

Commune de Sepmes

Département de l'Indre et Loire



Commune de Sepmes
Place de l'Eglise
37800 SEPMES

*Elaboration du PLU : 22 Janvier 2008
Mise en compatibilité LGV : 19 Octobre 2012*

Projet d'aménagement et de développement durables

*Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de la révision n°1
du Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal du 2 septembre
2026*

La Maire Régine Rezeau

Sommaire

1. Introduction.....	3
2. Les orientations politiques du PADD.....	4
AXE 1. Développer une offre de logements adaptés à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels.....	5
1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques.....	6
1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale.....	8
1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien.....	9
1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie.....	10
1.5 Habiter dans les hameaux.....	11
AXE 2 : Améliorer l'accessibilité du territoire.....	13
2.1 Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal.....	14
2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal.....	15
AXE 3 : Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire.....	17
3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working.....	18
3.2 Favoriser la mutation des friches (agricoles,	

artisanales) vers de l'activité et/ou du logement..... 20

3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population..... 21

AXE 4 : Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire..... 23

4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire..... 24

4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables.....25

4.3 Développer et pérenniser l'activité touristique..... 26

1.Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement de la commune en se basant sur les enjeux identifiés lors du diagnostic. Il établit des orientations générales en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de logement, de déplacements, d'équipements, de préservation des espaces et de maintien ou de restauration des corridors écologiques.

Cependant, tout comme les autres éléments du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le PADD doit être conforme aux objectifs des documents de planification et d'orientation aux échelles supérieures de la commune. Enfin, les réglementations du PLU doivent être en accord avec celles définies préalablement dans le PADD.

Le PADD reflète ainsi le projet politique de la commune. Il doit répondre à ses attentes et à ses besoins présents et futurs, en termes de population et de générations à venir.

Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme (en vigueur depuis le 12 mars 2023).

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27."

2. Les orientations politiques du PADD

La commune de Sepmes a structuré le PADD selon 4 axes :

Axe 1 : Développer une offre de logements adaptés à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels

Axe 2 : Améliorer l'accessibilité du territoire

Axe 3 : Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire

Axe 4 : Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire

Les élus de la commune de Sepmes sont attachés au développement de la commune. Pour cela, ils s'appuient sur un développement de l'habitat afin d'attirer de nouvelles populations sur le territoire communal. Le patrimoine paysager et architectural de la commune est un des atouts du territoire. Pour se développer, la commune doit trouver un équilibre entre logements, commerces et services, accessibilité et préservation de son identité patrimoniale. Cet équilibre délicat entre préservation et développement reflète la volonté des élus de bâtir un avenir prospère tout en honorant leur héritage.

AXE 1. Développer une offre de logements adaptés à l'évolution de la population en permettant la multiplicité des parcours résidentiels

Sepmes, commune rurale, fait face à une décroissance démographique de -0.9% sur la période 2010-2021. Cette décroissance ne reflète pas la dynamique actuelle de la commune. En effet, la demande de logements y est forte mais l'offre ne permet pas de subvenir aux demandes. L'offre de logements ne correspond pas suffisamment aux besoins de la commune. Les logements sont majoritairement grands et anciens. Ainsi, la commune se doit de :

- Accueillir une population nouvelle afin de maintenir ses aménités
- Proposer des logements diversifiés (surfaces, typologies, matériaux...)
- Encourager le parc locatif et mixte

1.1 Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins du parcours résidentiel et aux besoins spécifiques

Actuellement, la commune de Sepmes voit sa population diminuer et l'âge de sa population augmenter. La commune cherche à accueillir de nouvelles populations afin d'endiguer la décroissance démographique qu'elle connaît. Pour cela, elle veut permettre à différents types de ménages de venir s'installer sur son territoire. La commune mise sur la qualité du cadre de vie qu'elle propose. Afin d'atteindre cet objectif, la municipalité doit offrir un parcours résidentiel permettant d'accueillir de nouveaux résidents, mais également de maintenir les habitants actuels. Elle doit proposer des logements variés pour les seniors, les familles, les personnes seules, etc.

