plus de 7 ans de réserve foncière





**Figure 63 : Réserves foncières encore disponibles en 2012 dans le PLU de 2005**

A noter que la densité globale du bourg (zones U) est faible, environ 8 logements/ha. Ceci est dû à des lotissements peu denses, à des constructions individuelles éparses, à la densité et à l'emprise limitées du centre-bourg ancien (qui ne "compense" pas la faible densité des opérations récentes). L'habitat diffus au sud de la commune présente des densités plus faibles (environ 5 logements/ha) et un tissu urbain « désorganisé », dont la description et les implications sont développées dans la partie 3 suivante (« Analyse urbaine et déplacements »).



Figure 64 : Illustrations des densités par secteurs

La révision du PLU a pour objet de remettre à plat les besoins et la localisation des zones d'urbanisation :

- Des zones d'habitat mieux localisées sur la commune, plus denses, et répondant à des besoins démographiques et résidentiels mieux définis et mieux maîtrisés
- Equipements publics : des besoins à déterminer, un secteur d'équipements avec des possibilités d'accueil
- Activités économiques : une stratégie à définir avec la Communauté de Communes qui détient la compétence



### 3 Analyse urbaine et déplacements

Saint-Roch, après être longtemps resté un modeste village de moins de 300 habitants, s'est métamorphosé rapidement en une commune périurbaine (à partir du milieu des années 70).

La structure urbaine est très parlante à cet égard : Saint-Roch connaît de fortes disparités dans l'occupation urbaine de son territoire. L'urbanisation récente s'est principalement localisée en marge du centre-bourg originel, sous forme de vastes opérations de lotissements, en continuité du bourg ou des noyaux principaux d'extension. Il en ressort un bourg qui reste bien identifié.

D'autre part, en partie sud de la commune, les quelques hameaux épars, très resserrés à l'origine, se sont étendus de plus en plus, jusqu'à se rejoindre pour certains d'entre eux. L'impression, déjà évoquée dans l'analyse paysagère, est celle d'un développement urbain peu structuré, qui semble s'être fait au gré des opportunités foncières, favorisé par des documents d'urbanisme "laxistes". Cette urbanisation linéaire diffuse s'est développée de manière importante, sans lien direct, ni physique, ni même fonctionnel, avec le bourg.

Aujourd'hui la morphologie urbaine de Saint-Roch présente ainsi plusieurs secteurs d'habitat regroupé et un habitat épars important.

#### 1- Les limites naturelles et paysagères du bourg - Les entrées de bourg

Le bourg conserve une entité clairement définie par des limites naturelles et paysagères franches : boisements, vallons et fossés, topographie. Le bourg, malgré d'importants développements, n'a pas franchi ces limites, ce qui lui confère un caractère plutôt compact et bien organisé, intégré dans son environnement. De même les entrées de bourg sont bien définies, marquées par des "pincements" boisés (routes de Pernay et de la Membrolle, RD36 au nord au-delà de la mairie) ou ceux occasionnés par le vallon de la Petite Choissille (pont en entrée sud sur la RD36 ou rue des Aubiers en direction de Fondettes).



Figure 65 : Entrée de bourg clairement identifiée en sortie de bois (en provenance de la Membrolle)



**Figure 66 : Le bourg intégré dans son environnement naturel**

L'aspect naturel qui entoure le bourg se prolonge au cœur de celui-ci en bordure de la Petite Choisille : le long des équipements publics (terrains de sport, école), entre le lotissement de la rue des Pinson et la mairie, avant de rejoindre l'espace rural à la Bordezière. Cet élément constitue un indéniable atout du bourg et contribue au caractère attractif du cadre de vie.



**Figure 67 : Coulée verte derrière l'école**



## 2- Le centre-bourg ancien

Le bourg ancien s'est constitué sur la rive gauche de la Petite Choisille, à mi-pente du versant Nord. Dès sa création, le bourg a adopté une structure linéaire ordonnée autour de la RD36. La mairie, d'implantation ancienne, est située au carrefour de la RD36 et de la VC1 (route reliant La Membrolle à Pernay). Tout le développement urbain qui a suivi d'est fait vers le sud, ce qui conduit à une position excentrée de la mairie, somme toute assez illogique.

Le bourg ancien présente une morphologie bien groupée, et un bâti homogène (matériaux, couleurs, volumes). Les constructions y présentent une certaine harmonie, avec un étage habitable, des toitures à deux pentes et des murs en moellons enduits de couleur claire, des ouvertures rectangulaires plus hautes que larges.

La nef de l'église Saint-Roch (jadis Saint-Rémi) a été entièrement refaite au XIX<sup>ème</sup> siècle. Elle a cependant conservé de l'époque romane son chœur rectangulaire, à chevet plat, couvert en charpente. Le mur de chevet, parementé en petit appareil, a été enduit d'un crépi à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle.



*Abords de l'église*



*Registre de murs et d'implantation du bâti – rue Principale*

## 3- Les extensions contiguës au bourg

Ces extensions du bourg se sont faites selon les schémas de développement urbain caractéristiques des zones pavillonnaires réalisées à cette époque.

Les extensions récentes présentent une morphologie assez lâche : il y a peu de liens entre ces quartiers et le bourg et entre ces différents nouveaux quartiers. Dans ces extensions pavillonnaires, on ne retrouve pas en général l'homogénéité du bourg ancien, notamment en ce qui concerne la nature et les couleurs des matériaux de toiture.

La structure urbaine y est très différente de celle du bourg : pas d'implantation à l'alignement, très rares implantations en limites séparatives, densité du bâti nettement plus faible. Saint-Roch, comme de nombreuses autres communes de la couronne périurbaine tourangelle, a vu au cours des dernières décennies, son mode de composition urbaine évoluer de façon majeure. Cette évolution, si elle a permis de répondre à une forte demande d'accession à la propriété en mode pavillonnaire, ne s'est malheureusement pas faite sans un certain appauvrissement des caractéristiques architecturales, accompagné d'une moindre densité du bâti, donc d'une consommation accrue d'espaces qui étaient auparavant naturels.



Figure 68 : Lotissement récent - on note l'éloignement de plus en plus grand par rapport au clocher de l'église

#### 4- Le fonctionnement urbain du bourg

La rue Principale constitue l'axe majeur du bourg, où s'égrènent quelques lieux de polarité et d'animation du bourg : les commerces et services en face de l'ancienne école (boulangerie, coiffeur), le parvis de l'église avec le bar-restaurant, la mairie. Les arrières de cette rue donnant sur le vallon sont souvent méconnus, peu utilisés, alors même qu'ils sont très centraux et pourraient constituer des liens entre les polarités de la rue principale et la polarité des équipements sportifs et de l'école. La restructuration de l'ancienne école est en cours d'étude, elle constituera un élément majeur du projet urbain, à articuler avec le fonctionnement existant. Le second espace stratégique se situe derrière la mairie : à l'abri des regards derrière un mur, il est pourtant aux portes de la mairie et de l'église.



Figure 69 : Espace vert derrière la mairie

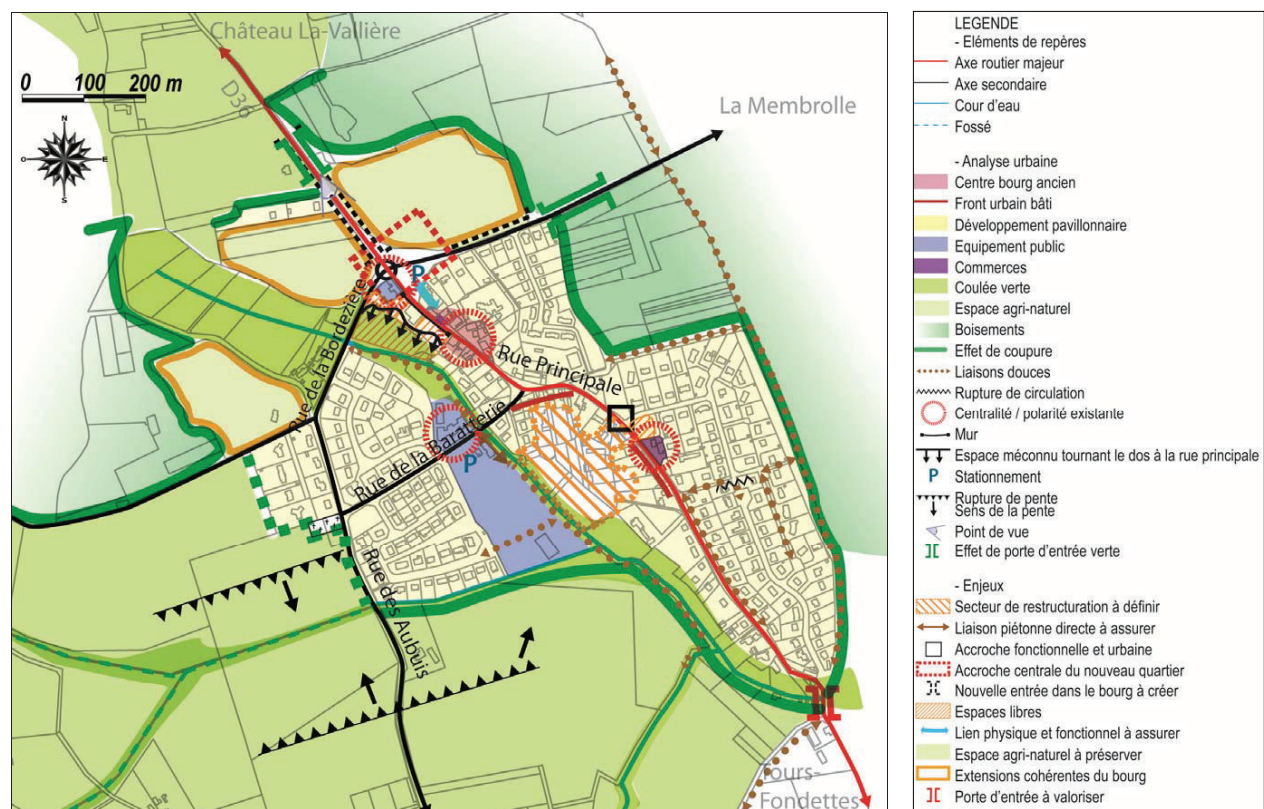


Figure 70 : Analyse urbaine et enjeux pour le bourg de Saint-Roch



## 5- L'urbanisation diffuse à dominante agro-naturelle

Un vaste ensemble bâti s'égrène de La Gentilhommière aux Brosses, en passant par le Mortier-Renaud et le Chêne. Cet ensemble s'est formé à partir de plusieurs hameaux anciens auxquels sont venus s'adjoindre un nombre important de constructions : sous la forme de quelques opérations groupées à caractère urbain (lotissement), et de constructions éparses réalisées au coup par coup sur de grands terrains. Il en résulte une zone bâtie étroite, en forme de L, d'un linéaire total de près de 1,5 km. Ces constructions sont quasiment toutes des habitations ou des annexes d'habitations, à l'exception de la zone d'activités des Brosses. Composée de hangars en tôle, de chemins en terre, entourée de maisons d'habitation, elle constitue un point noir paysager et fonctionnel. Identifiée comme une zone d'activités par la signalétique routière, elle n'en a de fait que le nom.



**Figure 71 : Zone d'activités des Brosses**

Le hameau de La Picherie se présente aujourd'hui principalement sous la forme d'une urbanisation linéaire en bordure de la RD36. Ce hameau résulte en fait de l'extension assez récente d'un petit noyau de constructions anciennes implantées sur une voie perpendiculaire à la RD36.



**Figure 72 : Urbanisation linéaire le long de la RD36**



Quelques constructions individuelles éparses se sont implantées çà et là sur le territoire communal, créant ainsi des écarts, notamment Les Grands Ruaux et la Fosses Mialesse, situés en limite communale. En terme de fonctionnement urbain, ils sont très peu rattachés au bourg de Saint-Roch, et ont beaucoup plus de liens avec la commune limitrophe de Fondettes.



**Figure 73 : Pavillons récents sur grandes parcelles - La Fosses Mialesse**

Une grande partie du territoire communal, au sud notamment, présente donc un caractère bâti diffus, que l'on peut qualifier de " mitage " de l'espace rural, dont l'ampleur en nombre de constructions et en superficie revêt un caractère exceptionnel.

Les photographies précédentes illustrent bien le fait que ces extensions linéaires diffuses ne remettent pas en cause le caractère agro-naturel dominant de ces secteurs. Elles n'ont pas de caractère urbain, au-delà de l'absence ou non des réseaux, par la conjonction de plusieurs critères :

- ❑ la faible densité (environ 5 logements/ha) : constructions pavillonnaires implantées sur de grandes parcelles végétalisées, développement au " coup par coup " avec étalement le long des voies, sans cohérence de quartier,
- ❑ la configuration des espaces publics : profil de voirie de type rural, peu aménagée, avec des accotements enherbés ou des fossés (pas de trottoirs),
- ❑ l'absence de centralité et d'équipements de quartier,
- ❑ la disposition des constructions en retrait des voies (au moins 10m en général) et des limites séparatives,
- ❑ registre varié de clôtures à très forte dominante végétale (sous forme de haie taillée ou libre le plus souvent), pas de continuité minérale sur rue,
- ❑ secteurs entourés de zone agricole, notamment en rive opposée des voies et sur les arrières.

A l'inverse, la moitié nord de la commune n'est quasiment pas bâtie : les seules constructions qui s'y trouvent sont la ferme à cour carrée de la Davière et le château du Trembaly et sa ferme. Le château du Trembaly a été rebâti aux XIX<sup>ème</sup> siècle. Il n'a gardé de l'édifice précédent, probablement érigé au XVIII<sup>ème</sup> siècle, que des communs, bien restaurés.



Figure 74 : Photographie aérienne montrant le caractère diffus exceptionnel au sud de la Commune (source : geoportail)

#### 6- Potentiel mobilisable dans les parties urbanisées

St-Roch s'est principalement développé sous forme de lotissements organisés autour du centre-bourg ancien. Traditionnellement, cette forme d'urbanisation « rentabilise » l'espace et ne laisse pas de « dents creuses » dans le tissu urbain. Si ces lotissements sont peu denses, il est très peu probable qu'on assiste à leur densification « spontanée » au cours des prochaines années car :

- ▣ les habitants, qui travaillent majoritairement en ville, se sont installés en milieu rural justement pour profiter de « grands » terrains et éviter les vis-à-vis avec leurs voisins,
- ▣ on n'observe pas ce phénomène de redécoupage parcellaire et de densification du tissu pavillonnaire à l'heure actuelle, d'autant plus que les lotissements sont récents,

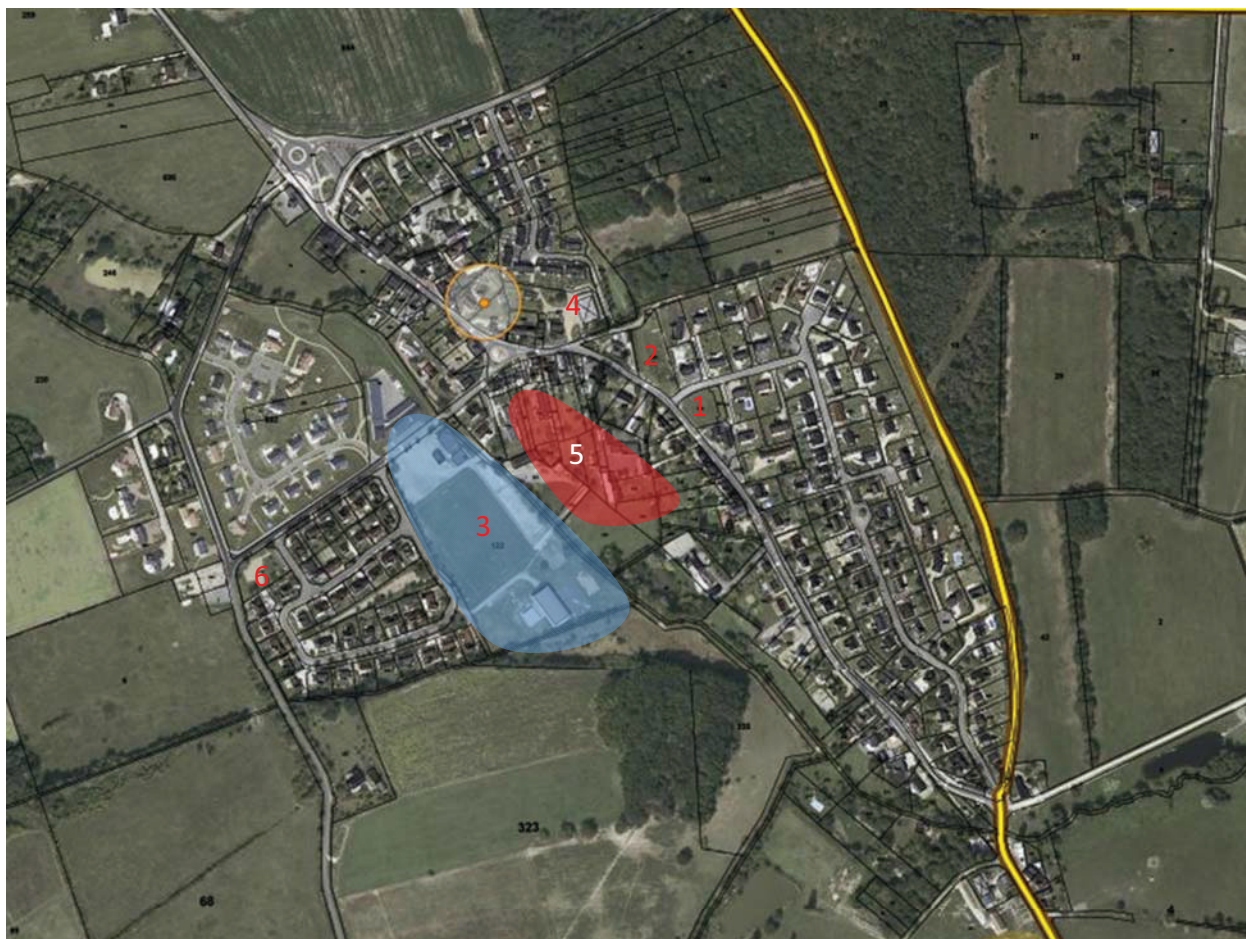


- ❑ de tels redécoupages doivent être accompagnés, voire impulsés par une volonté politique et une méthode de type « bimby » (« Build In My Back Yard »)

De plus, il n'y a pas d'autres bâtiments pouvant évoluer en logements au sein du bourg.

Enfin, s'il peut exister des potentiels de densification dans le tissu urbain diffus au sud de la commune, le présent rapport de présentation démontre qu'il n'est pas judicieux, en terme d'aménagement du territoire et de respect des lois récentes d'urbanisme (Grenelle, Alur), de mobiliser ces espaces, fruits d'un « laisser-aller » des politiques d'urbanisme désormais révolu.

La photo aérienne ci-après illustre ces propos.



**Figure 75 : Photographie aérienne montrant les potentiels disponibles dans le bourg (source : geoportail)**

- 1 : dent creuse mobilisable dont l'aménagement pourrait renforcer le petit pôle de commerces de la rue principale
- 2 : bassin de rétention des eaux pluviales dont l'urbanisation risquerait de compromettre le fonctionnement hydraulique du secteur et générer un risque d'inondation
- 3 : plateau sportif du bourg, avec stationnement nécessaire à la salle de sports, à l'école et à la salle communale
- 4 : atelier de stockage utilisé par un artisan
- 5 : secteur de restructuration de l'ancienne école, potentiel mobilisable majeur pour le bourg
- 6 : square d'entrée de lotissement dont l'utilité peut être interrogée en vue d'une opération future de quelques logements

## 7- Les déplacements

La configuration éparse du bâti ne favorise pas le recours au transport en commun. Cependant, la commune est desservie par deux lignes de bus du réseau départemental "fil vert" :

- ▣ La ligne Tours / Saint-Christophe-sur-le-Nais : cette ligne comporte 3 arrêts sur Saint-Roch, et propose une fréquence de une à deux navettes par jour (fréquence et horaires variables selon les jours et les périodes de vacances scolaires)
- ▣ la ligne Tours / Château-la-Vallière : cette ligne comporte elle aussi 3 arrêts sur Saint-Roch, et propose une fréquence un peu plus élevée (4 à 5 navettes par jour, variable selon les jours et les périodes de vacances scolaires)

Le réseau "fil vert" permet de rejoindre le réseau "fil bleu" de l'agglomération à Fondettes.