De manière générale, la commune est constituée majoritairement d'un parc de logements plutôt ancien (avant 1944), avec des habitations de grande taille (45 % avec 5 pièces ou plus). La majorité des logements de la commune correspond à des habitations individuelles (346 sur 359 logements). Le parc de logements ne convient plus aux objectifs actuels : les habitations sont trop grandes. L'objectif de la commune est de diversifier son offre en proposant une variété de logements.

Les élus de la commune de Sepmes ont pour objectif de favoriser une croissance démographique de l'ordre de 0,4 % par an. Ainsi, la commune accueillerait 38 habitants supplémentaires en 2035. Afin d'accueillir cette population supplémentaire, la commune aurait besoin de produire 19 logements (estimation de 2 personnes par ménage). L'objectif est de créer du logement. Pour cela, il est privilégié de développer une offre de logements de petite et moyenne taille et d'encourager le développement du parc locatif. La priorité est donnée à la diminution de la vacance avec la remobilisation de logements. La production de logements est ensuite envisagée à l'intérieur de la tâche urbaine en renouvellement urbain et comblement des dents creuses.

De plus, en application de la loi Climat et Résilience, la commune de Sepmes doit réduire sa consommation d'espace de 57 % par rapport aux dix années précédentes à compter de 2011. Cette consommation ne doit pas dépasser 1 hectare entre 2021 et 2031, afin de préserver les espaces agricoles et naturels, comme le prescrit le SCoT. Cette consommation englobe toute nouvelle construction sur des parcelles non encore bâties, incluant les logements, équipements et entreprises. Au cours de la dernière décennie, une grande partie de cette consommation foncière a été dirigée vers des extensions périphériques, ayant un impact significatif sur les zones agricoles et les espaces naturels environnants. Pour contrer cette tendance, il est crucial de réduire la consommation foncière et de privilégier la construction de

logements dans le bourg. De ce fait, afin de créer du logement, Sepmes peut s'appuyer sur des espaces de gisements fonciers. Ils correspondent à des parcelles non construites, à des parcelles densifiables ou à des parcelles mutables. Les parcelles mutables correspondent à des parcelles de petite taille, qui, rassemblées, peuvent former un gisement intéressant. La commune dispose d'un nombre important de gisements fonciers, ce qui rend la création de 18 logements possible au sein de l'enveloppe urbaine.

Au sein de la commune, le parc locatif est bien représenté avec 31 % de logements. Il permet de favoriser le renouvellement de la population. En effet, il attire notamment des jeunes ménages en début de parcours résidentiel et peut les inciter à acquérir un bien dans la commune. Les élus ont pour objectif de maintenir cette offre de logements locatifs et de la développer afin d'accueillir de nouveaux locataires.

La commune tient également à entamer une réflexion sur l'accueil temporaire et l'accueil de populations itinérantes. En effet, aucun dispositif n'est actuellement prévu mais des problèmes d'accueil ont déjà eu lieu à Sepmes et dans les communes voisines. Une réflexion sur des espaces adaptés à ces autres formes d'habiter peut être entamée afin d'anticiper un besoin futur.



Développer une offre de petits logements/collectif/semi-collectif/sénior



Encourager le développement du parc locatif



Engager une réflexion sur l'accueil temporaire ou l'accueil de populations itinérantes

1.2 Encourager la mixité urbaine et sociale

La commune a également pour objectif de développer son offre de logements afin d'accueillir une population mixte et variée. Pour cela, les élus visent à mettre en place un parc de logements comprenant des logements locatifs, des logements résidentiels, des logements pour seniors, des logements de type T2 et T3, ou encore des logements collectifs ou semi-collectifs.