Le réseau de sentiers piétonniers, chemin ruraux est bien développé à Saint-Roch et permet de parcourir la campagne. Deux circuits de randonnée pédestre traversent la commune : l'un de 3km de long, l'autre de 8km. Ce réseau évolue vers un objectif également fonctionnel, avec la réalisation de la piste cyclable le long de la RD36, rejoignant Fondettes, et au-delà la Loire à Vélo. Les liaisons douces peuvent représenter des alternatives intéressantes dans les petits trajets à l'échelle de la commune.



Figure 76 : Chemin reliant le bourg au Chêne



## SYNTHESE ET BESOINS

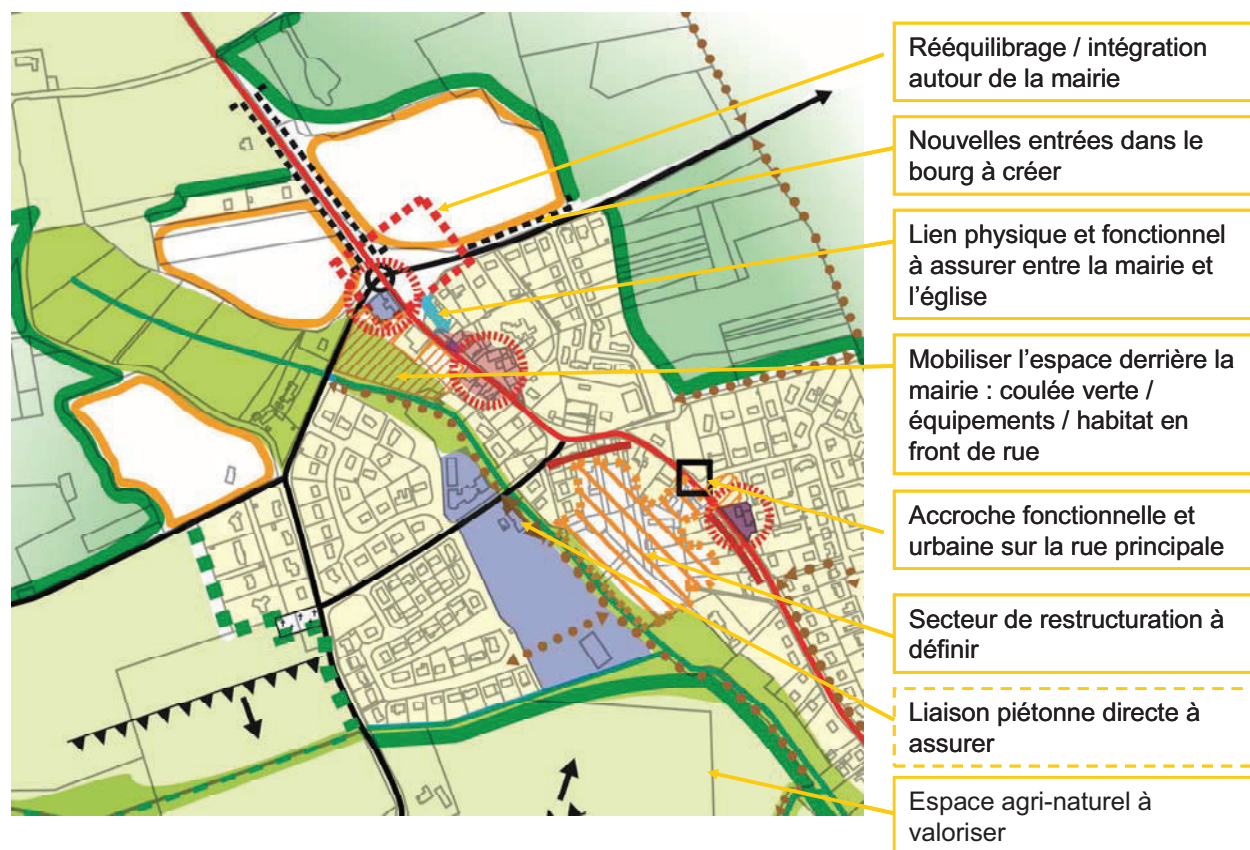


Figure 77 : Carte de synthèse des besoins à l'échelle du bourg

Le renforcement, l'affirmation de l'une ou l'autre de ces polarités en fonction des espaces privilégiés dans le développement urbain est sans doute le point majeur qui doit guider la réflexion. Ainsi, à terme, le rééquilibrage du bourg vers le Nord qui se dessine, devra s'accompagner d'une restructuration du parvis de la mairie, traité uniquement d'un point de vue routier pour le moment (rond-point, stationnement). Un travail sur l'effet de rue, avec une redéfinition du centre-bourg, devrait avoir lieu en cas d'urbanisation du Fourgon ou des 4 Arpents. Dans ce cadre, même s'il ne semble pas mobilisable en terme de foncier à l'heure actuelle, l'espace vert derrière la mairie n'en demeure pas moins un espace stratégique à long terme dans le cadre d'une réflexion poussée du centre-bourg.

Le second point majeur est le renforcement des liens entre ces polarités. Ainsi, il en va du lien entre la mairie et l'église, qui pourrait faire l'objet d'une zone de rencontre plus favorable aux vélos et piétons. Les liens visuels et physiques peuvent être favorisés par le fait que certains bâtiments sont implantés à l'alignement de la rue Principale à proximité de l'ancienne école, rappelant le tissu urbain du centre-bourg. L'accroche urbaine et fonctionnelle à définir au croisement de la rue du Clos Romain et de la rue Principale sera essentielle dans le cadre des polarités et de la restructuration de la rue Principale.

Enfin, on devine deux axes parallèles dans la composition du bourg : l'un routier (la rue Principale) et l'autre support de liaisons douces (la coulée verte de la Petite Choisille), qui semblent mener leur propre "vie", leur propre fonctionnement, sans transversale entre eux. La création de liens entre ces deux parallèles est sans doute le 3<sup>ème</sup> point majeur qui se dessine pour le projet urbain de Saint-Roch. Le site de l'ancienne école notamment s'y prête tout à fait.



**Figure 78 : Rue Principale entre la mairie et l'église : lien fonctionnel tenu en particulier pour les piétons et les deux-roues**

## 4 Les scénarii de développement

### 1- Projections démographiques

En premier lieu, des simulations de croissance démographique et de besoins en logements ont pu déterminer des besoins théoriques en surface. Trois projections ont été établies sur la base de différents rythmes démographiques, comme indiqué dans le tableau ci-dessous :

- 1- Avec un rythme démographique d'environ +3%/an, correspondant à l'hypothèse haute, bien qu'inférieur au rythme observé entre 1999 et 2009 (+3,6%/an),
- 2- Avec un rythme démographique d'environ +2%/an, correspondant à l'hypothèse moyenne,
- 3- Avec un rythme démographique d'environ +1,5%/an, correspondant à l'hypothèse basse.

Les besoins en nouveaux logements ont été estimés en conséquence, en considérant environ 2,5 personnes supplémentaires par nouveau logement (moyenne actuelle du parc : 2,78 personnes par logement). Les besoins peuvent donc être estimés à :

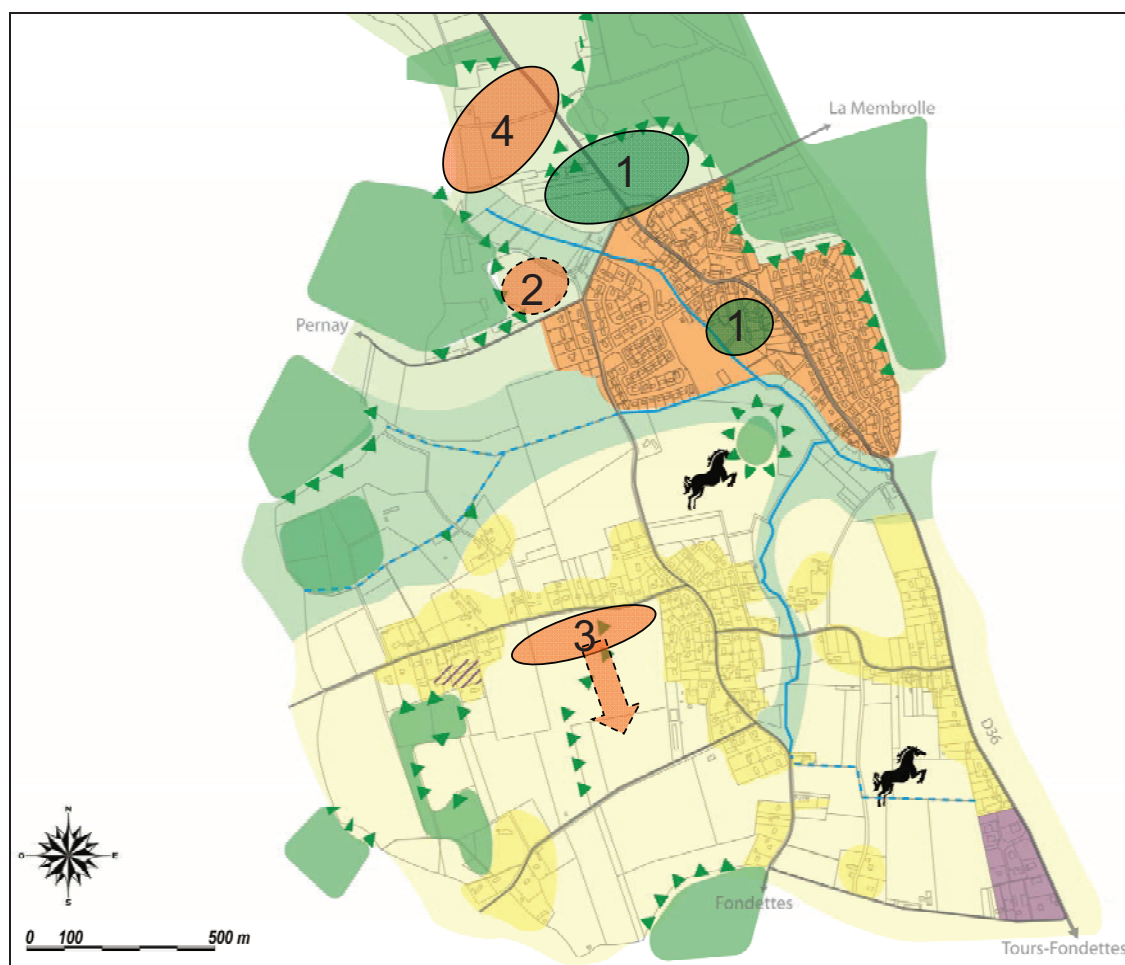
- environ 150 logements pour le scénario 1
- 2- environ 90 logements
- 3- environ 70 logements

PROJECTION DE DEVELOPPEMENT à 10 ans sur la base d'une croissance démographique de +3%/an	
Population à 10 ans (estimation sur la base de 2009 - 1239 h.)	<b>1617</b>
Nouveaux habitants d'ici 10 ans (estimation)	378
Nombre de personnes par nouveau logement	2,5
Nombre de nouveaux logements nécessaires	150
Surface théorique nécessaire en ha (moyenne 15 logts/ha)	<b>10,0</b>
PROJECTION DE DEVELOPPEMENT à 10 ans sur la base d'une croissance démographique de +2%/an	
Population à 10 ans (estimation sur la base de 2009 - 1239 h.)	<b>1481</b>
Nouveaux habitants d'ici 10 ans (estimation)	222
Nombre de personnes par nouveau logement	2,5
Nombre de nouveaux logements nécessaires	90
Surface théorique nécessaire en ha (moyenne 15 logts/ha)	<b>6</b>
PROJECTION DE DEVELOPPEMENT à 10 ans sur la base d'une croissance démographique de +1,5%/an	
Population à 10 ans (estimation sur la base de 2009 - 1239 h.)	<b>1417</b>
Nouveaux habitants d'ici 10 ans (estimation)	178
Nombre de personnes par nouveau logement	2,5
Nombre de nouveaux logements nécessaires	70
Surface théorique nécessaire en ha (moyenne 15 logts/ha)	<b>4,5</b>

Figure 79 : Projections de développement

Le scénario retenu est le scénario 3, correspondant à un meilleur contrôle de l'accroissement démographique et résidentiel pour Saint-Roch. Des ajustements peuvent être apportés à ce scénario dans le cadre du PADD, sans s'en éloigner (rythme, densité, cohérence des espaces urbanisés...)

## 2- Scénarii territoriaux



Scénario	Avantages	Inconvénients
1-	Renouvellement urbain Rééquilibrage du bourg autour de la mairie dans l'enveloppe naturelle du bourg	
2-	Terrain faisant partie de l'enveloppe naturelle du bourg	Terrain occupé par un pavillon Mobilisation du foncier
3-	Urbanisation en continuité de l'existant Desserte par les réseaux, terrain plat ... mais dans ce cas, anticiper le développement ultérieur vers le sud et renforcer le fonctionnement urbain du Chêne (commerces, équipements...)	Eloignement du centre-bourg Étalement urbain, consommation de terres agricoles
4-	Rééquilibrage du bourg vers le Nord	Franchissement d'une limite paysagère Consommation de terres agricoles

Figure 80 : Positionnement et analyse des différents scénarii de développement



### 3 - Réflexions sur le scénario retenu

Les réflexions se sont rapidement orientées vers le scénario 1 présentant le meilleur bilan avantages / inconvénients. Il restait cependant à préciser la réflexion. L'objectif majeur du PLU se dessine : replacer l'urbanisation au Nord (les 4 Arpents et le Fourgon) et la restructuration du site de l'ancienne école dans un projet global à l'échelle du bourg.

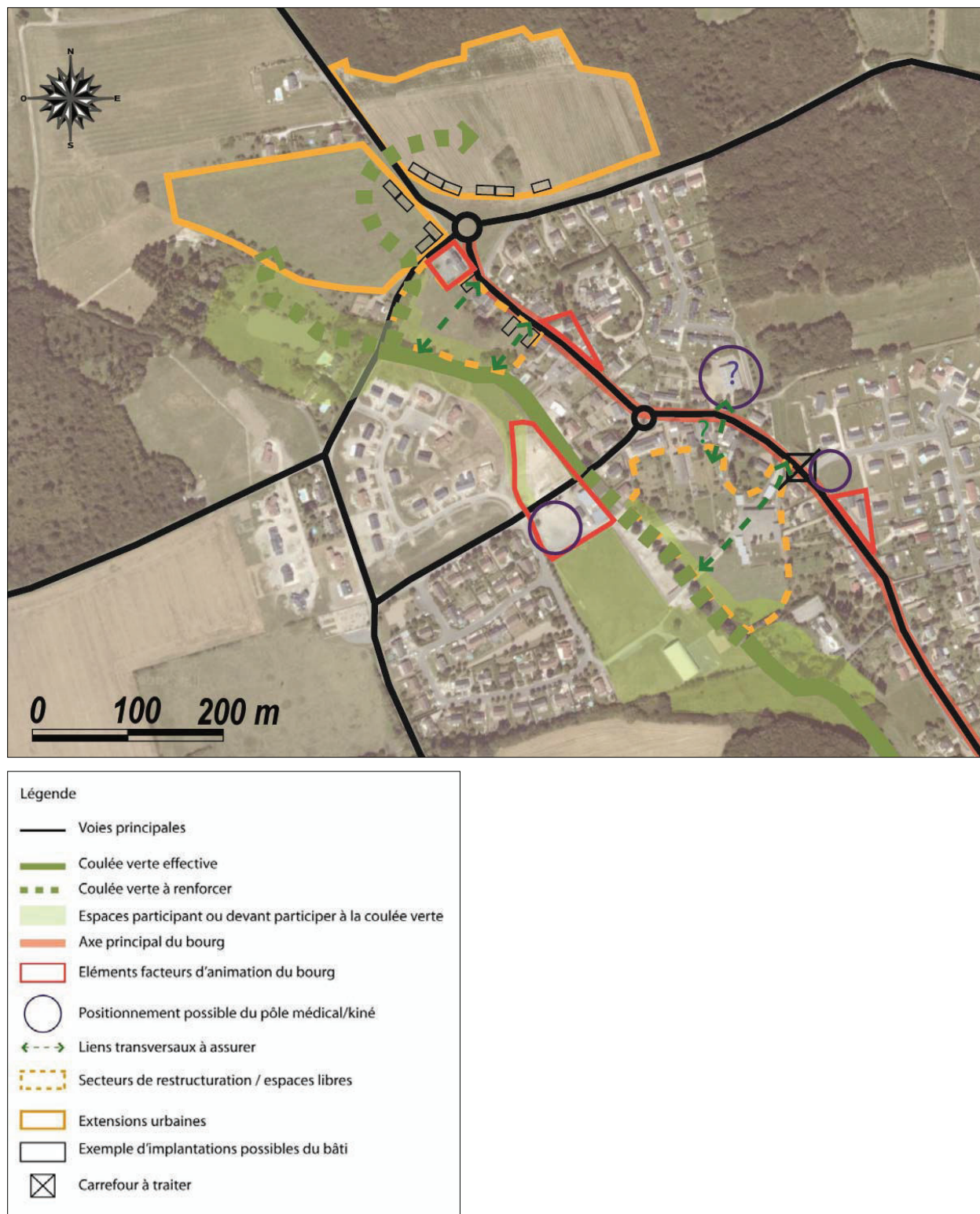


Figure 81 : Illustrations des réflexions sur le centre-bourg

La constante pour répondre à cet objectif est d'affirmer la coulée verte comme un lien entre les différentes polarités existantes et les secteurs de restructuration urbaine et d'urbanisation :

- ❑ d'une part, cette coulée verte est à affirmer sur certains tronçons : en bas du site de l'ancienne école, le long des terrains de foot (3), et bien sûr vers le nord dans le cadre des nouveaux quartiers vers le Fourgon et les 4 Arpents (2),
- ❑ d'autre part, des liens transversaux sont à trouver entre la coulée verte et la rue Principale (symbolisés en pointillés verts sur la carte).

De courts passages mériteraient d'être aménagés pour assurer la continuité effective de la coulée verte tout le long du cours d'eau de la Petite Choisille, derrière le restaurant scolaire par exemple (1). La zone basse du projet de restructuration de l'école (3) doit participer au renforcement de la coulée verte : espaces publics, jardins...(sur une épaisseur que le projet devra déterminer).



Figure 82 : Différents aspects de la coulée verte dans sa traversée du centre-bourg



Comme évoqué précédemment, le terrain situé derrière la mairie est stratégique à terme, dans le cadre d'un développement vers le Nord, mais aussi dans l'objectif d'affirmation de la coulée verte. Il s'agit du point de jonction entre le centre-bourg ancien et les extensions nord. L'implantation du bâti, la composition d'un éventuel quartier ne devrait pas compromettre la continuité de la coulée verte. Le bâti pourrait s'implanter en partie haute, soit à l'alignement sur rue avec des « fenêtres » vers la coulée verte, soit en retrait pour une ouverture plus large sur la coulée verte.



Figure 83 : L'espace vert stratégique à terme situé derrière la mairie

Enfin, le positionnement du projet de cabinet médical est également capital, car il va participer à renforcer, à affirmer l'une ou l'autre des polarités et influencer les déplacements, le mode de vie des habitants et l'animation du bourg. Trois positionnements étaient pressenties dans les réflexions :

- 1- à côté des commerces, le long de la rue Principale, avec un lien, au moins piéton, à assurer vers le projet de l'ancienne école, qui répond le mieux à l'objectif de requalification de la rue Principale,
- 2- en renforcement du pôle autour de l'école, avec réaménagement de l'espace de stationnement par la même occasion,
- 3- sur un site rue Principale (ancien hangar), avec un lien direct à trouver vers le site de l'ancienne école, au moins piéton.



Figure 84 : Site n°1 rue Principale et site n°2 à côté de la salle polyvalente





## **Partie 3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

# 1 Conserver le potentiel naturel, agricole et paysager de Saint-Roch

L'identité rurale et le cadre de vie agréable de Saint-Roch, qui jouent un rôle majeur dans son attractivité, reposent sur des éléments qui peuvent être rapidement mis en danger par une urbanisation incontrôlée. Déjà, le diagnostic a montré les méfaits d'une urbanisation linéaire galopante qui a fortement impacté les milieux naturels et agricoles : disparition de zones humides, paysage périurbain "illisible", mise en difficulté de l'activité agricole... Ces méfaits sont particulièrement visibles à l'échelle d'un petit territoire communal comme celui de St-Roch : hors terrains boisés et urbanisés, que reste-t-il à l'agriculture ? La priorité du projet de PLU est donc de préserver le plus possible les potentiels naturels, paysagers et agricoles de St-Roch pour l'avenir.

## 1.1 La protection des éléments de la Trame Verte et Bleue communale : bois, réseau hydrographique et zones humides

Les élus souhaitent protéger les richesses naturelles identifiées dans le diagnostic, afin de garantir leur pérennité et leur vocation : habitat pour la faune et la flore, rôle dans l'écoulement et la gestion de l'eau, valeur récréative et touristique des paysages.

Le porter à connaissance de l'Etat, l'étude de la Trame Verte et Bleue du Pays Loire Nature et le travail de terrain effectué ont permis de repérer les sites les plus remarquables et les connexions qui existent entre eux (continuités écologiques).

Ainsi la trame verte et bleue (TVB) communale repose :

- ❑ sur la protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques identifiés dans la Trame Verte et Bleue du SCOT (1<sup>er</sup> niveau) - grands massifs boisés de Tremblay et de Poillé, ZNIEFF de l'étang de Jumeau, vallon du ruisseau de Saint-Roch
- ❑ sur la protection des continuités écologiques secondaires identifiés dans le diagnostic du PLU (2<sup>ème</sup> niveau) - le long du réseau hydrographique principalement
- ❑ sur la protection des éléments "isolés" (boisements, mares et plans d'eau) qui participent eux aussi à la richesse écologique du territoire : espaces refuges et rôle dans les corridors écologiques ("pas japonais") (3<sup>ème</sup> niveau)
- ❑ sur des continuités écologiques potentielles à restaurer (4<sup>ème</sup> niveau) - Le Fourgon-Les Petits Prés vers Pernay; La Sourisserie - Ville Greuil vers Fondettes ; Les Longues Haies vers Luynes.

Les limites des zones naturelles à protéger de toutes constructions sont définies au mieux en fonction des sensibilités – topographie, zones humides, fonds de vallées et coteaux, boisements –. Des règles graduées de protection sont adoptées selon la qualité des éléments naturels et paysagers à protéger (Espaces Boisés Classés, protection au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU, zone N, zone A...).

## 1.2 Des activités agricoles et forestières à préserver pour l'avenir

L'activité agricole sur Saint-Roch a été mise à mal par l'urbanisation non contrôlée le long des axes. Si le territoire agricole est préservé dans la partie nord en lisière des boisements, la partie sud du territoire est complètement "mité", par conséquent : les parcelles de grande taille se font rares, les règles de distance réciproques entre tiers et bâtiments agricoles sont contraignantes pour les agriculteurs, les accès agricoles sont compromis... L'activité agricole est désormais peu présente sur la Commune : il n'y a plus de siège agricole domicilié à St-Roch et des terres sont en friches ou en cours d'enfrichement.

Il serait cependant incohérent de "condamner" l'agriculture à Saint-Roch : sa position périurbaine lui confère un rôle d'approvisionnement de l'agglomération, la production agricole doit être maintenue pour nourrir la population française, la consommation de terres agricoles doit être freinée... Les conditions d'exploitation des terres et des bâtiments doivent être garanties pour les exploitants en place et le potentiel pour l'avenir préservé : dans l'avenir, les terrains en friche auront peut être à nouveau un intérêt à être exploités.

C'est pourquoi le PADD inscrit les orientations suivantes :

- ▣ stopper l'urbanisation linéaire diffuse (sauf quelques exceptions justifiées dans la partie 5) ,
- ▣ encadrer les extensions et annexes des tiers pour ne pas générer de nuisances vis-à-vis de l'activité agricole,
- ▣ veiller à ne pas enclaver les parcelles agricoles exploitées,
- ▣ maintenant en zone agricole les bâtiments agricoles d'une part, et d'autre part, les terres agricoles exploitées ou exploitables, sauf enjeu naturel avéré.

Si les boisements constituent des espaces naturels de qualité, identifiés d'ailleurs comme des réservoirs de biodiversité par le SCOT, ils n'en demeurent pas moins également des lieux d'activité économique pour l'exploitation forestière. C'est pourquoi les boisements sont désignés dans le PADD comme des "espaces naturels d'exploitation forestière" pour bien insister sur leurs deux dimensions. Elles ne sont d'ailleurs pas contradictoires, car un boisement bien géré durablement, sera source de biodiversité. Des possibilités de "constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation forestière" seront donc autorisées en zone naturelle.

## 1.3 Le socle agri-naturel et paysager comme guide du projet urbain communal

L'activité agricole et forestière, les éléments naturels, ont dessiné un paysage propre à Saint-Roch, qui participe à son identité, à son attractivité et à la qualité du cadre de vie. Or, si le paysage est bien préservé et clairement identifié en partie nord – plateau forestier et bourg bien intégré –, il apparaît davantage « déstructuré » et flou au sud, notamment à cause du développement pavillonnaire le long des voies.

Par conséquent, la préservation des caractéristiques agricoles, naturelles et paysagères a été considérée comme prioritaire dans la définition du projet urbain. L'ensemble de ces caractéristiques sont désignés sous le terme de socle agri-naturel, qui sous-entend aussi la 3<sup>ème</sup> dimension paysagère, étroitement liée aux deux premières. Cette priorité se traduit par les quatre grandes orientations suivantes :

▣ Stopper l'urbanisation linéaire

L'éclatement des sites en déconnexion du bourg, la plupart du temps sur de grandes parcelles, est pénalisante à la fois pour l'agriculture, le paysage communal et la collectivité. Cette forme d'urbanisation est en effet très couteuse en termes de réseaux et d'infrastructures, car elle génère une multiplication des linéaires et des équipements pour un faible nombre de constructions desservies.

▣ Préserver les coupures paysagères agri-naturelles

Pour préserver ou renforcer les liaisons écologiques et pour conserver une lecture rurale du paysage de St-Roch (participant à son identité), la préservation des rares coupures paysagères restantes est un élément fondamental du projet. Elle complète évidemment l'objectif précédent visant à mettre un coup d'arrêt à l'urbanisation linéaire. Faute de cet objectif, le village de St-Roch risquerait dans l'avenir de "se noyer" dans un ensemble bâti sans identité (partie sud du territoire communal) et devenir une commune périurbaine dortoir dans une campagne "musée" (sans identité paysagère, ni activité agricole).

▣ Respecter les limites naturelles et paysagères du bourg

Le bourg de Saint-Roch s'est développé de manière cohérente et reste identifiable fonctionnellement et dans le paysage, car il respecte les limites naturelles et paysagères constituées par la frange forestière et le vallon de la Petite Choisille. Les extensions urbaines devront donc elles aussi s'inscrire dans ces limites.

▣ La Petite Choisille, comme élément fondamental du projet urbain

La transition avec le projet urbain de la Commune est tout trouvé grâce à la Petite Choisille (ruisseau de St-Roch) qui traverse le bourg. Mettre en valeur cet avantage dans l'animation du bourg, tout en redonnant un caractère plus naturel aux abords du ruisseau, permet de lier avantageusement objectifs écologiques et urbains, pour un projet de développement durable modèle.

## 1.4 La prise en compte de la ressource en eau

Le respect de l'environnement dans le projet de Saint-Roch ne peut s'arrêter uniquement aux aspects "visibles" (forêts, paysage, agriculture...). La ressource en eau, trop souvent considérée comme inépuisable, montre des signes inquiétants de sur-exploitation dans la région tourangelle. La ressource est considérée comme utilisée à hauteur de 80-90% de sa capacité (selon l'ARS Centre). La situation de Saint-Roch n'est pas la pire car la ressource en eau provient du Turonien, moins atteint que le Cénomaniens. Elle est classée comme une Commune où la pression de prélèvement peut augmenter. Cependant, le projet de développement de Saint-Roch doit s'accompagner d'une recherche de diversification de la ressource, objet d'une étude en cours au niveau intercommunal.



## **2 Un développement urbain raisonnable et qualitatif du bourg de Saint-Roch**

### **2.1 Des besoins démographiques et résidentiels adaptés à un contexte local porteur**

Après avoir convenu des éléments naturels, agricoles et paysagers à protéger, qui constituent le socle et le guide du projet communal, il est nécessaire de définir les conditions d'un développement urbain qui ne compromettent pas les particularités et la richesse du territoire communal.

Saint-Roch dispose de nombreux atouts pour justifier l'accueil de nouveaux habitants :

- ▣ Saint-Roch se positionne dans un secteur dynamique aux portes de l'agglomération de Tours, avec des croissances récentes significatives (+3,6%/an pour Saint-Roch et +1,9%/an pour la CC Gâtine et Choisses entre 1999 et 2009),
- ▣ Elle est desservie par le réseau de bus de l'agglomération tourangelle ("Fil vert" et rabattement vers "Fil Bleu" à Fondettes), ce qui offre une alternative aux déplacements automobiles pour les migrations pendulaires vers Tours,
- ▣ Elle dispose d'équipements publics, dont un nouveau complexe scolaire pour lequel il faut assurer le renouvellement des effectifs et le maintien des classes,

A ce titre, Saint-Roch a pu constater les effets néfastes d'un développement périurbain non maîtrisé. Après une croissance exponentielle, due en partie à la présence importante de militaires (proximité de la base militaire de Parçay-Meslay), elle a connu le revers de la médaille : à la fin des années 2000, des familles de militaires sont parties à une période où le prix de l'immobilier grimpait. Les maisons ont été rachetées par des ménages de plus de 50 ans sans enfants, ne générant pas l'accueil de jeunes ménages, ni d'écopliers. Ce qui explique sans doute la stagnation de population entre 2008 et 2011 et la fermeture d'une classe. Saint-Roch doit donc définir un rythme de développement suffisant et surtout régulier, permettant l'accueil de jeunes ménages (logements sociaux).

- ▣ Elle connaît de nombreuses demandes d'installation de personnes habitant Tours, ou au contraire de personnes habitant des communes plus éloignées de Tours et souhaitant s'en approcher, grâce à sa situation intermédiaire et son cadre de vie rurale en 2<sup>ème</sup> couronne périurbaine de Tours,

Par ailleurs, le développement prévu des effectifs de la base militaire (aérodrome Tours-St-Symphorien) va engendrer un afflux de nouveaux habitants dans le secteur.

Fort de ces arguments, le rythme retenu, correspondant à une croissance démographique estimée à environ +1,5%/an, soit 190 habitants supplémentaires sur 10 ans, constitue un "compromis" (un "entre-deux") entre, d'une part, une croissance excessive dans les années 2000, et d'autre part, une stagnation récente préjudiciable aux équipements communaux.

Comme l'a démontré le diagnostic, l'attractivité et le dynamisme du marché immobilier sur Saint-Roch conduisent à un taux de logements vacants très faible (7 logements en 2009, soit 1,5%) qui représente un minimum structurel (délai de transactions...). Les logements vacants ne constituent donc pas un potentiel mobilisable, ni une marge de manœuvre pour l'accueil de la population. Le développement de Saint-Roch repose sur la construction neuve.

A raison de 2,5 personnes par nouveau logement, l'estimation des besoins est d'environ 80 logements supplémentaires pour les dix prochaines années, soit 8 logements neufs par an.

Il en découle les projections et besoins suivants, résumés sous forme de tableau :

Projections à 10 ans	
Population à 10 ans avec une croissance de +1,5%/an	<b>1455 hab.</b>
A – Variation de population (population au 1 <sup>er</sup> 01 2013, 1266 h.)	<b>+ 189 hab.</b>
B – Estimation du nombre supplémentaire de personnes par nouveau logement neufs	<b>2,5</b>
C – Besoins liés au desserrement des ménages (« point mort »)	<b>9</b>
D – Nombre de logements neufs nécessaires ( $D=A/B+C$ ), soit environ 8 logements neufs/an	<b>84</b>
D – Nombre de logements réalisables dans le secteur de restructuration urbaine de l'ancienne école (avec une densité de 20 logements/ha)	<b>40</b>
F – Nombre de logements réalisables en extension urbaine sur le site du Fourgon (avec une densité de 15 logements/ha)	<b>44</b>
E – Surface prévue en extension urbaine (site du Fourgon)	<b>3,0 ha</b>

**Figure 85 : Tableau des projections et besoins démographiques et résidentiels**

Explication du nombre supplémentaire de personnes par nouveau logement (B) :

B- Le nombre moyen de personnes par ménage à Saint-Roch est de 2,78 en 2009. Cependant, pour prendre en compte le projet particulier de restructuration de l'école, qui vise à l'accueil de personnes âgées en centre-bourg, majoritairement seuls ou en couple, et la tendance nationale au desserrement des ménages, le chiffre de 2,5 a paru plus réaliste.

Explication du desserrement des ménages (« point mort ») (C) :

C- La Commune doit faire face au phénomène de desserrement familial, qui nécessite davantage de logements pour accueillir de nouveaux habitants. En effet, le nombre moyen de personnes par logements diminue, sous l'effet du vieillissement de la population et des phénomènes de décohabitation (divorces et séparations, couples se formant plus tardivement, familles monoparentales et recomposées...)

Ce mouvement de desserrement des ménages nécessite des besoins en logements pour maintenir la population à son niveau actuel, c'est ce qu'on appelle le « point mort » :

1. Le renouvellement du parc :

(parc de logements en 1999 + logements achevés entre 1999 et 2009) – parc de 2009

$(299 + 141^*) - 462 = -22$       \* 141 PC neufs, années 1999 à 2009 incluses (source SITADEL)

## 2. Le desserrement des ménages :

(population des RP en 1999 / taille moyenne des ménages en 2009) – (population des RP en 1999 / taille des ménages en 1999)

$$(871 / 2,78) - (871 / 3,1) = 32$$

## 3. La variation de la vacance et des résidences secondaires :

Nombre de logements vacants et secondaires en 2009 - nombre de logements vacants et secondaires en 1999

$$17-18 = -1$$

Point mort = 1+2+3, soit un total de 9 logements sur la période 1999-2009 (moins de 1 logement par an)

Le point mort calculé entre 1999 et 2009 (sur 10 ans) est extrapolé aux 10 prochaines années. La poursuite d'une même tendance se justifie au regard des projections établies par l'Insee en région Centre (« Insee Centre info n°158 – décembre 2009) qui confirme le vieillissement de la population à l'horizon 2030, facteur contribuant à la baisse du nombre de personnes par ménage.

L'effort de densification prévu (20 logements/ha en secteur de restructuration urbaine et 15 logements/ha en secteur d'extension urbaine) est considérable par rapport aux opérations récentes à Saint-Roch dont la densité a été mise en évidence dans le diagnostic (de l'ordre de 4 à 7 logements/ha). Elle contribuera à économiser l'espace naturel et agricole, tout en permettant le développement et la vie du village.

Enfin, si la population communale est jeune à ce jour, le projet d'accueil de personnes âgées sur le site de l'ancienne école et le vieillissement à venir des actifs installés à Saint-Roch, va contribuer à un "rééquilibrage" de la structure communale. Un effort d'attractivité envers une population plus variée en terme d'âge, de revenus et de composition des ménages doit être menée. C'est pourquoi, l'effort déjà engagé concernant la production de logements locatifs sociaux sera poursuivi et accentué. Associé à une diversification des formes urbaines, il contribuera à l'équilibre et au dynamisme des commerces et équipements du centre-bourg.

## Compatibilité avec les objectifs du SCOT et du PLH :

Le SCOT NOT n'établit ni objectifs démographiques, ni objectifs résidentiels, ni objectifs de densité précis par Commune. Saint-Roch est considéré comme un "village-socle" dans l'armature urbaine du SCOT (qui comprend par ailleurs des pôles principaux et secondaires). Village de proximité, son développement doit être contenu, surtout en terme de consommation de terres agricoles puisque la Commune est incluse dans "l'aire de vigilance pour l'économie d'espace agricole autour de la frange d'agglomération". Au regard de sa situation périurbaine, qui lui confère une particularité au sein des villages-socles, le développement prévu peut être qualifié de "contenu", surtout au regard du développement incontrôlé et consommateur d'espace des années 2000.

De plus, il faut insister sur la qualité de ce développement :

- ▣ près de la moitié des nouveaux logements sont réalisés en secteur de restructuration urbaine, le projet répond bien à l'objectif d'économie d'espace agricole demandé par le SCOT. Les zones urbanisables sont d'ailleurs considérablement réduites par rapport au PLU précédent (voir à ce sujet la partie 5 sur les justifications réglementaires).
- ▣ les objectifs de réalisation de logements sociaux et en accession sociale sont ambitieux pour les nouvelles opérations (mixité sociale)

- ▣ le site de l'ancienne école accueillera un programme intergénérationnel (logements à destination des jeunes et des seniors)
- ▣ les nouvelles opérations accueilleront une diversité de formes urbaines

Le PLH, quant à lui, fixait à la Commune un objectif de production de 42 logements neufs, dont 11 logements locatifs, pour la période 2009-2015, soit 7 logements neufs par an. Le rythme retenu (8 logements neufs par an) est donc très proche de celui qui était fixé par le PLH, qui arrive d'ailleurs à échéance l'année prochaine (2015). Les réflexions sur le nouveau PLH vont s'engager dès 2014 et l'objectif sera revu pour les six années suivantes, correspondant à l'application du nouveau PLU. Par ailleurs, le rythme reste bien inférieur à celui qui a été observé en réalité : 14,5 logements neufs / an en moyenne entre 2006 et 2011.

## **2.2 La coulée verte de la Petite Choisille comme colonne vertébrale du projet urbain**

Le parcours de la Petite Choisille dans le bourg constitue une opportunité à saisir, tant sur le plan écologique (améliorer la Trame Verte et Bleue), qu'urbanistique. En effet, elle peut constituer "la colonne vertébrale" du bourg et de son développement : liaisons douces en site propre, accroches des nouveaux quartiers, regroupement des équipements publics... Une grande partie du cours d'eau est déjà bordée par un chemin : des compléments et des améliorations simples peuvent être apportés. Le fait majeur est la possibilité de déconnecter les flux automobiles grandissant sur la Rue Principale et les déplacements piétons et deux-roues qui pourraient s'appuyer sur cette coulée verte renforcée. Ainsi, le site de l'ancienne école sera un quartier à dominante piétonne dont la partie basse sera en contact direct avec la Petite Choisille. Il "ouvrira" une relation plus directe entre la Rue Principale et la coulée verte, qui reste méconnue depuis l'axe de traversée du bourg. La logique de (re) connexion s'affirmera aussi par le traitement de l'intersection avec la rue de la Baratterie et les arrières de la mairie conservés en parc participant à la coulée verte. Le positionnement du nouveau quartier du Fourgon permettra de suivre la même logique, même si, dans ce cas, tous les aménagements restent à faire.

## **2.3 Optimiser les capacités d'accueil en centre-bourg et limiter la consommation d'espaces**

L'objectif assigné désormais aux documents d'urbanisme, à savoir la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles, a des conséquences majeures sur le projet de PLU de St-Roch. Il se traduit par des orientations qui mettent un terme aux "dérives" du passé, à savoir urbanisation linéaire diffuse en campagne au "coup par coup" (pavillons sur grands terrains), faible densité dans les nouvelles opérations, pas de réflexion urbaine sur le cœur de bourg. La réflexion pour Saint-Roch s'est donc fondée sur des principes forts :

- ▣ Stopper l'urbanisation linéaire diffuse, comme évoqué précédemment,
- ▣ Donner la priorité au projet de restructuration de l'ancienne école,
- ▣ Prévoir des extensions mesurées à l'échelle du PLU (site du Fourgon),
- ▣ Imposer des seuils de densité adaptés au contexte local.