Actuellement, la commune est constituée principalement de logements résidentiels occupés par des propriétaires (61 %). L'objectif de la commune est d'encourager la mixité au sein du parc résidentiel afin de créer une homogénéité. Aujourd'hui, les lotissements sont construits de façon homogène. La commune souhaite développer des quartiers d'habitations mixtes afin de proposer une offre diversifiée et permettre à chacun d'habiter au sein de la commune. La création de secteurs d'habitat mixte permet également de renforcer le lien entre les habitants de la commune.



Encourager le développement de secteur d'habitat mixte (locataire et propriétaire)



Eviter les formes d'habitat monospécifique avec des secteurs dédiés à la location, des secteurs dédiés à la location sociale, des secteurs dédiés à l'acquisition

1.3 Améliorer le parc existant par la réhabilitation thermique du bâti ancien

Au sein de la commune, 43,5 % des logements datent d'avant 1945, et 35 % du parc de logements est considéré comme des passoires énergétiques. L'objectif est d'encourager les habitants à rénover et à adapter leur habitat aux obligations énergétiques. Pour cela, la commune s'inscrit dans l'OPAH Loches Sud Touraine, qui propose des aides administratives et financières pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique et la réhabilitation de logements vacants en centre-bourg.

La commune souhaite également permettre aux habitants de réaliser des travaux tels que l'isolation par l'extérieur ou le changement d'ouvertures en limitant les contraintes et le coût de ces travaux. En effet, ces travaux permettent de répondre aux exigences énergétiques. Les projets de rénovation seront étudiés au cas par cas afin de préserver une cohérence au sein de la commune. Les élus souhaitent également encourager la construction d'extensions. En effet, cela permettrait aux nouveaux habitants de construire leur habitation en plusieurs phases, réduisant ainsi le coût initial de construction. La commune gardera toutefois le contrôle sur les extensions réalisables afin de préserver une cohérence architecturale.



Permettre l'isolation par l'extérieur lorsque le tissu bâti et l'environnement architectural le permettent



Favoriser la création d'extensions au logement existant



Faciliter le changement des ouvertures huisseries, menuiseries ou agrandissement pour profiter du rayonnement solaire

1.4 Permettre le développement d'un habitat économe en énergie

Il est essentiel que la commune propose des logements adaptés aux besoins des nouveaux arrivants et alignés avec les enjeux de transition écologique, afin de permettre une installation durable de ces résidents et de promouvoir un mode de vie respectueux de l'environnement.

Pour atteindre cet objectif, la commune souhaite entamer des réflexions pour permettre le développement de constructions plus économes en énergie. Elle encourage ainsi la construction d'habitations à partir de matériaux économes, biosourcés et favorisant l'économie d'énergie.

La commune a choisi de permettre une certaine diversité dans la forme des bâtiments pour ces nouvelles constructions, tout en veillant à maintenir une cohérence architecturale globale. Chaque projet sera évalué individuellement pour s'assurer qu'il réponde aux critères de durabilité et d'efficacité énergétique, tout en s'intégrant harmonieusement dans le tissu urbain existant.