Il en résulte un projet exemplaire, reposant notamment sur le point fort que constitue la restructuration du site de l'ancienne école. Les bénéfices de ce projet sont multiples, reprenant tous les attendus du Grenelle de l'Environnement :

- ▣ Proximité immédiate des équipements publics, commerces et services accessibles à pied,
- ▣ Mise en valeur de la coulée verte et articulation essentielle à assurer avec la rue Principale – requalification urbaine –,
- ▣ Redynamisation du bourg par l'apport de population en son cœur,
- ▣ Aucune consommation de terres naturelles ou agricoles.
- ▣ Mixité générationnelle et sociale, en présentant une programmation mixte alliant logements pour personnes âgées et pour jeunes ménages (de type « résidence intergénérationnelle »), logements sociaux et terrains à bâtir,
- ▣ Mixité urbaine, avec l'accueil d'un cabinet médical
- ▣ Foncier "rentabilisé" par une densité minimale de 20 logements/ha

Au vu de l'emplacement stratégique du projet en cœur de bourg, la densité minimale sera de 20 logements/ha, compromis entre l'aspect encore rural de St-Roch (densité faible, y compris en cœur de bourg), son positionnement en couronne périurbaine de Tours et les efforts nécessaires afin d'économiser les espaces naturels et agricoles.

Cette opération ne suffit pas à couvrir les besoins en nouveaux logements déterminés dans le projet. C'est pourquoi un 2<sup>ème</sup> quartier verra le jour par la suite. Il présente l'avantage :

- ▣ de s'inscrire dans l'enveloppe naturelle et paysagère du bourg, en continuité du tissu urbain,
- ▣ d'amorcer le rééquilibrage du bourg vers le nord à deux pas de la mairie,
- ▣ de se trouver en bordure de la coulée verte de la Petite Choisille et de pouvoir ainsi s'inscrire dans la continuité du projet urbain (ce n'est pas un quartier "déconnecté")

Pour poursuivre le même souci d'économie d'espaces naturels et agricoles déjà évoqué, tout en tenant compte du contexte récent peu dense, l'objectif de densité minimale pour ce secteur est fixé à 15 logements/ha.

Par ailleurs, l'identité du village sera préservé par des règles spécifiques au bourg ancien : volumétrie, implantations, hauteurs, clôtures.... Les projets de l'ancienne école et du Fourgon devront d'ailleurs s'en inspirer dans leur composition, afin de s'insérer au mieux visuellement dans la continuité du centre-bourg.

### **3 Répondre aux besoins de la population : commerces, équipements et activités économiques**

#### **3.1 Conserver les commerces et services existants et permettre l'installation d'autres activités commerciales de proximité**

Saint-Roch dispose désormais d'une population suffisante pour faire vivre des commerces et services de proximité : café-restaurant, coiffeur, boulangerie. Les conditions réglementaires pour assurer le maintien et le développement sur place de ces commerces doivent bien sûr être prises. Par ailleurs, le développement de la population permettra peut être l'implantation de nouveaux commerces et services. Dans un souci de mixité urbaine, ces implantations seront réglementairement possibles dans l'ensemble de la zone urbaine. Mais, le projet urbain et les logiques commerciales identifient deux secteurs favorables :

- ▣ le centre-bourg ancien autour de l'église, lieu de rencontre à proximité de la mairie, espace "recentré" grâce au développement du site du Fourgon
- ▣ à proximité du site de l'ancienne école dont le petit pôle d'animation existant (boulangerie, coiffeur) sera renforcé par le projet de cabinet médical et l'apport de population, susceptible de constituer des facteurs attractifs pour les commerces et les services

Il ne s'agit pas à ce stade de privilégier l'un ou l'autre secteur, car les logiques d'implantation diffèrent selon les commerces et les services. Le projet urbain affirme seulement que les deux secteurs ont un rôle de polarité complémentaire à jouer dans une logique de déplacements piétons de proximité. Ainsi, quelque soit le secteur s'affirmant au final, il sera accessible en liaisons douces sécurisées, via la coulée verte de la Petite Choissille, depuis les deux sites d'urbanisation.

#### **3.2 Adapter les équipements aux besoins des populations**

Le développement démographique engendrera également de nouveaux besoins en équipements pour la Commune. Si l'objectif premier est de faire vivre la nouvelle école en évitant une succession d'ouvertures et de fermetures de classes, un besoin de prestation médicale est d'ores et déjà identifiés sur la Commune. Pour assurer le maintien, dans de nouveaux locaux adaptés, des professions médicales et en accueillir de nouvelles, un projet médical est en cours de réflexion. Son emplacement stratégique en bordure de la Rue Principale viendra d'une part, conforter le petit pôle de commerces et services existant (boulangerie, coiffeur) et offrira des prestations médicales de proximité aux nouveaux habitants du site de l'ancienne école - rappelons qu'une partie de ces nouveaux habitants seront des seniors -.

Certains habitants manifestent également un besoin de garderie / accueil périscolaire qui serait un plus pour attirer de jeunes ménages. La Commune n'en a cependant pas les moyens financiers à l'heure actuelle.

Au-delà de ces besoins, les nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif ont vraisemblablement vocation à s'installer le long de la Petite Choissille où sont déjà regroupés l'école, la salle polyvalente et la salle des sports. Ils renforceront ainsi le parc d'équipements et viendront s'égrenier le long de la coulée verte. La qualité des équipements et des espaces publics, tant pour l'existant que pour de nouvelles implantations, devra être soignée car elle participe à la "colonne vertébrale" de liaisons douces du bourg. Or, des cheminements sécurisés dans un cadre agréable incitent davantage les piétons et cyclistes à les fréquenter.

De petits équipements et services peuvent également venir affirmer le pôle de la rue Principale.

### **3.3 Restructurer l'offre au niveau des zones d'activités**

Saint-Roch dispose de deux "zones d'activités" : l'une, "officielle" et bien identifiée, sous la compétence intercommunale (ZA des Terrages), l'autre qui constitue davantage un regroupement de fait d'activités artisanales en zone rurale (ZA des Brosses).

La ZA des Brosses est excentrée des axes principaux, avec une capacité de desserte limitée (voie rurale). Elle génère des nuisances sonores et visuelles (point noir paysager) pour les habitants vivant à proximité (imbrication importante entre habitat et activités). Elle n'a donc pas vocation à s'affirmer et à s'étendre. Au contraire, le projet l'identifie comme un secteur de mutation vers l'habitat à long terme, plus conforme à son positionnement et à l'environnement qui l'entoure.

Quant à la ZA intercommunale des Terrages, elle est mieux identifiée et plus fonctionnelle le long de la RD36, axe principal vers Tours. Elle regroupe des activités artisanales et des services. Il n'y a plus quasiment plus de parcelles disponibles à la vente. Son développement n'est pas une priorité de la Communauté de Communes dans les 10 ans à venir; c'est pourquoi l'extension prévue au PLU est supprimée. Le traitement de la ZA le long de la RD36 pourrait cependant être amélioré, en partenariat avec la Commune et le Conseil Général. Les activités en place ont bien sûr vocation à pouvoir s'étendre.

## **4 Encourager la diversité des modes de déplacements et les communications numériques**

### **4.1 Compléter le réseau de liaisons douces**

Saint-Roch dispose déjà d'un maillage de liaisons douces fonctionnel (chemins ruraux, continuités douces entre quartiers et dans la coulée verte, liaison cyclable récemment réalisée le long de la RD36 jusqu'aux Terrages et qui se raccorde au-delà vers La Loire à Vélo à Fondettes). Par conséquent, il ne s'agit pas de révolutionner ce maillage en engageant de lourdes réalisations, mais simplement, par des aménagements peu coûteux, le compléter. En effet, ce qui importe dans des liaisons piétonnes ou cyclables, c'est la continuité des aménagements. Un court tronçon dangereux ou provoquant un détour peut dissuader les utilisateurs. Ainsi, en cohérence avec les sites d'urbanisation et la coulée verte qui fédère le projet urbain, il convient de prévoir une jonction au niveau du lieu-dit du Moulin et du site du Fourgon.

### **4.2 La requalification fonctionnelle et paysagère des axes principaux**

Conséquence néfaste du développement linéaire le long des voies, celles-ci ne sont plus adaptées à l'environnement qu'elles desservent. Elles ont conservées un gabarit routier, propice à la vitesse, qui rend peu sécurisant la traversée de ces espaces. Progressivement, il s'agira d'intervenir par des aménagements de sécurité (rétrécissement, ralentisseurs), mais aussi en travaillant l'aspect paysager et fonctionnel de ces espaces : plantations, implantation du bâti, liaisons douces sécurisées. En l'état actuel, ces voies participent en effet au caractère "illisible" de ces espaces. Parmi les voies concernées, le projet affirme comme prioritaire la rue de la Gentilhommière et la RD 36. En effet, la première constitue une liaison directe fréquentée vers Fondettes et la seconde constitue l'entrée d'agglomération principale depuis Tours, 1<sup>ère</sup> image de la Commune pour les visiteurs.

Au-delà de ces deux axes, le développement urbain du bourg, l'augmentation de trafic qu'il va générer et les multiples interventions nécessaires sur la rue Principale (accès pour le quartier du Fourgon, abords de la mairie et de l'église, pôle médical en face du site de l'ancienne école) militent pour une étude de traverse du bourg.



### 4.3 Affirmer les entrées d'agglomération

Parmi les entrées d'agglomération, une hiérarchisation s'opère également. En effet, la plupart des entrées secondaires sont bien identifiées (franges boisées pour la route de Pernay et la rue du Louvandier en direction de la Membrolle-sur-Choisille), l'effort portera donc sur :

- ▣ L'entrée sud en provenance de Tours, depuis la ZA des Terrages jusqu'au pont de la Petite Choisille, qui nécessite un embellissement paysager en complément de la liaison douce mise en place (plantations sur domaine public devant les clôtures, déplacements des totems listant les entreprises...)
- ▣ La nouvelle entrée au Nord (route du Trembaly) à l'occasion de l'urbanisation du Fourgon, puis ultérieurement des 4 Arpents

### 4.4 Soutenir le développement du covoiturage et des transports en commun

Saint-Roch souhaite promouvoir les transports en commun dans les trajets quotidiens vers l'agglomération tourangelle. La commune défendra

- ▣ le renforcement du réseau existant (Fil Vert du Conseil Général en rabattement vers le Fil Bleu de Tours+ à Fondettes),
- ▣ la mise en place de Point d'Arrêt Non Géré (PANG) dans les communes limitrophes.

Elle envisage également la mise en place d'aires de covoiturage pour promouvoir et faciliter cette pratique auprès des habitants, alternative complémentaire des réseaux de transports en commun.

### 4.5 Prendre en compte les communications numériques

La qualité des communications numériques devient un élément important des politiques d'aménagement du territoire pour les entreprises, mais aussi pour les particuliers. La situation de Saint-Roch n'est pas très bonne dans le domaine mais elle est identifiée et des réalisations sont prévues :

- ▣ d'une part, dans le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique (SDTAN) qui préconise la montée en débit ADSL des communes de plus de 1000 habitants qui n'ont pas de NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés) à l'heure actuelle, ce qui est le cas de Saint-Roch
- ▣ d'autre part, la Communauté de Communes de Gâtine et Choisses a désigné comme prioritaire le raccordement de la ZA des Terrages au Très Haut Débit (THD). Suite à la réalisation de la piste cyclable le long de la RD 36, une simple tranchée permettra la pose de fourreau pour le réseau THD pouvant desservir la ZA des Terrages et le bourg.



## **Partie 4 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

# 1 OAP 1 - Site de l'ancienne école

Justification / Objectifs poursuivis	Traduction dans l'OAP
<p>B.Programme et formes urbaines</p> <p>Une densité visant à économiser l'espace et à le « rentabiliser » en plein cœur du bourg</p>	<p>B.Programme et formes urbaines</p> <p>Densité : au minimum 20 logements/ha</p>
<p>Une programmation variée en terme de typologies de logements et de formes urbaines, adaptée au contexte de bâti ancien, à la densité et au public visé (jeunes ménages en location ou primo-accédants, seniors cherchant à se rapprocher des commerces, services et équipements)</p>	<p>Habitat individuel groupé et intermédiaire (maisons de bourg et en bandes) afin de reprendre la typologie du bâti ancien. Au maximum 30% de logements isolés, c'est-à-dire non contigus avec un autre logement.</p>
<p>Rechercher une mixité sociale et intergénérationnelle</p>	<p>Mixité sociale : au minimum 26% de logements locatifs privés ou publics</p>
<p>Rechercher une mixité des fonctions urbaines</p>	<p>Vocation principalement résidentielle, pouvant être complétée d'une vocation commerce et/ou service</p>
<p>Créer des espaces de rencontre et d'échanges entre les habitants du quartier</p>	<p>Espaces récréatifs et de détente sur les aménagements paysagers et/ou sur les placettes structurantes</p>
<p>Répondre aux diverses demandes de logements selon les parcours résidentiels et les différents ménages : jeunes célibataires, jeunes couples avec ou sans enfants, seniors à la retraite seules ou en couple, familles recomposées, personnes séparées...</p> <p>Les T1-T2 sont moins demandés : les personnes seules souhaitent une pièce d'appoint (bureau, chambre), les familles recomposées, personnes séparées ont besoin de pouvoir accueillir leurs enfants</p>	<p>Typologie des logements : au minimum 50% de T2 à T4</p>
<p>C.Parti d'aménagement</p> <p>1.Ne pas créer de circulation de transit dans le quartier pour les véhicules et privilégier le lien direct piétons et deux-roues vers le pôle médical</p>	<p>C.Parti d'aménagement</p> <p>1.Privilégier un accès principal pour les véhicules côté stade. Accès secondaire côté rue Principale, en sens entrant uniquement</p>
<p>2.Assurer une liaison sécurisée pour les piétons et les cycles traversant le quartier du nord au sud (entre le cabinet médical et le stade). Cette liaison permet aux habitants du quartier et du bourg de rejoindre en toute sécurité le cabinet médical et les équipements en se connectant à la coulée verte de la Petite Choissille</p>	<p>2.Créer au moins une liaison douce (piétons et cycles) pour ne pas enclaver le site. Permettre une circulation sécurisée entre le stade et le cabinet médical</p>
<p>3.Sécuriser la traversée d'agglomération et le lien entre pôle médical-commerces-services et le quartier. Affirmer l'interface entre le pôle médical et le quartier avec une ouverture vers la coulée verte</p>	<p>3.Zone de rencontre, 20 km/h maximum, au niveau de la Rue Principale (emprise à définir)</p>
<p>4.Optimiser l'espace de restructuration, privilégier les</p>	<p>4.Déplacements des locaux techniques à terme</p>



nouveaux logements et les espaces de rencontre sans nuisances sonores ou visuelles - cadre de vie de qualité	
5.Affirmer à l'échelle du bourg, comme indiqué dans le PADD, le pôle commerces/services (boulangerie, coiffeur) avec à terme des équipements et services type cabinet médical	5.Renforcement d'une polarité avec l'implantation des services et commerces
6.Créer un espace central de rencontre et d'échanges pour les habitants du quartier avec une typologie de placette (implantation du bâti, animation, traitement de l'espace public...)	6.Création d'une placette structurante à l'échelle de l'ilot
7.Prendre en considération les objectifs d'économie d'énergie et de confort d'habitation, en utilisant les apports solaires passifs, tout en considérant la nécessité d'implantations variées du bâti en rappel des implantations du bourg et pour créer des espaces publics de rencontre	7.Orientation privilégiée du bâti vers le sud sans pour autant rechercher un systématisme « plein sud ».
8.Ch Chercher à recréer des ambiances, des typologies d'espaces publics et des formes urbaines rappelant celles du bourg pour une meilleure insertion du quartier dans son environnement	8.Insertion cohérente des formes urbaines avec le bâti environnant, pouvant s'inspirer de la typologie du bâti ancien en longère ou en courée.
9.Connec t er le quartier à la coulée vert de la Petite Choissille, colonne vertébrale du projet urbain, et l'étoffer. Prévoir dans le même espace paysager la gestion des eaux pluviales	9.Aménagement d'un espace vert en partie avale du quartier ayant une double fonction : paysagère et fonctionnelle (gestion des eaux pluviales).
10.Rechercher une mixité des fonctions urbaines, notamment pour affirmer la connexion avec la rue Principale	10.Au nord de la rue Principale, programme résidentiel avec mixité fonctionnelle de type équipement public, commerce, service, pôle médical... Au sud de la rue Principale, un programme prioritairement résidentiel.
11.Veiller à l'intimité des habitants dans un contexte de plus grande densité et de logements à l'étage	11.Gestion attentive de l'intimité à l'intérieur de chaque îlot (de jardin à jardin, de bâti à espace public).
12.Considérer la topographie comme un élément d'animation du quartier, notamment "d'appel" vers la coulée verte	12.Prise en compte de la topographie dans le tracé des voies, dans l'implantation du bâti ainsi que dans la composition des perspectives paysagères.
13.Considérer le bassin de rétention des eaux pluviales comme un espace mobilisable le long de la rue Principale	13.Au nord de la rue Principale, déplacement du bassin de gestion des eaux pluviales, favorisant ainsi l'émergence d'une plus grande structuration de la rue Principale (densité accrue, espace public structuré par des façades bâties, lieu de centralité ...). Le bassin est à repositionner dans le cadre l'aménagement situé au sud de la rue Principale.