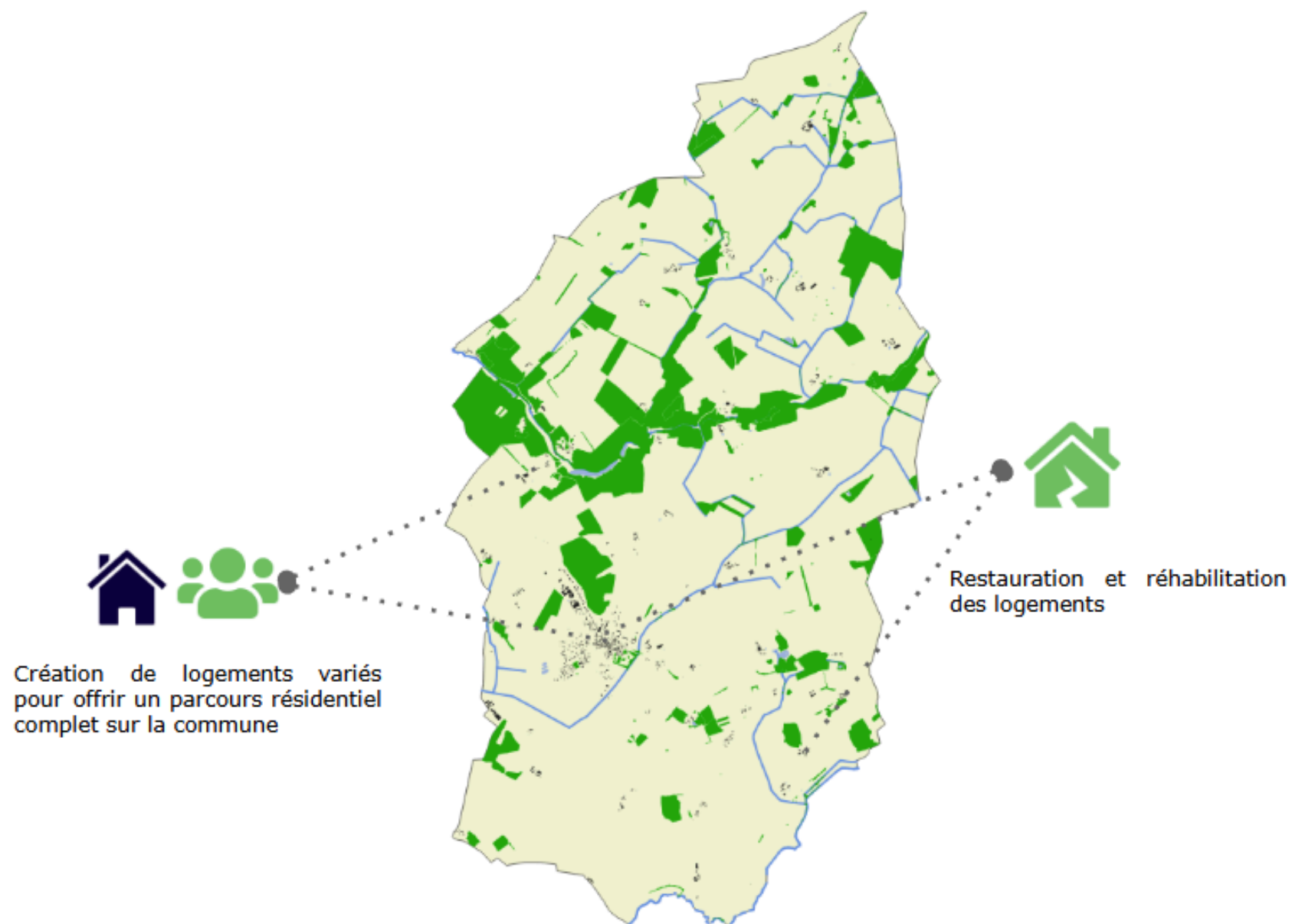
Permettre plus de diversité dans les formes bâties, l'utilisation de matériaux économes, bio-sourcés et favorisant l'économie d'énergie tout en répondant aux exigences environnementales

1.5 Habiter dans les hameaux

Les hameaux sont bien représentés sur la commune, et les élus souhaitent les conserver. Ils sont attachés à la préservation des hameaux, qui façonnent le territoire communal. Ils veulent permettre le changement de destination de certains bâtiments et encourager la rénovation et l'extension du bâti afin de conserver la qualité architecturale des hameaux.