## 2 OAP 2 - Le Fourgon

Justification / Objectifs poursuivis	Traduction dans l'OAP
<p>B.Programme et formes urbaines</p> <p>Une densité visant à économiser l'espace tout en considérant le cadre rural et le tissu urbain existant de St-Roch</p>	<p>B.Programme et formes urbaines</p> <p>Densité : au minimum 15 logements/ha</p>
<p>Une programmation variée en terme de typologies de logements et de formes urbaines, adaptée au contexte local, à la densité et au public visé (jeunes ménages primo-accédants ou en location, accession à la propriété)</p>	<p>Habitat individuel pur, habitat individuel groupé (maisons de ville), habitat intermédiaire permettant de respecter les typologies bâties présentes sur le bourg. Au maximum 30% de logements isolés, c'est-à-dire non contigus avec un autre logement.</p>
<p>Rechercher une mixité sociale et intergénérationnelle</p>	<p>Mixité sociale : au minimum 26% de logements locatifs privés ou publics</p>
<p>Quartier d'habitat n'ayant pas vocation à accueillir des commerces ou services (autres pôles du bourg à renforcer en priorité)</p>	<p>Vocation principalement résidentielle</p>
<p>Créer des espaces de rencontre et d'échanges entre les habitants du quartier</p>	<p>Espaces récréatifs et de détente sur les aménagements paysagers et/ou sur les placettes structurantes</p>
<p>Répondre aux diverses demandes de logements selon les parcours résidentiels et les différents ménages : jeunes célibataires, jeunes couples avec ou sans enfants, seniors à la retraite seules ou en couple, familles recomposées, personnes séparées...</p> <p>Les T1-T2 sont moins demandés : les personnes seules souhaitent une pièce d'appoint (bureau, chambre), les familles recomposées, personnes séparées ont besoin de pouvoir accueillir leurs enfants</p>	<p>Typologie des logements : au minimum 50% de T2 à T4</p>
<p>C.Parti d'aménagement</p> <p>1.Prévoir les accès du quartier sur la RD36 et restructurer le carrefour de la mairie</p>	<p>C.Parti d'aménagement</p> <p>1.Requalifier l'entrée nord du bourg, au droit de l'intersection des voies (rue principale, rue du Louvandier à l'est et rue de la Bordezière à l'ouest), s'inspirant éventuellement du principe et du vocabulaire d'une place de village.</p>
<p>2.Assurer une desserte cohérente du secteur visant à une bonne cohabitation des différents modes de transports (voiture, piétons, deux roues, véhicules de services)</p>	<p>2.Desservir le site par un réseau hiérarchisé de voies secondaires de desserte et de venelles mixtes (piétons et véhicules depuis la rue principale et la rue de la Bordezière). Ces voies internes répondront autant que possible à un principe de bouclage viaire afin de limiter la création d'impasses et de s'inscrire dans le maillage des voies existantes.</p>
<p>3.Connec ter le quartier à la coulée verte de la Choissille, colonne vertébrale du projet urbain</p>	<p>3.Créer une liaison douce structurante en frange sud qui pourra se connecter à la coulée verte en aval (via la rue Bordezière).</p>

4. Ne pas compromettre la possibilité d'urbanisation future vers le nord	4. Permettre le développement ultérieur de l'urbanisation au nord du site. Possibilité de desserte (position indicative) dans le cadre d'une extension de l'urbanisation à long terme
5. Inscrire le quartier dans son environnement et la zone rurale qui s'étend vers le nord - espaces publics ouverts pour "compenser" la densité et les surfaces privées plus réduites	5. Maintien d'une ouverture visuelle vers les terres agricoles situées à l'ouest, comme illustré sur la carte.
6. Annoncer l'entrée progressive dans le bourg pour faire ralentir les véhicules	6. Structuration de la RD 36 par un jeu de bâtis implantés à l'alignement ou avec un faible retrait. Dans ce sens, ce site offrira une certaine densité bâtie afin de marquer l'entrée progressive dans le bourg.
7. Prendre en considération les objectifs d'économie d'énergie et de confort d'habitation, en utilisant les apports solaires passifs, tout en considérant la nécessité d'implantations variées du bâti en rappel des implantations du bourg et pour créer des espaces publics de rencontre	7. Orientation privilégiée du bâti vers le sud sans pour autant rechercher un systématisme « plein sud ».
8. Veiller à l'intimité des habitants dans un contexte de plus grande densité et de logements à l'étage	8. Gestion attentive de l'intimité à l'intérieur de chaque îlot (de jardin à jardin, de bâti à espace public). exemples : bâti implanté à l'alignement ou sur limite séparative, continuité de murs ou de clôtures végétalisées le long du jardin privatif...
9. Connecter le quartier à la coulée verte de la Petite Choisille, colonne vertébrale du projet urbain	9. Prolongement de la coulée verte le long de l'alignement des chênes existants, pouvant conserver un caractère naturel afin d'assurer une transition douce avec le paysage agricole environnant.
10. Concevoir des voiries visant à ralentir les véhicules et à éviter la monotonie du quartier	10. Conception des espaces publics de circulation sur le principe de gabarits irréguliers alternant des sections plus étroites et des espaces qui se dilatent.





## **Partie 5 EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES**

# 1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Plusieurs zones "U" sont identifiées.

## 1- La zone UA

La zone UA est une zone agglomérée correspondant à la zone centrale ancienne de Saint-Roch

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitat.

La zone se caractérise par son bâti, construit en continu et à l'alignement, et la présence d'édifices ou monuments importants – église, bâtiments publics et collectifs, – qui illustrent un caractère urbain affirmé en même temps que l'ancienneté des implantations.

Sa structure urbaine se définit par sa densité, marquée par la continuité minérale sur rue composée par les façades, annexes et murs de clôture. Le registre des murs de clôture – leur hauteur et leurs matériaux uniforme de construction – assure l'homogénéité de cette zone et modèle une unité urbaine ancienne caractéristique.

C'est une nouvelle zone par rapport au PLU précédent, pour lequel la zone U couvrait indistinctement le bourg ancien et les lotissements récents. Or, pour faciliter d'une part l'instruction des permis de construire - il était fait référence à "la partie ancienne du bourg" dans le PLU précédent, difficile à localiser et par conséquent à instruire et source potentielle de contentieux - et d'autre part, édicter des règles de protection des caractéristiques propres du tissu urbain, il s'avère judicieux de délimiter une zone UA.

Le règlement de cette zone s'attache prioritairement à :

- Assurer la mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)

L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut. A la liste figurant déjà au PLU actuel, les élevages d'animaux incompatibles avec la proximité d'habitat sont également interdits car un cas existant dans la Commune provoquent des conflits de voisinage. La règle a pour but que la situation ne se reproduise pas. Cette interdiction s'applique également aux autres zones et secteurs d'habitat (UB, Ah, Aha et Ad).

- Organiser la desserte par les réseaux (articles 3 et 4)

L'article 3 a pour objectif d'assurer la desserte et la sécurité des accès et des voies dans de bonnes conditions.

L'article 4 fixe les règles de desserte par les réseaux et notamment l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable et au réseau d'assainissement.

- Préserver les composantes de la forme urbaine – orientation, hauteur, formes architecturales, implantations –

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation à l'alignement sur rue des bâtiments, qui est la règle générale dans le tissu urbain ancien.

L'article 7 établit comme principe l'implantation en continu d'une limite latérale à l'autre (mitoyenneté) ou au moins sur une limite séparative, qui est la règle générale dans le tissu urbain ancien. Dans ce deuxième cas, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative pour garantir le "droit au soleil".

Les règles d'implantation (art.6 et 7) diffèrent du règlement de la zone UB où le tissu urbain est majoritairement pavillonnaire.

L'article 10 pose le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à 6m à l'égout du toit, correspondant à la forme urbaine du centre-bourg (R+1, R+1+C).

Enfin l'article 11 a pour but de conserver l'aspect extérieur des constructions du centre-bourg de Saint-Roch, à savoir les toitures (couvertures), les façades et des clôtures correspondant au registre urbain. Les règles diffèrent de la zone UB sur les points suivants : les clôtures dont l'aspect minéral est assuré sur rue dans le respect des typologies existantes (pas de haie seule, ni doublée d'un grillage en UA, autorisée en UB), les toitures-terrasses interdites en UA pour respecter la typologie bâti du bourg ancien (toitures à 2 pans avec un angle minimum de 40°) et les coffrets de volets roulants qui doivent être masqués par respect pour l'aspect du bourg ancien.

- Assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12)
- Permettre la densité

A cet effet, les articles 5 (caractéristiques des terrains), 9 (emprise au sol) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ne sont pas réglementés. L'article 8 est quant à lui simplement assujéti à une règle de sécurité publique, à savoir ne pas supprimer l'accès du terrain aux véhicules de secours.

- Assurer l'aménagement des espaces libres et plantations (article 13)
- Veiller à la performance énergétique et environnementale (article 15)
- Enfin, l'article 16 sur les infrastructures et réseaux de communications électroniques n'est pas réglementé en UA car imposer des règles dans ce domaine n'est opportun que dans le cadre d'un nouveau quartier.

La zone UA est concernée par :

- la protection des parcs au titre de l'article L123-1-5 III 2°.

## 2- La zone UB

La zone UB est la zone d'extension urbaine récente.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de bureaux et services, de services publics, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitat.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles à usage d'équipements, d'artisanat, de bureaux, de commerces et services, sont autorisés à conditions d'être compatible avec l'habitat (ne pas générer de risques ou de nuisances).

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti. Les constructions sont majoritairement implantées en retrait par rapport à la voie. Les hauteurs sont de l'ordre d'un rez-de-chaussée + comble ou R+1. Par ailleurs, les clôtures sont le plus souvent mixtes (végétales et minérales).

La zone UB est délimitée au plan de zonage en corrélation avec l'ensemble des extensions effectuées, principalement sous forme de lotissements.

Espace de développement récent, cette zone se confronte à l'urbanisation ancienne du bourg et aux franges naturelles et agricoles de l'agglomération.

Le règlement de cette zone s'attache prioritairement à :

- Assurer la mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2)

L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut. Les élevages d'animaux incompatibles avec l'habitat sont interdits (cf. zone UA).

- Organiser la desserte par les réseaux (articles 3 et 4)

L'article 3 a pour objectif d'assurer la desserte et la sécurité des accès et des voies dans de bonnes conditions.

L'article 4 fixe les règles de desserte par les réseaux et notamment l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable et au réseau d'assainissement. La distinction qu'opérait le PLU entre zone desservie ou non desservie par le réseau collectif d'assainissement a été supprimée. Elle n'a pas lieu d'être puisque toutes les constructions situées en zones U sont desservies. La possibilité de récupération et d'utilisation des eaux pluviales de toiture est ajoutée, conformément à la législation en vigueur, dans un souci de compatibilité avec les objectifs de la Loi Grenelle (toutes zones). Enfin, la formulation concernant l'obligation d'enfouissement des réseaux a été revue car elle était illégale. Cet enfouissement ne peut être imposé que pour des motifs patrimoniaux dans des périmètres de monuments historiques, de sites inscrits ou classés. La formulation retenue est celle communément admise par le gestionnaire (toutes zones).

- Préserver les composantes de la forme urbaine – orientation, hauteur, formes architecturales, implantations –

L'article 6 impose comme règle générale l'implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 2m. Cette règle permet l'agrandissement en façade sur rue des pavillons qui sont souvent implantés avec un recul de 5m (objectif de densification, optimisation de l'espace). Cependant, une implantation à l'alignement ou en recul de 5m est maintenue au droit du garage, afin de conserver une place de stationnement sur domaine privé, et éviter le « report » du stationnement sur un domaine public qui peut être rapidement saturé.

L'article 7 permet l'implantation en limite séparative, mais impose un retrait de trois mètres lorsque l'implantation n'est pas en limite séparative afin de limiter les ombres portées ("droit au soleil"). La règle de recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment a été supprimée pour faciliter la lecture de la règle. Les bâtiments ne pouvant dépasser 6m, la moitié de la hauteur n'est jamais supérieure à trois mètres. Une règle de distance de 5m minimum est rajoutée par mesure de sécurité incendie par rapport aux boisements apparaissant en Espaces Boisés Classés (EBC).

Les règles d'implantation (art.6 et 7) diffèrent du règlement de la zone UB où le tissu urbain est majoritairement pavillonnaire.

L'article 10 pose le principe d'une hauteur maximale des bâtiments à 6m à l'égout du toit, correspondant à la forme urbaine pavillonnaire (RDC, R+1, R+1+C). Il introduit une hauteur maximale pour les annexes, afin de conserver visuellement un rapport d'annexe vis-à-vis de la construction principale (introduit également en UA, A et N).



Enfin, l'article 11 a pour but de conserver l'aspect extérieur des constructions pavillonnaires de Saint-Roch, à savoir les toitures (couvertures), les façades et des hauteurs de clôtures correspondant au registre des lotissements existants (hauteur maximale 1,80m). Les changements principaux par rapport au PLU précédent sont : l'autorisation des toitures-terrasses dont l'aspect peut être compatible avec le tissu pavillonnaire. Elle peut contribuer à "briser" le caractère "standard" et monotone de ces quartiers et à la mise en œuvre de techniques constructives alternatives (toutes zones - elles ne sont interdites qu'en zone UA). Les règles concernant les matériaux de toiture et de façade ont été revus (toutes zones) car le PLU précédent était source d'illégalité en imposant des matériaux, alors que l'article 11 ne peut réglementer que l'aspect des constructions. Enfin, les règles de clôtures sont rendues plus compréhensibles en listant d'une part le type de clôtures interdites car visuellement néfastes à l'aspect de la zone et au voisinage; et d'autre part en précisant les types de clôtures autorisées en façade sur rue, qui jouent un rôle plus important dans la tenue et l'aspect des espaces publics. Il est également imposé des clôtures végétales en limite de zone A et N pour assurer une transition paysagère avec l'aspect naturel des ces zones.

- Assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12) : c'est pourquoi il est exigé au moins deux places de stationnement en dehors des voies publiques pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ce qui correspond au taux d'équipements des ménages; ceci afin d'éviter l'encombrement des voies publiques.
- Permettre la densité

A cet effet, les articles 5 (caractéristiques des terrains), 9 (emprise au sol) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ne sont pas réglementés. L'article 5 fixait une superficie minimale pour rendre un terrain constructible en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Or, comme précisé précédemment dans l'article 4, les zones U sont desservies : cette règle n'a donc pas lieu d'être et a été supprimée. L'article 8 est quant à lui simplement assujéti à une règle de sécurité publique, à savoir ne pas supprimer l'accès du terrain aux véhicules de secours (toutes zones).

- Assurer l'aménagement des espaces libres et plantations (article 13). Cet article est précisé afin d'interdire plus clairement certains conifères et espèces invasives et d'imposer le recours à des essences locales (et non seulement "recommander" comme dans le PLU actuel). Pour assurer l'aspect visuel de la zone, il est demandé également l'intégration paysagère des aires de stockage et des citernes de gaz. Enfin, est supprimée l'obligation de réaliser des espaces verts communs dans les lotissements à usage d'habitation, les espaces publics et lieux de rencontre pouvant s'aménager autrement (placette minérale par exemple).
- Veiller à la performance énergétique et environnementale (article 15)
- Enfin, l'article 16 sur les infrastructures et réseaux de communications électroniques a pour objet d'assurer la desserte numérique des nouveaux quartiers (site de l'ancienne école).

La zone UB est concernée par :

- la protection des plans d'eau et des mares au titre de l'article L123-1-5 III 2°.

### 3- La zone UC

La zone UC est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

Elle correspond à la zone d'activités intercommunale des Terrages. Les périmètres définis répondent aux emprises des activités ou des zones opérationnelles et permettent de répondre aux besoins de développement des activités existantes.

Le règlement de la zone a été rédigé en cohérence avec le "Règlement commun aux zones d'activités communautaires (hors Polaxis) en vue d'une intégration aux POS/PLU des communes" établi par la Communauté de Communes Gâtine et Choisilles, ce qui peut conduire à des ajustements de règles par rapport au PLU précédent pour chacun des articles.

Le règlement de cette zone s'attache principalement à :

- Reconnaître la vocation économique (articles 1 et 2)

Par conséquent, l'article 1 interdit toutes les occupations n'ayant pas vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. Par rapport au PLU précédent, il n'est pas fait mention de l'interdiction des "installations liées à la route" puisqu'elles peuvent s'avérer nécessaires. Elles sont autorisées sous conditions à l'article 2, parmi les installations liées au fonctionnement des services publics. De plus, la mention "même si elles sont liées à une entreprise implantée dans la zone UC" est remplacée par "à l'exception de celles mentionnées l'article 2", car le nouveau PLU ouvre la possibilité de construction de locaux de gardiennage sous conditions, conformément aux règles intercommunales. Sont précisées les autorisations soumises à conditions : la reconstruction après sinistre (toutes zones), conformément à l'art. L111-3-1°; le changement de destination de l'habitat vers les occupations autorisées dans la zone, car une maison d'habitation se trouve dans un environnement d'activités et subit des nuisances, l'objectif est donc de limiter fortement son extension (10%), mais d'autoriser son changement de destination; soumettre à condition d'intégration paysagère les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies pour assurer le bon aspect de la zone (toutes zones). Par ailleurs, les éoliennes domestiques sont autorisées (micro-éolien), l'objectif n'est pas d'autoriser les parcs éoliens qui sont règlementés par ailleurs (distance à respecter vis-à-vis des habitations). Les éoliennes domestiques sont donc autorisées dans toutes zones.

- Organiser la desserte par les réseaux (articles 3 et 4)

L'article 3 a pour objectif d'assurer la desserte et la sécurité des accès et des voies dans de bonnes conditions.

L'article 4 fixe les règles de desserte par les réseaux et notamment l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable et au réseau d'assainissement.

- Permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et urbain

L'article 6 fixe un recul de 5m par rapport à l'alignement pour dégager des espaces libres devant des bâtiments parfois volumineux. La règle a été assouplie par rapport au PLU précédent qui demandait un recul de 10m. Ce recul paraissait excessif dans une volonté de pouvoir optimiser le foncier et permettre l'extension des activités en place.

Dans le même esprit d'optimisation du foncier, la règle permet l'implantation en limite séparative (article 7), sous réserve cependant de mesures particulières de sécurité contre l'incendie. Par rapport à la volumétrie des bâtiments et au "droit au soleil", elle impose un recul minimal égal à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 3 mètres, lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative.

En réponse aux besoins de hauteur parfois élevées (machines...), les établissements artisanaux et industriels sont autorisés jusqu'à une hauteur de 10m (article 10).

L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en règlementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres). La règle concernant les soubassements est supprimée, elle n'a pas lieu d'être car la pente est très faible dans la zone. Les règles de clôtures sont rendues plus compréhensibles en listant simplement les types de clôtures interdites car visuellement néfastes à l'aspect de la zone et au voisinage. Il est également imposé des clôtures végétales en limite de zone A et N pour assurer une transition paysagère avec l'aspect naturel des ces zones.

- Assurer l'aménagement des espaces libres et plantations (article 13). Cet article est précisé comme en zone UB.
- Assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12)

Le règlement encourage la mutualisation des aires de stationnement, visant à une économie des surfaces consommées.

- Permettre le développement des activités, l'optimisation des terrains déjà urbanisés

C'est pourquoi les articles 5, 9 et 14 ne sont pas réglementés. L'article 8 conditionne les implantations des constructions au maintien de l'accès du terrain pour les véhicules de secours.

- Veiller à la performance énergétique et environnementale (article 15)
- Enfin, l'article 16 sur les infrastructures et réseaux de communications électroniques a pour objet d'assurer la desserte numérique des nouvelles constructions de la zone.

#### 4- La zone UL

La zone UL est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est destinée à l'implantation d'équipements sociaux, de sports, loisirs, tourisme et culture. C'est une nouvelle zone par rapport au PLU précédent, mais elle correspond majoritairement aux secteurs classés en AUL (à urbaniser à vocation d'équipements) et donc davantage à une prise en considération des équipements réalisés.

Les périmètres définis correspondent aux emprises des équipements déjà existants à Saint-Roch (terrains de sport principalement) mais peuvent aussi constituer des réserves pour leur agrandissement ou l'implantation d'un nouvel équipement (terrains appartenant à la Commune).

Le règlement de cette zone s'attache principalement à :

- Reconnaître la vocation d'équipements (articles 1 et 2)

Par conséquent, l'article 1 interdit toutes les occupations n'ayant pas vocation d'équipements.

- Organiser la desserte par les réseaux (articles 3 et 4)

L'article 3 a pour objectif d'assurer la desserte et la sécurité des accès et des voies dans de bonnes conditions.

L'article 4 fixe les règles de desserte par les réseaux et notamment l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable et au réseau d'assainissement, la zone étant entièrement desservie.

- Permettre l'insertion des équipements dans leur environnement paysager et urbain

L'article 6 permet l'implantation à l'alignement ou en recul de 3m. Ces espaces étant propriétés de la Commune, la règle est peu contraignante pour permettre des implantations diverses, notamment pour les petits bâtiments. Cette règle était celle applicable en zone AUL du PLU précédent.

Comme en zone UC, la règle permet l'implantation en limite séparative (article 7), sous réserve cependant de mesures particulières de sécurité contre l'incendie. Par rapport à la volumétrie des bâtiments et au "droit au soleil", elle impose un recul minimal égal à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 3 mètres, lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative.

En réponse aux besoins de hauteur parfois élevées (salle de sports...), les bâtiments sont autorisés jusqu'à une hauteur de 12m au faîtage.

L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres).

- Assurer l'aménagement des espaces libres et plantations (article 13). Cet article est précisé comme en zone UB.
- Assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12)

Le règlement encourage la mutualisation des aires de stationnement, visant à une économie des surfaces consommées.

- Permettre le développement des équipements, l'optimisation des terrains déjà urbanisés

C'est pourquoi les articles 5, 9 et 14 ne sont pas réglementés. L'article 8 conditionne les implantations des constructions au maintien de l'accès du terrain pour les véhicules de secours.

- Veiller à la performance énergétique et environnementale (article 15)
- Enfin, l'article 16 sur les infrastructures et réseaux de communications électroniques a pour objet d'assurer la desserte numérique des nouvelles constructions de la zone.



## 2 Les zones à urbaniser AU

### 1- La zone 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

L'exploitation agricole des sols y est maintenue jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U., ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle comprend le secteur :

- 2AUh, zone d'urbanisation future à long terme réservée essentiellement à l'habitat.

Il correspond à l'extension de l'agglomération vers le nord (Le Fourgon). Des accès individuels directs sur la RD36 ne seraient pas acceptés par le Conseil Général, sans des travaux de sécurisation de l'axe. De même, l'ensemble du secteur ne peut être desservi au niveau routier sans des aménagements sécurisés de l'entrée de bourg sur la RD36 (réduction de la vitesse notamment). Ainsi, seul le dimensionnement des voies et le problème de sécurité peuvent justifier le classement en zone 2AUh. Les autres réseaux (réseau d'eau, d'électricité et d'assainissement) sont en capacité suffisante.

Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2.

Les règles édictées ont pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. Dans l'attente de l'urbanisation de la zone, les articles du règlement cherchent à maintenir le site en l'état, en permettant l'usage du sol, mais en limitant les constructions, ainsi qu'en subordonnant l'évolution de l'existant.

Seuls les articles obligatoires (1, 2, 6 et 7) sont réglementés, dans l'attente d'une modification du zonage PLU qui permettra le passage en 1Auh et d'y définir les règles applicables par la même occasion.

Cette zone est vouée à être desservie par les réseaux.

### 3 La zone agricole A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A se développe sur une majorité du territoire communal, mais s'avère plutôt morcelée par la zone N forestière au nord et par les développements urbains linéaires au sud.

L'article L. 123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme, modifié par la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR), indique que le règlement peut « A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions nouvelles... ». Pour chacun des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées suivants, tous nouveaux par rapport au PLU précédent, le caractère exceptionnel est précisé :

- ▣ Ac, vise à identifier le risque potentiel lié à la présence d'une ancienne décharge identifiée en secteur AUd au PLU précédent. Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol y sont les mêmes qu'en zone A, mais sont soumises à la réalisation préalable de sondages. Le caractère exceptionnel de ce secteur repose sur l'identification d'un risque spécifique bien identifié et circonscrit à un secteur, limité en surface (0,6 ha), soit 0,1% du territoire communal.
- ▣ Ah, secteur d'habitat diffus, il permet l'évolution limitée et encadrée des habitations non liées et nécessaires à l'activité agricole, mais déjà existantes dans la zone rurale. Ce nouveau secteur est nécessaire car les activités non agricoles ne peuvent être admises en zone A, conformément à l'art. L.123-1-5 II 6° du CU. L'ampleur en nombre de constructions et en superficie de l'urbanisation linéaire diffuse et du mitage en secteur rural à St-Roch revêt un caractère exceptionnel, pour lequel un secteur spécifique est défini afin de mettre un terme à ce phénomène, conformément aux objectifs du PADD. Ce secteur Ah couvre 7% du territoire communal. L'analyse et les illustrations de la partie 2 – 3 – 1 montrent bien le caractère agro-naturel dominant de ces espaces. L'existence d'une desserte en réseaux publics n'est pas un critère suffisant pour retenir un classement en U de ces espaces.

C'est pourquoi il n'autorise pas de constructions nouvelles principales ; il limite les extensions des habitations principales à 30% de l'emprise au sol existante ; il conditionne les nouvelles annexes – dont piscine et abri de jardin – à une distance et à une emprise au sol maximale.

La définition des limites des secteurs Ah a été réalisée à partir du cadastre et de la photographie aérienne afin de considérer « l'unité de vie », c'est-à-dire la maison et le jardin qui l'accompagne. Un certain nombre de secteurs précédemment classés en UB sont reclassés en Ah sans que le contour du périmètre ne soit modifié.

- ▣ Aha, secteur autorisant des constructions nouvelles sous conditions, conformément à l'art. L.123-1-5 II 6° du CU. Le caractère exceptionnel et la justification de délimitation des secteurs concernés sont développés dans la partie 5 - 9-3 "Comparatif des superficies de zones et explication des évolutions du PLU". Il couvre 0,3% du territoire communal.

- ▣ Ap, secteur de protection forte, les autorisations et occupations du sol y sont fortement limitées, car il participe à l'image de l'entrée de bourg au nord de l'agglomération et se trouve à proximité immédiate des constructions du centre-ancien (co-visibilité). Il se trouve clairement délimité entre le tissu urbain existant et à venir (2AUh) et la forêt. Par conséquent, il revêt bien un caractère exceptionnel à l'échelle de la Commune, justifié par la configuration spécifique du terrain, l'enjeu d'éviter une cohabitation trop proche entre agriculture et tissu urbain et la sensibilité paysagère de cette entrée de bourg. Ces conditions ne sont réunies que dans ce secteur, qui reste exceptionnel, et qui n'est absolument pas généralisé, par exemple, à l'ensemble des entrées d'agglomération ou des terrains en pourtour du bourg. Il occupe 1% du territoire de la commune.

En zone A, les règles édictées ont pour objectif de :

- ▣ Garantir le développement de l'activité agricole et de préserver les potentiels d'exploitation, en y interdisant les autres occupations du sol, à l'exception des installations et équipements d'intérêt général (article 1).
- ▣ Afin de préserver l'espace rural et l'activité agricole, des précisions sont apportées au règlement de la zone A du PLU précédent. La plupart des autorisations figuraient dans le PLU mais n'étaient pas soumises à des conditions suffisantes pour garantir l'intégrité de la zone agricole :
  - la notion "d'extension limitée" pour les constructions à usage d'habitation (A et Ah) est précisée par un pourcentage (maximum 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant et une seule demande par bâtiment), - l'extension des bâtiments d'activités existants en Ah est limitée à 10% pour ne pas encourager à leur pérennité sur place, car sources de nuisances, sans empêcher, au contraire, leur changement de destination
  - le changement de destination des bâtiments agricoles d'architecture traditionnelle vers des activités liées et nécessaires à l'activité agricole, c'est-à-dire de diversification ou d'habitation (logement de fonction) sous conditions,
  - les constructions nouvelles à usage d'habitation (logement de fonction) sont soumises à une distance maximale de 100m d'un site d'exploitation nécessitant une présence permanente sur place,
  - les constructions d'annexes sont soumises à des limites de surface (30 m<sup>2</sup>) et de distance par rapport à l'habitation principale (20m), en précisant une emprise au sol plus faible pour les abris de jardins (12 m<sup>2</sup> maximum,
  - les piscines sont soumises à une distance maximale de 20m par rapport à l'habitation principale ou la construction principale à usage de diversification agricole (les piscines étaient autorisées sans plus de précisions auparavant, ce qui autorisait un tiers à construire sa piscine en zone agricole),
  - les aires de stationnement mais uniquement de type parking-relais / covoiturage, qui présentent un intérêt public

De plus, des autorisations qui figuraient dans le PLU sont supprimées :

- les ouvertures de carrières, puisque Saint-Roch ne figure pas le Schéma Départemental des Carrières,

- les campings et aires de stationnement de caravanes, qui ne peuvent être autorisées qu'en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole, mentionnée par ailleurs.

#### ▣ Organiser la desserte par les réseaux (articles 3 et 4)

L'article 3 a pour objectif d'assurer la desserte et la sécurité des accès et des voies dans de bonnes conditions.

L'article 4 fixe les règles de desserte par les réseaux, notamment : l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable et la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur, sauf si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif. Dans ce cas, obligation est faite de s'y raccorder. Le hameau de La Picherie (le long de la RD36), est desservi, mais sa configuration et l'objectif de limitation du développement diffus linéaire en zone rurale ont conduit à le classer en Ah, ce qui limite son développement.

#### ▣ Permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et rural

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement autonome puisque l'ensemble de la zone n'est pas desservie par les réseaux (article 5), comme dans le PLU précédent.

L'article 6 distingue, contrairement au PLU précédent :

- des règles d'implantation pour les constructions à usage d'habitation, identiques à la zone UB, car la configuration du tissu urbain est proche et qu'il faut permettre des extensions des maisons d'habitation en façade (optimisation du foncier),
- des règles d'implantation pour les autres constructions (à usage agricole et public), soit un recul minimal de 3m, comme dans le PLU précédent, compromis entre la volumétrie qui peut être imposante des constructions agricoles et la volonté d'économiser l'espace.

Pour toutes les constructions, une distance de sécurité est prévue par rapport au périmètre des Espaces Boisés Classés, afin de minimiser les conséquences du risque incendie.

Dans le même esprit d'optimisation du foncier, la règle permet l'implantation en limite séparative (article 7), sous réserve cependant de mesures particulières de sécurité contre l'incendie. Par rapport à la volumétrie des bâtiments et au "droit au soleil", elle impose un recul minimal égal à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 3 mètres, lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative.

L'article 8 conditionne les implantations des constructions au maintien de l'accès du terrain pour les véhicules de secours, comme dans le PLU précédent.

Comme dans le PLU précédent, l'emprise au sol n'est pas réglementée, par contre il est fixé un coefficient d'occupation des sols en secteur Aha (0,15), en cohérence avec le tissu bâti environnant peu dense, et conformément à l'article L.123-1-5 II 6° du CU (secteur de taille et capacité limitée).

En réponse aux volumes nécessairement imposants de certains bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10m au faîtage (article 10), avec des exceptions, notamment pour certains éléments techniques agricoles (silos...). Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les règles sont les mêmes qu'en UA et UB, correspondant au gabarit du bâti traditionnel et des constructions pavillonnaires récentes. Dans le PLU précédent, la hauteur des bâtiments agricoles n'était pas limitée, ce qui pouvait engendrer de forts impacts paysagers, tandis que la hauteur des constructions à usage d'habitation à 3,50m, ne correspondait pas au bâtiment en R+1 que l'on peut rencontrer en campagne.



L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres). Pour les constructions à usage d'habitation, les règles sont les mêmes qu'en UB, car le bâti y est similaire. Pour les constructions à usage agricole, ce sont les règles de la zone UC qui s'appliquent car ce sont dans les deux cas des bâtiments à usage d'activités de volumétrie proche, le plus souvent en bardage ou tôle.

- ▣ Assurer l'aménagement des espaces libres et plantations (article 13). Cet article est précisé comme en zone UB.
- ▣ Assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12). Cet article n'est pas modifié par rapport au PLU précédent.
- ▣ Veiller à la performance énergétique et environnementale (article 15)
- ▣ Enfin, l'article 16 sur les infrastructures et réseaux de communications électroniques n'est pas réglementé en A car imposer des règles dans ce domaine n'est opportun que dans le cadre d'un nouveau quartier.

La zone A est concernée par :

- la protection des plans d'eau et des mares au titre de l'article L123-1-5 III 2°.

## 4 La zone naturelle N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- ▣ de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- ▣ de leur caractère d'espaces naturels,
- ▣ de l'existence d'une exploitation forestière.

En zone N les règles édictées ont pour objectif de :

- ▣ Protéger strictement l'aspect naturel et paysager de la zone. Les occupations du sol autorisées dans l'article 2 sont donc très limitées.

Cependant, ces zones naturelles sont aussi des zones d'exploitation forestière, c'est pourquoi elles sont autorisées sous conditions. Ces zones naturelles sont également entretenues par l'activité agricole, c'est pourquoi les abris pour animaux liés et nécessaires à l'activité agricole sont autorisés sous réserve d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> et d'être ouvert au moins sur un côté (apparence d'abri), ce qui est plus précis que le PLU en vigueur qui autorisait les "petits abris pour animaux" susceptibles de se multiplier dans la zone rurale. Dans la même logique, les affouillements et exhaussements liés à l'exploitation agricole (et forestière) sont autorisés, ainsi que les locaux techniques de gestion des plans d'eau sous conditions. De plus, des autorisations qui figuraient dans le PLU sont supprimées :

- les aires de jeux et de sports, qui, formulées ainsi, autorisait un tiers à en aménager en zone agricole, ce qui serait illégal,
- les campings et aires de stationnement de caravanes, qui ne peuvent être autorisées qu'en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole, mentionnée par ailleurs.

Elle comprend le secteur suivant pour prendre en compte l'existant :

- Nh, secteur d'habitat diffus, il permet l'évolution limitée et encadrée des habitations non liées et nécessaires à l'activité agricole, mais déjà existantes dans la zone naturelle, conformément à l'art. L.123-1-5 14° du CU. Le caractère exceptionnel de ce secteur repose sur les mêmes éléments que ceux développés en justification du secteur Ah. Par conséquent, les dispositions sont les mêmes que celles du secteur Ah. Il couvre 0,4% du territoire communal.

La définition des limites des secteurs Nh a été réalisée sur le même principe que la délimitation des secteurs Ah, à partir du cadastre et de la photographie aérienne afin de considérer « l'unité de vie », c'est-à-dire la maison et le jardin qui l'accompagne.

- ▣ Organiser la desserte par les réseaux (articles 3 et 4)

L'article 3 a pour objectif d'assurer la desserte et la sécurité des accès et des voies dans de bonnes conditions.

L'article 4 fixe les règles de desserte par les réseaux, notamment : l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable et la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur, sauf si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif. Dans ce cas, obligation est faite de s'y raccorder (mêmes règles qu'en zone A).

- ▣ Permettre l'insertion des activités dans leur environnement paysager et naturel

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un assainissement autonome puisque l'ensemble de la zone n'est pas desservie par les réseaux (article 5), comme dans le PLU précédent.

L'article 6 distingue, comme pour la zone A, des règles d'implantations pour les constructions à usage d'habitation et pour les autres constructions (à usage agricole, forestier ou public). Des reculs plus importants existent vis-à-vis du respect de la Loi Barnier (75m depuis de part et d'autre de l'axe la RD 959).

Les règles de l'article 7 sont les mêmes qu'en zone A pour les mêmes raisons.

L'article 8 conditionne les implantations des constructions au maintien de l'accès du terrain pour les véhicules de secours, comme dans le PLU précédent.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6m pour éviter un impact trop fort sur le paysage de la zone naturelle. Cette hauteur correspond au gabarit du bâti de la zone rurale de Saint-Roch.

L'article 11 a pour but de permettre une bonne insertion des constructions dans l'environnement, en réglementant principalement l'aspect des couleurs (teintes sombres ou neutres). Les règles y sont les mêmes qu'en zone A, car on y rencontre également des constructions à usage d'habitation (tiers en secteur Ah) et des constructions à usage d'activités (forestières, agricoles ou publiques).

- ▣ Assurer l'aménagement des espaces libres et plantations (article 13) - mêmes règles qu'en zone A
- ▣ Assurer un stationnement suffisant et adapté en fonction des occupations du sol autorisées dans la zone (article 12). Cet article n'est pas modifié par rapport au PLU précédent.
- ▣ Veiller à la performance énergétique et environnementale (article 15)
- ▣ Enfin, l'article 16 sur les infrastructures et réseaux de communications électroniques n'est pas réglementé en N car imposer des règles dans ce domaine n'est opportun que dans le cadre d'un nouveau quartier.

La zone N est concernée par :

- la protection des plans d'eau et des mares au titre de l'article L123-1-5 III 2° ,
- la protection des zones humides,
- le classement sonore des infrastructures terrestres (RD 959),
- les dispositions de la loi Barnier (L.111-1 4° du CU).

## **5 Le classement des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du CU**

L'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, le diagnostic et le projet ont montré l'intérêt de protéger :

▣ L'espace vert situé derrière la mairie.

Les règles édictées se justifient afin de conforter l'aspect naturel de la parcelle, participant à la coulée verte communale, point majeur du projet urbain. Ainsi :

- les murs d'enceinte et de clôture sont préservés,
- les abattages sont encadrés et soumis à une replantation,
- les constructions - uniquement à usage d'annexes et de services publics -, extensions et aménagements doivent impliquer le minimum de déboisement.

▣ Les plans d'eau et mares

Les règles édictées se justifient afin de préserver strictement ces espaces naturels de biodiversité. Ainsi :

- leur remblaiement est interdit, sauf pour des impératifs liés à un projet d'intérêt général et sous réserve de mesures compensatoires,
- les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que pour des travaux d'entretien des mares et des plans d'eau
- la végétation spécifique des milieux humides des mares et plans d'eau doit être conservée ; seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Enfin, leur repérage a, le cas échéant, participé à la définition précise des zones naturelles (ajustements pour inclure certain plans d'eau et mares en N).



## 6 Les zones humides

L'inventaire de pré-localisation des zones humides effectué par la DREAL Centre identifie deux zones humides situées au nord de la Commune (Etangs de Jumeau à proximité du Tremblay). Les zones humides sont des milieux naturels riches (en partie classée en ZNIEFF de type 1), qui jouent un rôle d'épuration et zone tampon en cas de crue. Beaucoup de zones humides ont été asséchées par le passé, c'est pourquoi il convient de les protéger.

Y sont autorisées les occupations et utilisations du sol admises en zone N sous réserve d'études préalables visant à leur protection et à leur maintien. Conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne ("éviter-réduire-compenser"), en l'absence d'alternative avérée à l'atteinte à une zone humide, des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.

Enfin, leur repérage a, le cas échéant, participé à la définition précise des zones naturelles (ajustements pour inclure les zones humides en N).

## 7 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Afin de conserver le patrimoine boisé de la Commune, les Espaces Boisés Classés du PLU ont été conservés, avec un ajustement des délimitations au regard des secteurs qui ont été déboisés ou au contraire reboisés (travail à partir de la photo aérienne).

De plus, une bande de 5m de part et d'autre :

- ▣ des voies et chemins situés en zone forestière n'a pas été classé en EBC, afin de permettre le défrichement nécessaire, le cas échéant, à la réalisation de travaux liés aux réseaux publics,
- ▣ des plans d'eau et mares, afin permettre le défrichement nécessaire, le cas échéant, aux travaux d'entretien.

Par ailleurs, une distance de 10m hors EBC a été ménagée autour du Moulin situé en entrée sud du bourg (rue de la Sourisserie), afin de permettre son évolution (extension éventuelle).

## 8 Les emplacements réservés

Les cinq emplacements réservés du PLU précédent ont été supprimés car leur objet a été réalisé ou les terrains ont été acquis par la Commune. Trois nouveaux emplacements réservés sont inscrits.

Les emplacements réservés dépendent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où ont été envisagés, à court ou moyen terme, des projets d'intérêt général permettant :

- ▣ l'aménagement de liaisons douces;

Il s'agit des emplacements réservés n°1 et n°3, qui permettent de compléter le réseau communal de liaisons douces le long de la Petite Choissille, entre Le Fourgon et les Petits Prés pour l'ER n°1, et au niveau du lieu-dit du Moulin en entrée sud du bourg pour l'ER n°3.

- ▣ l'aménagement d'une liaisons douce et le prolongement de la coulée vert;

Il s'agit de l'emplacement réservé n°2, dont l'objet est plus complet que les précédents, car il inclue un objectif d'aménagement paysager visant un lien plus direct entre la coulée verte de la Choissille (espace vert protégé en L.123-1-5III 2°derrière la mairie) et le site du Fourgon (2AUh), au niveau de la rue Bordezière. Une parcelle en forme de pointe oblige à un contour, défavorable au lien vert entre le nouveau quartier et le bourg.

Si le terrain est touché par un emplacement réservé, le tableau figurant au plan de zonage désigne l'opération projetée sur cette réserve et la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription au Plan Local d'Urbanisme.