Préserver les hameaux par la rénovation et le maintien du tissu bâti



AXE 2 : Améliorer l'accessibilité du territoire

Le territoire de Sepmes est traversé par la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique reliant Tours à Angoulême. La gare la plus proche se trouve à Noyant-de-Touraine, à environ 9 kilomètres de Sepmes, offrant des trains réguliers en direction de Tours, avec un trajet de moins de 25 minutes pour aller de Noyant à Tours. Certaines actions sont également mises en place, comme le transport Touraine Fil Vert, un réseau de transport interurbain qui permet de relier les différents pôles de Touraine.

Cependant, Sepmes n'est pas desservi par les transports en commun de la métropole de Tours, ce qui contribue à son enclavement. Sa position au nord de la communauté de communes Loches Sud Touraine la rend quelque peu isolée du dynamisme de l'intercommunalité. Elle bénéficie davantage des infrastructures des communes voisines, comme Sainte-Maure-de-Touraine, qui appartient à la communauté de communes du Val de Vienne.

De plus, en tant que commune rurale, Sepmes dépend largement de la voiture pour ses déplacements, et les aménagements sont principalement conçus pour ce mode de transport, offrant peu d'espace pour les mobilités douces.

Ainsi, Sepmes souffre d'un manque de desserte en transports en commun et de connexions transversales avec les communes voisines, surtout en matière de mobilité douce. Les voies de communication sont principalement routières et ne garantissent pas une utilisation sécurisée pour les autres moyens de transport.

Pour améliorer cette situation, une réflexion sur le maillage de mobilité est à mener afin de favoriser les mobilités douces et de développer de nouveaux types de transport, tels que les transports en commun, les aires de covoiturage, les véhicules partagés, etc. Un autre enjeu majeur est la sécurisation des axes routiers, souvent vallonnés et sinueux. La sécurisation de ces axes est essentielle pour permettre le développement des mobilités actives sur le territoire.

2.1 Faciliter et renforcer le maillage de mobilité à l'échelle intra et extra communal

À Sepmes, l'utilisation de la voiture est majoritaire, avec 92,5 % des ménages possédant au moins un véhicule. La commune dispose d'une bonne desserte par les axes de communication, cependant certains hameaux sont en retrait. Dans le but de promouvoir les déplacements doux, de diversifier les modes de transport et de créer un maillage, la commune souhaite encourager la création de réseaux piétonniers continus à la fois à travers le territoire communal et au sein du bourg. Pour cela, la commune veut favoriser les connexions.

La sécurité est un élément important pour les élus. En effet, les axes de communication actuels sont principalement utilisés par les voitures et, en raison de leur tracé sinueux, il est essentiel de sécuriser les nouveaux usages liés aux mobilités douces. Pour cela, la commune veut travailler sur la création et le renforcement de la signalisation.

Il semble également essentiel de veiller à ce que Sepmes soit bien connecté avec les pôles environnants, étant donné l'absence de services de transport en commun. Il est indispensable de relier Sepmes à Sainte-Maure-de-Touraine, qui constitue la ville de référence pour les commerces et services des Sepmois. De plus, avec la gare située à Noyant-de-Touraine, la mise en place d'aires de covoiturage,

de liaisons douces sécurisées, etc., pourrait être une solution pertinente pour améliorer les déplacements vers ce pôle et ainsi faciliter l'accès à la métropole de Tours.

Un autre enjeu important concerne les personnes à mobilité réduite. La commune souhaite améliorer leur accessibilité en créant des continuités piétonnes, notamment au centre-bourg, afin de permettre à cette population de se déplacer plus facilement.



Compléter le maillage existant et privilégier les réseaux de circulation continus



Développer un schéma de maillage intra et extra communal



Permettre l'accessibilité PMR et PSH (personne à mobilité réduite, personne en situation de handicap) sur le centre-bourg

2.2 Engager une politique des déplacements durables sur le territoire communal

De nombreuses personnes utilisent la voiture pour leur trajet domicile/travail, 81 %, soit plus de trois quarts des actifs de la commune. Le bassin de vie étant Sainte-Maure-de-Touraine, de nombreux actifs réalisent ce trajet chaque jour. La commune réfléchit alors à une solution afin de diminuer l'utilisation de la voiture et d'engager une politique de déplacements plus durables. L'une des solutions est peut-être la mise en place d'une aire de co-voiturage afin de réduire le nombre de véhicules empruntant le même itinéraire.