## 9 Comparatif des superficies des zones et explications des évolutions du PLU

Plan Local d'Urbanisme 2005		Plan Local d'Urbanisme révisé		Evolution en ha
Zones	Surfaces (en ha)	Zones	Surfaces (en ha)	
U	62,6	UA	4,7	
		UB	40,0	
UC	4,7	UC	4,8	
		UL	4,1	
Total U	67,3	Total U	53,6	-13,7
IAU	5,6			
IAUg	1,6			
IAUc	5,5			
Total IAU	12,7	Total IAU	0,0	-12,7
AU	10,4	2AUh	3,0	
AUd	0,8			
AUL	9,2			
Total 2AU	20,4	Total 2AU	3,0	-17,4
A	11,8	A	217,6	
		Ac	0,6	
		Ah	34,7	
		Aha	1,4	
		Ap	5,0	
Total A	11,8	Total A	259,3	247,5
N	362,8	N	157,4	
		Nh	1,7	
Total N	362,8	Total N	159,1	-203,7
Total	475,0	Total	475,0	
Espaces boisés classés	111,7	Espaces boisés classés	96,0	-15,7

Figure 86 : Tableau d'évolution des surfaces du PLU



## 9.1 Les zones U

L'évolution à la baisse des superficies classées en zone U (- 14 ha) recouvrent des réalités différentes et des modifications significatives :

- ▣ 1- création de la zone UA (sans impact sur les superficies puisqu'elle était déjà comprise entièrement dans la zone U)
- ▣ 2- diminution par reclassement en Ah d'importantes surfaces initialement classées en U, car elles présentent un caractère d'habitat diffus en zone rurale, en cohérence avec les objectifs du PADD de stopper l'urbanisation linéaire diffuse et de préserver les possibilités d'exploitation agricole. Sont concernés les hameaux de la Picherie (le long de la RD 36 et de la rue de la Picherie), de La Calotterie, de la rue des Brosses, de La Gentilhommière (partie sud), de la Fosse Malesse, et des Grands Ruaux

Le lieu-dit du Chêne conserve son classement en U (UB), car il s'agit d'opérations organisées de lotissements à usage d'habitation, constituant une trame urbaine davantage organisée que les autres développement linéaires (pavillons au "coup par coup"). Les photographies à suivre montrent le changement d'environnement en entrée nord et sud du Chêne, marquant le passage entre un milieu d'habitat diffus rural et un tissu urbain plus organisé.

- Milieu urbain : bâti à l'alignement (pignon ou façades), densité visuelle des constructions de part et d'autre de la voie, accotements et voirie aménagées (ralentisseurs, plateau surélevé), registre de clôtures à dominante minérale (mur ou muret surmonté d'une grille) ou haie taillée



Figure 87 : 1- Rue de la Gentilhommière - tissu urbain



Figure 88 : 2- Rues des Aubuis et de la Gentilhommière - entrée de lotissement avec plateau aménagé

- Milieu d'habitat diffus rural : bâti en retrait important (au moins 10m en général), faible densité ou construction sur un seul bord de voie, voie communale peu aménagée, accotements enherbés ou fossés, registre de clôtures sous forme de haie le plus souvent (taillée ou libre), de muret ou grillage doublée d'une haie



Figure 89 : 3- Rue de la Gentilhommière - habitat rural diffus





Figure 90 : 4- Rue des Brosses - habitat rural diffus

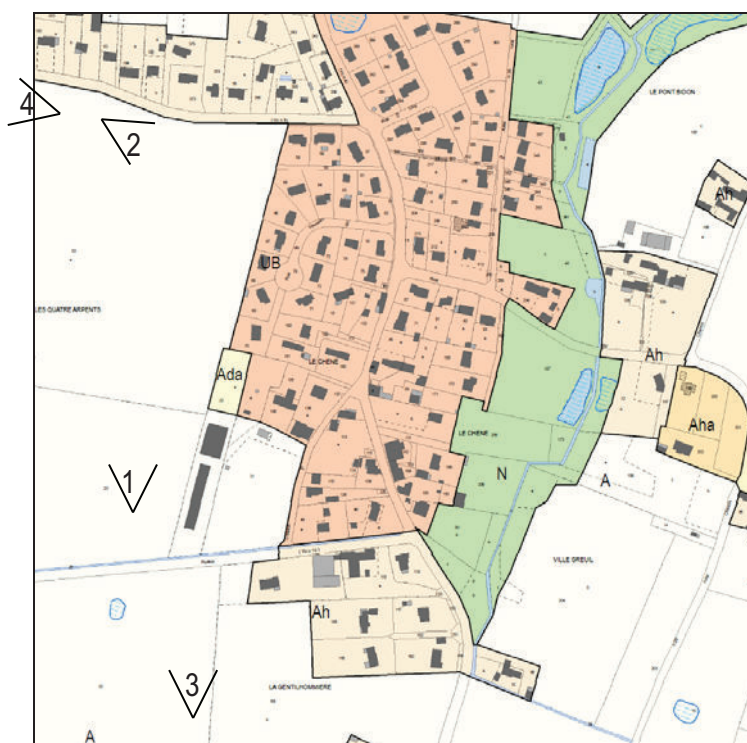


Figure 91 : Positionnement des prises de vues

Le périmètre de la zone UB a été établi en considérant la dernière parcelle construite, pour ne pas autoriser des droits à bâtir non encadrés, au "coup par coup", qui constituent des formes d'étalement urbain consommatrices d'espaces. Ce qui a conduit aux ajustements suivants :

- la parcelle 46c, située allée du Mortier Renaud, est reclassée en zone N,

- les parcelles 24, 224, 226, 228, 229 et 230a en entrée sud du bourg (rue Principale) sont reclassées en N car elles participent à la coulée verte et au corridor écologique de la Petite Choisille - une urbanisation remettrait en cause ces éléments et l'aspect vert de l'entrée de bourg au niveau du pont.

Deux autres ajustements sont à signaler :

- le classement en zone UB de la parcelle n°180, incluse dans le projet de restructuration de l'ancienne école faisant l'objet de l'OAP n°1, initialement classée en N, car elle est nécessaire à la réalisation des aménagements de régulation des eaux pluviales du projet et doit donc être classée en zone U,
  - le classement en zone UB de la parcelle 21a située à proximité de l'élevage de chèvres à la Gentilhommière, car elle inclue une piscine et une annexe, autorisée en zone N dans le PLU précédent, mais qui serait interdite de fait dans le PLU révisé. Il convient donc de considérer l'existant, la piscine étant directement rattachée à la maison d'habitation située en UB
- ▣ 3- Augmentation par reclassement de zones AU, désormais urbanisées, en zone U : rue des Aubiers, Les Pièces de la Baratterie, zone 1AU du Chêne, les équipements publics sportifs reclassés en zone UL (La Foire de Saint-Roch)
- ▣ 4- Légère augmentation en superficie de la zone UC : si le périmètre de la ZA des Terrages n'évolue pas, les bâtiments techniques municipaux initialement classés en UC sont reclassés en UB, car d'une part, ils vont déménager à terme et sont inclus dans le périmètre de restructuration urbaine du site de l'ancienne l'école, et d'autre part, quoiqu'il en soit, leur évolution serait autorisée par le règlement de la zone UB



## 9.2 Les zones AU

Les zones AU, qui couvraient initialement 33,1 ha, sont considérablement réduites, puisque la zone 2AU couvre désormais une superficie de 3 ha seulement. Certaines zones classées en AU ont été urbanisées depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2005. Il s'agit :

- ▣ du secteur 1AUg, rue des Aubiers, reclassé en partie en UB et en partie en Nh



**Figure 92 : Construction isolée dans un environnement naturel route de Pernay - Reclassement de 1AUg en Nh**

- ▣ de la zone AUL accueillant une majorité des équipements publics communaux, reclassée en zone UL
- ▣ de la zone 1AU du Chêne intégrée en zone UB
- ▣ de la zone 1AU, rue des Aubiers, et du lotissement situé le long de la RD36 en entrée sud du bourg (1AU), reclassés en secteur Ah. Ces lotissements, déconnectés du bourg, implanté uniquement d'un côté de la voie, participe à l'urbanisation linéaire. Intégralement construit, les possibilités d'extension et de construction d'annexes offertes par le règlement du secteur Ah permettront son évolution
- ▣ de la zone 1AUc des Brosses, qui inclue des bâtiments d'activités et des pavillons, reclassée en Ah, car située en zone d'habitat diffus rural
- ▣ de la zone 1AU, rue de la Picherie, reclassée en secteur Aha (voir la justification développée dans la partie 9-3)

D'autres, par contre, sont restituées au milieu agricole ou naturel, car ne correspondant plus aux besoins exprimées dans le projet, dans leur dimension et leur localisation, ni à l'objectif d'économie des espaces naturels et agricoles. Il s'agit :

- ▣ de la zone AUL autour du cimetière (6,6 ha), reclassée en zones A et N, seul les terrains communaux (cimetière, extension potentielle et stationnement) sont conservés en UL
- ▣ de la zone 1AUc d'extension de la ZA des Terrages (4,1 ha), reclassée en zone A, non nécessaire par rapport aux besoins économiques comme exprimé dans le PADD

- ▣ de la zone AU des 4 Arpents (4,4 ha), reclassée en secteur Ap, qui, si elle reste une urbanisation envisageable à plus long terme (comme exprimée dans le PADD), ne peut être maintenue en zone AU dans le PLU révisé
- ▣ de la zone AUd, reclassée en grande partie en secteur Ac (0,6 ha), et en partie en secteur Aha (voir la justification développée dans la partie 9-3)
- ▣ de la partie nord de la zone AU du Fourgon (1 ha), reclassée en A

Ainsi, on peut estimer la réduction de la consommation d'espaces à -16,7 ha entre le PLU précédent et le PLU révisé (somme des espaces ci-dessus qui n'ont pas été urbanisés et qui sont reclassés en zone naturelle ou agricole). Au final, sur 33,1 ha classés en AU dans le PLU précédent :

- ▣ 13,4 ha ont été urbanisés entre l'entrée en vigueur du PLU en 2005 et aujourd'hui,
- ▣ 16,7 ha sont restitués aux espaces naturels et agricoles,
- ▣ 3 ha sont conservés en zone AU (Le Fourgon), reclassés en 2AUh.

D'autres chiffres sont eux aussi explicites quant au "retournement" des objectifs entre le PLU de 2005 et le PLU révisé et à son effective "grenellisation" :

- ▣ la densité passe de 4 à 7 logements/ha dans les opérations nouvelles depuis 2005 à un objectif minimal de 15 logements/ha pour l'extension urbaine du Fourgon et de 20 logements/ha pour le site de restructuration urbaine de l'ancienne école, soit une densité globale minimale d'environ 17 logements/ha qui représente une densité 2,5 à 4 fois plus forte que celle observée depuis 2005;
- ▣ la consommation annuelle moyenne pour l'urbanisation passe de 2,5 ha/an depuis 2005 à 0,46 ha/an avec les objectifs du PLU révisé, soit une division par plus de 5.

## 9.3 La zone A

La zone A augmente considérablement par rapport au PLU précédent. En effet, celui-ci n'avait détourné en A que le pourtour des sites agricoles, soit 11,8 ha seulement. Or, l'analyse du territoire rural a montré qu'une majorité du classement en zone N ne se justifiait pas au regard de critères écologiques ou paysagers et que ces terres sont ou ont vocation à être exploitées par l'activité agricole. Des constructions à usage agricole doivent donc être possibles dans ces espaces. Par ailleurs, le classement en zone A ne s'oppose pas à une volonté de conserver des connexions écologiques.

Les terres reclassées en zone A se situent donc :

- en partie sud, dans les espaces non urbanisés, non boisés, hors fonds de vallons (abords des cours d'eau)
- en partie nord, dans les espaces non boisés, non humides (selon pré-localisation DREAL)

La plupart des zones AU du PLU précédent non urbanisées sont restituées à la zone A. Pour le reste, elles ont été restituées à la zone N.

La zone A comprend les trois secteurs Aha, ouvrant la possibilité de constructions neuves sous conditions. Ils se justifient pour les raisons suivantes :

:

- ▣ 1- secteur Aha, rue de la Picherie.

Il s'agit d'un terrain initialement classé en 1AU, découpé en quatre parcelles libres de constructeurs. Deux maisons sont déjà construites et les deux autres parcelles ont fait l'objet d'une acquisition en vue de constructions. Il convient donc d'entériner cette situation issue du PLU précédent.

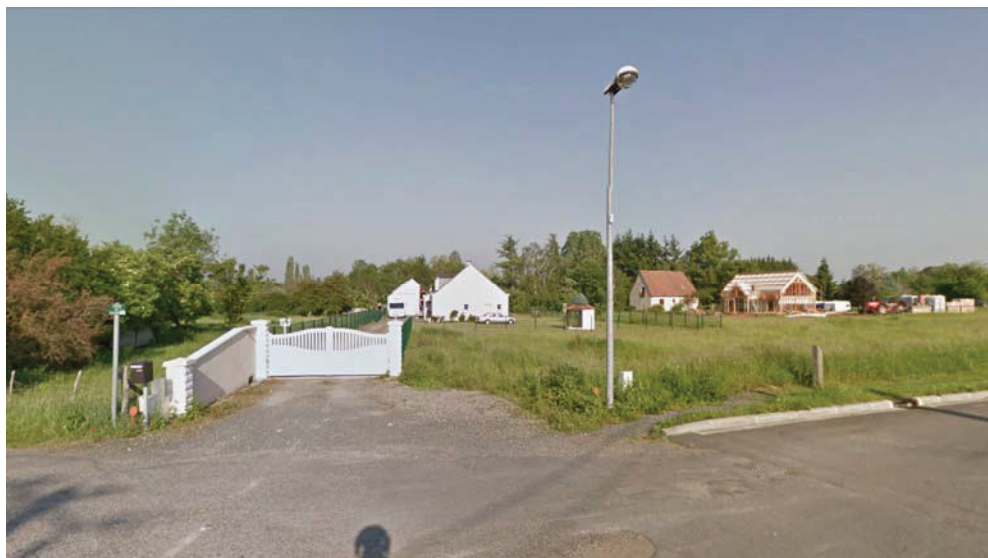


Figure 93 : secteur rue de la Picherie en cours de construction, initialement classé en 1AU au PLU

- ▣ 2- le 2<sup>ème</sup> secteur Aha était initialement classé en AUd.

Toute construction est soumise à étude de sols par rapport à la présence d'une ancienne carrière, comblée par une décharge. Les deux parcelles ont fait l'objet d'une acquisition en vue de constructions. Il convient donc d'entériner cette situation issue du PLU précédent. Une zone d'implantation de la construction principale est définie, afin qu'il ne soit pas procédé à un redécoupage des parcelles, engendrant une urbanisation en "drapeau" (second rang). Ce genre d'urbanisation est peu qualitative et multiplie les accès sur les voies communales et départementales, ce qui pose des problèmes de sécurité. De plus, la densité des nouvelles constructions doit rester faible, en cohérence avec le tissu urbain environnant et le caractère rural du site.



**Figure 94 : 2<sup>ème</sup> secteur rue de la Picherie, initialement classé en AUd au PLU**

- ❑ 3- le 3<sup>ème</sup> secteur Aha, situé le long de la RD36 entre la Picherie et les Terrages, était initialement classé en zone U au PLU précédent. Il s'agit du seul espace non urbanisé le long cette voie. Il constitue une "dent creuse" dans le linéaire urbanisé. Il est donc logique de maintenir des possibilités de construction sur ce terrain, mais :
  - qu'elles soient réduites en profondeur pour éviter des constructions en second rang (réduction de la zone au droit de l'annexe du voisin) et une densité contraire au tissu urbain environnant et au caractère rural,
  - et encadrées par une zone d'implantation de la construction principale en retrait par rapport à la RD 36, au droit de la façade des maisons voisines, afin de respecter le tissu pavillonnaire environnant peu dense et implanté en retrait.





Figure 95 : 3<sup>ème</sup> secteur Aha - "dent creuse" le long de la RD 36

## 9.4 La zone N

Les limites des zones naturelles à protéger de toutes constructions sont définies au mieux en fonction des sensibilités – topographie, zones humides, fonds de vallées et coteaux, boisements –. Des règles graduées de protection sont adoptées selon la qualité des éléments naturels et paysagers à protéger (Espaces Boisés Classés, protection au titre de l'article L123-1-5 III 2° du CU, zone N, trame des zones humides...). Ainsi :

- ▣ Les grands massifs boisés (Bois de Tremblay, Bois de Poillé) - continuités écologiques de 1<sup>er</sup> niveau - et les boisements isolés - TVB en "pas japonais" 3<sup>ème</sup> niveau - sont classés en N et protégés en Espaces Boisés Classés,
- ▣ Le réseau hydrographique et ses abords - continuités écologiques secondaires 2<sup>ème</sup> niveau - sont classés en N,
- ▣ Les mares et plans d'eau participant à la TVB en "pas japonais" sont intégrés dans la mesure du possible en zone N dans le prolongement des continuités écologiques, et sont, dans tous les cas, protégés en éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du CU,
- ▣ Les zones humides de l'Etang de Jumeau (pré-localisation DREAL), en partie recensée à l'inventaire ZNIEFF (type 1) sont intégrées en zone N et identifiées au plan de zonage,
- ▣ Les continuités écologiques potentielles à restaurer (4<sup>ème</sup> niveau) sont également classées en N.

Les zones N diminuent fortement par rapport au PLU précédent par restitution à la zone A, comme abordé dans la partie 9-3.

L'ajustement de la délimitation des Espaces Boisés Classés, exposé au point 7, conduit à diminuer de 15,7 ha leur surface.

## **Partie 6 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

# 1 Au regard des dispositifs sanitaires

Les dispositions présentées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Roch reposent sur les évolutions intervenues dans la commune, et sur le projet d'aménagement et de développement durable établi à l'occasion de la présente démarche d'urbanisme.

Ainsi, les propositions d'utilisation du sol, envisagées dans ce document, comme les aménagements et équipements prévus dans le cadre du PADD concourent à des interventions dont les incidences doivent être appréhendées à plusieurs niveaux.

La considération de l'ensemble de ces paramètres et les mesures compensatoires prises sont présentées ci-dessous.

## 1.1 Eau potable

### 1- Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

La commune de Saint-Roch est desservie en eau potable par le SIAEP Semblançay, Charentilly, St-Antoine-du-Rocher, St-Roch en contrat d'affermage avec VEOLIA depuis 2006 (dernier contrat en cours du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 31 décembre 2018). Il dessert en outre partiellement Fondettes (6 usagers) et Rouziers-de-Touraine (8 usagers). La population totale desservie est estimée à 6112 habitants en 2012.

Les prélèvements proviennent de forages situés à Semblançay. Elle est pompée dans le turonien.

Toute la commune est desservie.

La création de nouveaux sites d'habitat, même si elle reste échelonnée dans le temps, va induire un accroissement de la population communale, et donc des besoins nouveaux en eau potable, alors même que l'objectif est de diminuer les prélèvements dans la nappe d'eau du Cénomaniens.

### 2- Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

A Saint-Roch, la ressource en eau provient de la nappe du Turonien, moins atteinte que celle du Cénomaniens. Elle est classée comme une Commune où la pression de prélèvement peut augmenter. Cependant, le projet de développement de Saint-Roch doit s'accompagner d'une recherche de diversification de la ressource, objet d'une étude en cours au niveau intercommunal.

Par ailleurs, le PLU révisé réduit fortement les zones d'urbanisation (-16,7 ha), donc également le nombre d'habitations ou de bâtiments à raccorder, même si les objectifs de densité de constructions augmentent. On sait également que le nombre de personnes par ménage et la consommation d'eau potable par personnes ont tendance à diminuer : la consommation moyenne par abonnement domestique est de 98 m<sup>3</sup> en 2012, contre 113 m<sup>3</sup> en 2011 et 118 m<sup>3</sup> en 2010.

La capacité de réserve en jours de consommation moyenne est de 1,6 jour. Une capacité de réserve supérieure à 1 jour est considéré comme satisfaisante en première approche.

Une étude de prospection et de création d'un nouveau forage est en cours pour une mise en service envisagée vers 2015-2016 si possible, ainsi qu'une étude visant à la mutualisation avec d'autres syndicats voisins et communes

Pour plus de précisions sur l'alimentation en eau potable, se référer à la notice sanitaire (7.1).



## 1.2 Eaux usées

### 1- Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

La commune de Saint-Roch dispose d'un réseau d'assainissement collectif communal de type séparatif.

Elle a délégué à C.E.S.P. Véolia la gestion de son service public d'assainissement par contrat d'affermage en date du 1er Janvier 2007 (jusqu'au 31/12/2017).