De plus, les habitants de la commune ont besoin de se déplacer pour accéder aux commodités. Avec une population vieillissante, qui ne peut parfois plus utiliser la voiture, la commune souhaite encourager l'accès à un système de transport à la demande qui permettrait aux populations isolées de pouvoir se déplacer. D'autres types de déplacements sont envisagés par la commune, comme l'autopartage de véhicules, qui permettrait aux populations n'ayant pas les moyens d'acheter un véhicule de l'emprunter.

Le nombre de voitures électriques a considérablement augmenté ces dernières années. Pour satisfaire les besoins des résidents de la commune ainsi que des véhicules de passage, il est essentiel de mettre en place des

infrastructures de recharge adéquates. Bien qu'une borne de recharge soit déjà installée sur la commune, elle pourrait s'avérer insuffisante pour couvrir la demande croissante. Pour remédier à cette situation, la commune prévoit d'identifier des emplacements supplémentaires spécifiquement dédiés à l'installation de bornes de recharge. La communauté de communes a annoncé le développement d'un réseau de recharge sur la commune, avec la mise en place de 5 bornes d'ici 2035.



Favoriser la pratique du covoiturage : création de parkings alloués à cette pratique



Encourager le développement du transport à la demande



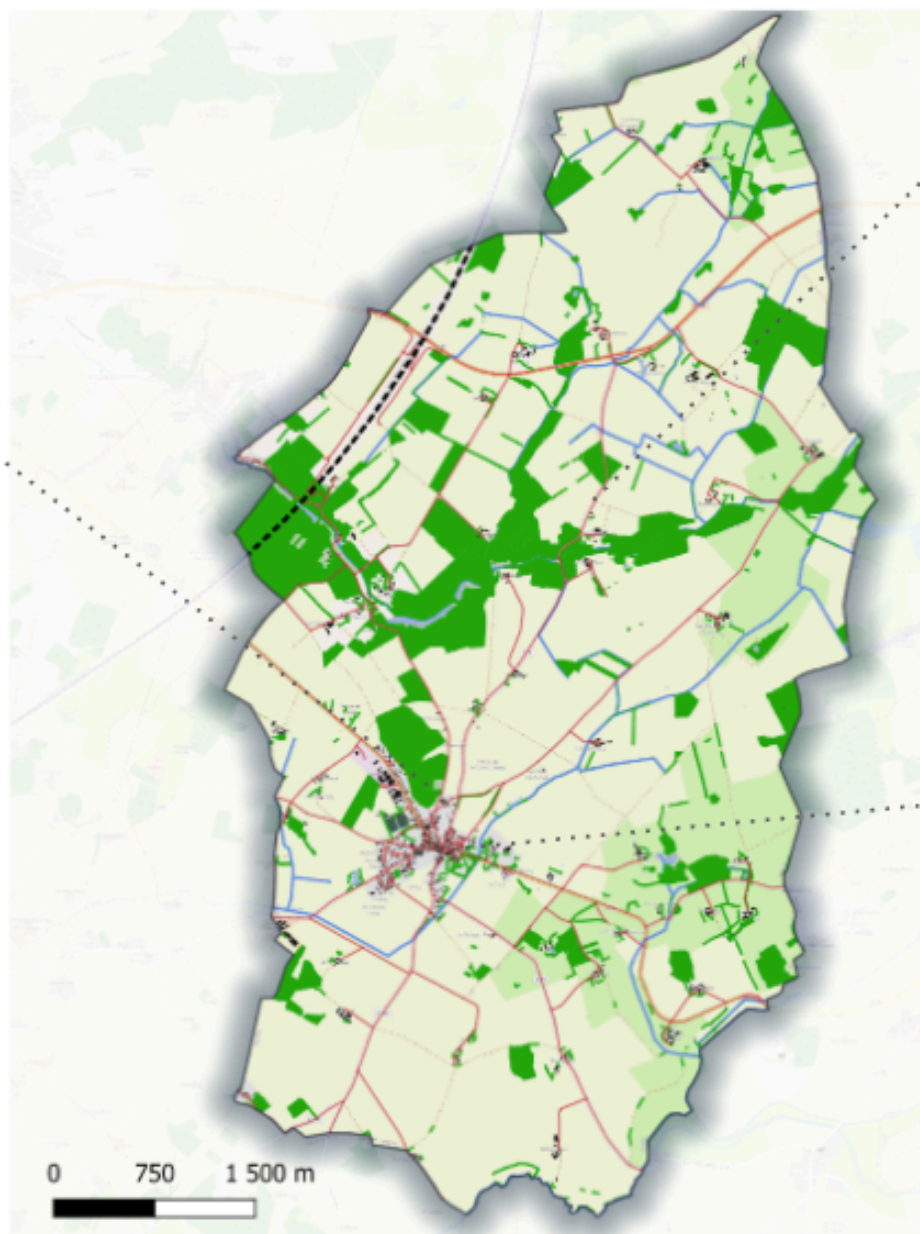
Développer de nouveaux réseaux de transport : autopouce (système d'autostop organisé), autopartage (système de partage de véhicule organisé)...



Favoriser l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques



Promouvoir les
mobilités douces



Sécuriser les voies et
continuités



Favoriser les
nouveaux moyens de
transports

AXE 3 : Adapter l'offre de commerces, de services et d'équipements sur le territoire

Les habitants de Sepmes ont accès à quelques équipements, commerces et services présents sur la commune. Ces commerces sont importants pour le maintien économique de la commune, mais également pour le développement démographique. En effet, sans commerces, il est plus difficile d'attirer de nouvelles populations.

L'objectif de la commune est d'adapter l'offre de services et de commerces pour répondre aux besoins de la population. Pour cela, la commune veut essayer de conserver au maximum les services présents. Elle peut également prétendre développer l'offre commerciale en offrant de nouveaux types de services. Ceux-ci pourraient répondre aux besoins et aux envies des habitants et favoriser la vie économique de la commune.

3.1 Maintenir les commerces existants, faciliter les bornes/services automatiques et encourager le développement de lieux innovants de type tiers lieux, espaces partagés ou co-working

Sur la commune, 7 commerces sont présents et répartis dans le centre-bourg : un café, une boucherie, un fleuriste et d'autres services. L'objectif de la commune est d'essayer de maintenir ses commerces. En effet, il est important de garder une offre de commerces et services dans la commune.

Afin de maintenir une offre pour les habitants, les élus veulent également faciliter la création de bornes et de services automatiques, ainsi qu'un espace permettant l'accueil de commerces ambulants au sein du bourg. Le maintien des commerces et services dans le bourg permet de créer des lieux de rencontre entre les habitants. Dans les communes rurales, les commerces sont plus que des espaces de services, ils sont aussi des lieux de convivialité qui permettent à la commune de conserver un dynamisme.

Pour maintenir les commerces et garantir leur fonctionnement, la commune veut s'appuyer sur le développement d'un bon accès aux commerces en mettant en place des espaces de stationnement et des continuités piétonnes. Il faut adapter et faciliter l'accès à ceux-ci en mettant en place des continuités piétonnes entre les poches

de stationnement et les commerces. Des arrêts minute pourraient également être envisagés afin de faciliter l'accès aux commerces pour les populations à mobilité réduite.