Le rapport entre la population totale et la population assainie est de l'ordre de 70%.

Le nombre de logements devrait augmenter d'environ 80 en 10 ans, soit environ 180 nouveaux habitants.

### 2- Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

En 2013, la station d'épuration a reçu en moyenne 176 m<sup>3</sup>/j soit environ deux tiers de sa capacité hydraulique nominale. La possibilité de raccordements restant disponible sur la station d'épuration peut être estimée à environ 350 branchements à condition de travailler sur la réduction des apports en eaux parasites.

La prospection réalisée par Artelia montre que les projets de développement sont compatibles avec le système de traitement communal à l'échelle du PLU (la charge atteinte sera de 206 kg DBO<sub>5</sub>/j contre une capacité de 215 kg DBO<sub>5</sub>/j).

Pour plus de précisions sur l'assainissement, se référer à la notice sanitaire (7.1).

## 1.3 Eaux pluviales

### 1- Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

Le territoire communal est arrosé par le bras Nord de la Petite Choisille (aussi appelée Choisille de Saint Roch) qui prend sa source dans la commune. Il ne devient pérenne qu'au niveau du bourg, et va se jeter ensuite dans la Choisille au niveau du Gué Moudoux (situé à la jonction entre les communes de Fondettes, Saint-Cyr et la Membrolle). La Petite Choisille draine également quelques ruisseaux intermittents (et même généralement à sec l'été) qui la rejoignent en aval du bourg.

La Directive Cadre Européenne fixe un cadre pour la politique de l'eau. Elle fixe un objectif de "bon état écologique des eaux souterraines et superficielles en Europe pour 2015". La Choisille correspond à un Grand Cours d'Eau (RGR0313). Le respect du bon état écologique a été reporté pour 2021, et pour le bon état chimique en 2027. En 2009, l'état des différents paramètres est jugé "bon" à "très bon".

Dans la majeure partie du territoire communal les effluents s'évacuent indirectement par les fossés et les ruisseaux. Le réseau est de type séparatif.

Les secteurs desservis sont les lotissements et le bourg principalement.

### 2- Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Par ailleurs, le P.L.U. privilégie l'infiltration sur site des eaux pluviales recueillies sur les parcelles privatives dès que cette infiltration est techniquement possible. Ces dispositions doivent permettre de ralentir la vitesse de ruissellement des eaux pluviales vers les cours d'eau et réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols.

Pour chaque projet d'aménagement, il conviendra d'étudier préalablement les mesures à mettre en œuvre pour assurer un stockage des eaux pluviales issues de la zone aménagée, auxquelles pourront s'ajouter les eaux de ruissellement en provenance des secteurs amont (si celles-ci sont interceptées).

Le stockage devra être tel qu'il permette la restitution d'un débit en aval de la zone urbanisée, au maximum identique au débit de l'état initial. On considèrera une occurrence de pluie décennale en situation de base et selon les sensibilités en aval du projet, les dispositifs de régulation pourront être dimensionnés jusqu'à des événements de période de retour centennale.

Les solutions compensatoires qui peuvent être employées sont variées :

- tranchées d'infiltration,
- puits d'infiltration,
- chaussées à structure réservoir,
- bassins tampon en eau ou à sec,
- noues,
- toits stockant...

Les principaux paramètres déterminant le choix du ou des dispositifs à mettre en place sont : le relief, l'emprise disponible, la perméabilité du sol, la présence d'une nappe, les possibilités d'exutoire, la sensibilité paysagère du site, les risques de pollution, l'encombrement du sous-sol, les contraintes de gestion et d'entretien et le coût.

Ces dispositifs, en dehors de leur rôle de régulation des eaux de ruissellement, devront également assurer l'abattement des polluants véhiculés par ces eaux (pollution chronique ou saisonnière) et la rétention d'une éventuelle pollution accidentelle.

Quant à l'urbanisation des sites du Fourgon et de l'ancienne école, une étude est en cours pour déterminer les besoins de rétention des eaux pluviales. Le transfert du bassin de rétention situé rue Principale est envisagé vers un nouveau bassin à proximité de la Petite Choissille, qui traitera également les eaux pluviales du site de l'ancienne école. La note de synthèse du diagnostic hydraulique annexée au PLU (380 7-4 Diag hydraulique sites urba) présente d'ores et déjà le fonctionnement hydraulique actuel de ces sites.

Pour plus de précisions sur les eaux pluviales, se référer à la notice sanitaire (7.1).

## 1.4 Déchets

### 1- Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

La compétence est assurée par la Communauté de Communes Gâtine et Choissilles, dont le siège est localisé à Saint-Antoine du Rocher.

La collecte des ordures ménagères est assurée 1 fois par semaine, le lundi sur :

- ☐ l'ensemble du territoire communal (écarts et hameaux compris)

La collecte des déchets encombrants (monstres) est effectuée par dépôt en déchetterie.

La croissance de la population va induire une augmentation des déchets, en collecte et en traitement. Cependant, la tendance nationale est au maintien, voire à la réduction du poids des ordures ménagères collectés par habitant.

## 2- Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, la Communauté de Communes met en place plusieurs opérations visant à réduire la production des déchets ménagers de 7% en 5 ans.

Ces opérations sont : l'opération composteur, les partenariat éco-systèmes, Recyclum et Eco-TLC

Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 octobre 2004. Il fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés. Depuis 2010, le PDEDMA 37 est en cours de révision.

Le Plan Départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics. (BTP) a été approuvé par le Préfet le 2 juillet 2003.

## 2 Au regard des espaces naturels

### 1- Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

Le PADD a pour objectif de préserver les entités paysagères et naturelles. A ce titre, il prend une série de mesures, notamment pour protéger le vallon de la Petite Choisille, les Bois de Tremblay et Poillé, l'étang de Jumeau et les zones humides associées, les mares et plans d'eau.

### 2- Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

En l'occurrence, les mesures suivantes assurent la préservation des espaces naturels :

- ▣ La volonté de préserver les caractères naturels dominants présents sur le territoire communal : vallon de la Petite Choisille, les Bois de Tremblay et Poillé, l'étang de Jumeau et les zones humides associées, les mares et plans d'eau.
- ▣ La protection du cadre environnemental et paysager des différents sites communaux :
  - comme les vallons et le réseau hydrographique, par un classement en zone N, comprenant les zones humides,
  - les espaces boisés, par un classement en Espace Boisé Classé, renvoyant à une protection stricte.
- ▣ Le repérage, au titre de l'art. L123-1-5 III 2° du CU, d'éléments remarquables plus ponctuels dans le paysage : espace vert, plan d'eau et mares,
- ▣ La conservation de l'enveloppe actuelle des hameaux, avec une extension mesurée des constructions existantes, afin de stopper l'urbanisation linéaire diffuse, objectif affiché dans le PADD,
- ▣ Le reclassement d'un certain nombre de hameaux de U vers Ah, encadrant de manière plus efficace l'habitat diffus rural et la cohabitation avec le monde agricole,
- ▣ Le respect du cadre naturel et des franges paysagères boisées de l'agglomération, objectifs affichés dans le PADD, les OAP et le zonage,
- ▣ La conservation des coupures paysagères agri-naturelles restantes sur le territoire communal, objectif du PADD retranscrit par un classement en A ou N dans le zonage.

Par ailleurs, tel que précisé dans l'état initial de l'environnement, la commune n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le présent PLU ne fait donc pas l'objet d'une évaluation environnementale à ce titre.

Par l'application de l'ensemble de ces préconisations, le P.L.U. de Saint-Roch ne contribue pas au déséquilibre entre les espaces naturels qui sont pris en compte dans les capacités d'expansion du tissu urbain.



### 3 Au regard de l'agriculture

#### 1- Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

L'élargissement de l'enveloppe d'urbanisation autour du bourg constitue le seul impact du P.L.U. sur le potentiel agronomique, puisque le reste du territoire est destiné à une occupation naturelle ou agricole.

Le périmètre AOC fromage de chèvre « Sainte Maure de Touraine » est touché par la diminution des terres agricoles.

#### 2- Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le P.L.U. adopte plusieurs dispositifs de préservation et de mise en valeur de l'espace agronomique :

- ▣ La conservation du potentiel des terres exploitées et exploitables par l'agrandissement considérable de la zone A, correspondant notamment à la présence des activités agricoles, à seule destination des activités et constructions agricoles,
- ▣ L'absence de possibilité de constructions neuves principales de tiers dans toute la zone rurale – A et N -, sauf quelques exceptions justifiées dans un secteur spécifique Aha, sur des terrains déjà constructibles au PLU précédent, mais réduits en surface et règlementairement encadrés,
- ▣ La circonscription de l'extension urbaine autour du bourg, dans son enveloppe naturelle et paysagère,
- ▣ La réduction des zones d'urbanisation du PLU (Zone AUL autour du cimetière, zone 1AUc d'extension des Terrages, zone AU des 4 Arpents, zone AUd rue de la Picherie) au profit de leur conservation en zone agricole,
- ▣ La restructuration urbaine du site de l'ancienne école au cœur du tissu urbain existant, qui couvre près de la moitié des besoins en logements, sans consommer de terres agricoles ou naturels,
- ▣ Le contrôle et la programmation du site du Fourgon classé en zone 2AU, soumis à modification du document, et qui n'interviendra donc qu'après l'urbanisation du site de l'ancienne école,
- ▣ Le renforcement significatif des densités (20 logements/ha en restructuration urbaine et 15 logements/ha en extension) dans l'objectif d'économiser l'espace agricole et naturel.

Concernant l'AOC fromage de chèvre « Sainte Maure de Touraine », on peut observer que le site d'élevage de chèvres est intégré en zone A, sans extension urbaine à proximité, et même avec de nouvelles restrictions pour le bâti environnant reclassé en Ah.

## 4 Au regard du patrimoine

### 1- Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

Les mesures projetées par le P.L.U. limitent les atteintes au patrimoine paysager et bâti du territoire communal.

Toutefois, des incidences liées aux droits d'occupation du sol doivent être anticipées :

- ▣ Pour tenir compte du caractère sensible du réseau hydrographique, des zones humides, mares et boisements et de leur richesse faunistique et floristique,
- ▣ Pour intégrer la diversité environnementale et paysagère du territoire,
- ▣ Pour gérer l'impact de l'économie agricole autorisée sur la majeure partie du territoire,
- ▣ Pour garantir la mise en valeur du patrimoine bâti rural,
- ▣ Pour préserver le patrimoine urbain et minéral,

### 2- Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le P.L.U. instaure plusieurs mesures en matière de protection et de valorisation du patrimoine :

- ▣ L'identification des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-1-5 III 2° : espace vert, plans d'eau et mares
- ▣ La création d'une zone UA, plus protectrice du tissu urbain du cœur de bourg que la zone U du PLU précédent,
- ▣ Le renforcement des règles de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions dans l'ensemble des zones.

## 5 Au regard des déplacements et de qualité de l'air

### 1- Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

L'implantation de nouvelles habitations va entraîner une augmentation du trafic.

Dès lors, les circulations douces doivent constituer un mode alternatif réel au sein de l'agglomération, en lien avec le resserrement de l'habitat au sein de l'enveloppe du bourg de Saint-Roch.

Enfin, la desserte et l'accessibilité des zones futures doivent être d'ores et déjà pensées et intégrées afin de ne pas perturber le fonctionnement général de la commune et de proposer des déplacements complémentaires à ceux existants.

Les pollutions qui affectent la qualité de l'air à Tours ont principalement pour origines les transports et les activités industrielles. Sur la commune de Saint-Roch, plus rurale et donc moins soumise à ces pollutions, on peut supposer que la qualité de l'air est meilleure. Il n'y a pas d'axe de circulation majeure susceptible de générer des pollutions. Des apports de polluants atmosphériques en provenance de l'agglomération tourangelles peuvent atteindre Saint-Roch, qui présente cependant l'avantage de ne pas être sous les vents dominants (positionnement au nord-ouest de Tours).

La prédominance des transports routiers et la poursuite de l'augmentation du trafic routier sont des tendances lourdes. Le PADD par le resserrement du développement autour du bourg et la promotion des déplacements doux peut lutter localement contre ces tendances.

### 2- Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le P.L.U. adopte plusieurs dispositifs visant à adapter la trame viaire de la commune à son développement urbain en :

- ▣ Envisageant un partage de la voirie favorable aux déplacements doux : aires de stationnement réservées au covoiturage, réaménagement des voies en direction du centre-bourg, (type zone 30, voies partagées), parcours, accessibilité et confort d'usage de l'espace public (notamment pour les personnes à mobilité réduite)
- ▣ Prévoyant de compléter le réseau de liaisons douces de l'agglomération, support des circulations inter-quartiers
- ▣ Soignant le traitement des carrefours et des portes d'entrées d'agglomération

Le thème déplacements fait l'objet d'une partie spécifique dans le PADD.

## 6 Au regard des risques et nuisances

### 6.1 Risques naturels et technologiques

#### 1- Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) n'identifie pas de risques majeurs sur la Commune. On peut citer cependant :

- ▣ Le risque retrait-gonflement des argiles
- ▣ Le risque Incendie de forêt
- ▣ Le risque sismique

Dans ce domaine, le PLU a des marges de manœuvre, mais dépend aussi de documents existants ou en cours, qui permettent de préciser les mesures mises en œuvre. C'est le cas par exemple du Plan Départemental de protection des forêts contre les incendies

Les orientations prises par le PLU ne conduisent pas à exposer davantage la population à ces risques.

#### 2- Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Le règlement du PLU recommande de mener une étude géotechnique préalable à la construction au regard de l'aléa retrait – gonflement des argiles (mouvements de terrain) dans les dispositions générales.

Le PLU classe en EBC et en zone N les massifs forestiers et n'autorise pas de nouvelles constructions autres qu'à usage forestier.

En conclusion, le zonage du PLU, ainsi que les mesures réglementaires prises par les législations respectives, permettent une meilleure connaissance du risque et l'information des populations.

Les enjeux relatifs aux risques naturels et technologiques sont donc, dans la mesure du possible, bien pris en compte sur la commune de Saint-Roch, ce qui devrait à terme conduire à une réduction de l'exposition des biens et des personnes.

### 6.2 Nuisances sonores

#### 1- Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

Sur la commune de Saint-Roch, la RD959 est concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres.

Le PLU ne prévoit pas d'exposer de nouvelles populations à ces nuisances sonores, qui concernent une zone N, qui plus est classée en grande partie en EBC et en zone humide.

#### 2- Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement



Aujourd'hui, la réglementation impose des reculs vis-à-vis des axes bruyants ainsi que des normes d'isolation phonique des bâtiments le cas échéant. Les impacts de ces nuisances devraient donc être limités, d'autant plus que les possibilités de constructions sont très limitées, pour d'autres raisons dans les bandes affectées par le bruit.

La prise en compte de plus en plus généralisée de ce type de nuisance devrait permettre de limiter les possibilités d'implanter des activités bruyantes à proximité des zones habitées.

Globalement, les évolutions de la réglementation et la définition de nouveaux itinéraires routiers devrait progressivement réduire l'exposition des populations aux nuisances sonores, malgré une prévisible augmentation en volume du trafic routier.



## **Partie 7 INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**

# 1 Les indicateurs de suivi de la consommation d'espaces

Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, afin de maîtriser la consommation foncière et de qualifier les nouveaux espaces urbanisés, des indicateurs, présentés dans le tableau suivant, doivent être suivis. L'analyse de la consommation d'espace sera réalisée au bout de 6 ans ; une valeur à atteindre est alors déterminée à cette échéance pour chaque indicateur. Cependant, l'évolution des indicateurs se base sur des projections à l'horizon 2024. Ainsi, la valeur cible, ramenée à l'horizon de 6 ans, reste une approximation moyenne du rythme d'évolution des indicateurs, calculé à la base sur 10 ans.

Nom de l'indicateur	Données	Fournisseur des données	Valeur actuelle	Valeur cible au bout de 6 ans
<b>1- Consommation d'espaces par l'urbanisation</b>  Cet indicateur a pour objectif de montrer l'évolution de l'artificialisation des terres sur la commune d'étude.  L'objectif est de maîtriser la consommation des terres agricoles et naturelles.	La superficie des surfaces urbanisées (et son évolution annuelle)	Données communales	Une évolution moyenne annuelle des surfaces urbanisées = 2,5 ha/an.	Selon les projections à 10 ans, l'objectif de création d'environ 80 logements, soit environ 8 logements par année. La superficie de terres utilisées est évaluée à 4,4 hectares (AU et Aha ) soit environ 0,44 ha/an.  Au bout de 6 ans,
	La part des surfaces agricoles, naturelles et forestières sur le territoire.	Données communales	Zones A (y compris Ac, Aha, Ap), N et Zones AU qui ne sont pas encore urbanisées = 382,4 ha + 3,0 ha = 385,4 ha	Surfaces nouvellement urbanisées = Zone AU, Aha et Ad = 0,46 ha * 6 ans = 2,8 ha  Surfaces agricoles et naturelles préservées de l'urbanisation = 385,4 ha – 2,8 ha = 382,6 ha
<b>2- Caractéristiques des espaces urbanisés</b>  Cet indicateur vise à qualifier les formes que prend l'urbanisation des espaces consommés et notamment en fonction de la densité des opérations.  L'objectif est de construire plus dense.	La densité nette de construction neuve (log/ha) dans les nouvelles opérations	Données communales	Lotissements de densité moyenne entre 4 et 7 log/ha	Objectifs minimum dans les opérations nouvelles fixés par le PADD et les OAP : 20 log/ha en restructuration urbaine et 15 log/ha en extension
	La densité nette de logement (log/ha) en zone U	Données issues du SIG avec une requête croisée entre la superficie de chaque zone et le nombre de logement par zone (sont considérés comme logements, les bâtiments supérieurs ou égaux à 35m <sup>2</sup> au sol).	Zone UA = 35 logements (approximation selon la requête)  Zone UB = 335 logements (approximation selon la requête)  Superficie zone UA et UB = 44,5 ha  Densité en zone U = 370 log / 44,5 ha = 8,3 log/ha	Besoin en constructions estimée à environ 80 logements neufs pour 10 ans soit 48 logements au bout de 6 ans.  Densité nette en 2014 = 8,3 log/ha pour 370 logements.  Objectif de densité minimale moyenne des nouvelles opérations 17 log/ha pour 48 logements au bout de 6 ans.  Densité nette cible à 6 ans = $(370 * \log + 80 \log * 17 \log/ha) / (370 + 48) = 10,6 \log/ha$

Figure 96 : Tableau des indicateurs de suivi de la consommation d'espaces

## 2 Les indicateurs de suivi du besoin et de la production de logements

L'analyse en terme de besoin et de production de logements se verra réalisée au bout de 3 ans ; une valeur cible à atteindre est alors déterminée à cette échéance pour chaque indicateur. Cependant, l'évolution des indicateurs se base sur des projections à l'horizon de 10 ans. Ainsi, la valeur cible, ramené à l'horizon de 3 ans, reste une approximation moyenne du rythme d'évolution des indicateurs calculé initialement sur 10 ans.

Nom de l'indicateur	Données	Fournisseur des données	Valeur actuelle	Valeur cible au bout de 3 ans
1- Evolution de la population  Cet indicateur estime l'évolution de la population sur la commune au cours du temps	L'évolution démographique annuelle de la commune	Données INSEE	Une évolution moyenne annuelle des surfaces urbanisées = 3,3 ha/an.	Croissance démographique prévue dans le projet : +1,5% / an soit  1344 habitants estimés en 2017
2- Production de logements  Cet indicateur évalue le besoin en logements afin d'accueillir l'évolution démographique estimée	Le nombre de permis de construire délivrés par an pour la construction de logements	Données communales	Rythme moyen de 9 nouvelles habitations par an entre 2002 et 2011 et une moyenne de 12log/an ces six dernières années.	Besoin estimé à 80 logements neufs d'ici 10 ans (8 logements/an)  Nombre de logements à produire estimé en 3 ans : 24 logements

Figure 97 : Tableau des indicateurs de suivi de la production en logements