Au sein de la commune, un espace dédié au coworking est présent, situé au sein de la mairie. Il est utilisé par des habitants de la commune. Afin d'attirer une population variée, la commune compte conserver et développer ce type de lieu. Ces initiatives permettent de positionner la commune comme un pôle attractif pour l'activité économique moderne et collaborative, et permettent également d'attirer une nouvelle population, notamment les personnes désireuses de bénéficier du cadre de vie qualitatif de la commune tout en conservant leur activité sur les pôles structurants tels que Tours ou encore Paris, grâce au télétravail.

En parallèle, la commune réfléchit à la possibilité de mettre en place un tiers-lieu. Bien qu'aucun travail concret n'ait encore été engagé sur cette idée, un tel espace, ouvert à tous, pourrait accueillir des activités variées, offrir un espace couvert pour des services, des animations ou des commerces éphémères, et devenir un lieu central où les habitants se retrouvent. Ces tiers-lieux favorisent la collaboration, l'échange d'idées et renforcent la dynamique économique locale en attirant entrepreneurs, créatifs et travailleurs indépendants, tout en consolidant le lien social entre les habitants.

De plus, la présence d'un certain nombre d'associations sur la commune démontre une certaine solidarité intergénérationnelle et un attachement au cadre de vie communal. Cette dimension de l'activité communale participe amplement à la qualité de vie des habitants de Sepmes et au maintien du dynamisme local. Les élus veulent maintenir et renforcer le réseau associatif existant en permettant aux nouveaux habitants de s'intégrer dans des associations afin de créer du lien.



Encourager le maintien des locaux commerciaux en centre-bourg



Faciliter la mise en place de bornes/services automatiques



Faciliter l'accès aux commerces : continuité et stationnement



Aménager ou favoriser le développement de lieux ouverts à l'accueil d'activités diversifiées



Renforcer le réseau associatif existant

3.2 Favoriser la mutation des friches (agricoles, artisanales) vers de l'activité et/ou du logement

Au sein du territoire communal, des friches sont présentes. Elles constituent des espaces de gisement foncier qui ne sont pas utilisés. Afin de lutter contre l'enfrichement de parcelles, la commune veut favoriser la mutation de ces espaces en permettant d'y créer de l'activité et/ou du logement.

Au nord du bourg, la zone d'activité de "La Membrolle", composée de 7 parcelles à vocation d'activité artisanale, industrielle, commerciale ou de bureau, ne compte qu'une entreprise implantée. Les autres parcelles ne sont pas utilisées. Les travaux de réseaux étant réalisés, les élus veulent réfléchir à une mutation possible des parcelles. Cette réflexion n'entraîne aucune modification à l'heure actuelle mais vise à préparer une évolution à plus long terme.

Certaines structures économiques (silos ou friches) situées en zone N sont contraintes, et aucune action ne peut être réalisée. La commune veut alors identifier ces structures afin de permettre leur traitement et leur mutation.



Favoriser la mutation des friches



Identifier les espaces propices à un traitement et/ou à une mutation

3.3 Maintenir et développer les équipements en faveur de la population

La commune dispose de nombreux équipements en faveur de la population. En effet, elle possède une école (RPI avec deux autres communes), des équipements sportifs (terrain de tennis, terrain de foot), une crèche, une aire de campings-cars, un gîte communal et une bibliothèque. Ces équipements sont considérés comme un atout considérable pour la commune, et les élus souhaitent en faire un point fort de la commune.

Les élus veulent maintenir, voire développer, ces équipements en faveur des habitants. Des projets sont déjà en place pour développer l'offre, comme la création d'un skatepark, par exemple. La commune réfléchit également à la conservation de l'école. En effet, l'école étant un RPI réparti entre Sepmes, Draché et Marcé, un regroupement sera probablement envisagé. Les élus souhaitent alors penser à l'agrandissement de l'école afin d'accueillir l'ensemble des enfants des trois communes. Cette réflexion s'appuie sur la volonté de maintenir le parcours enfance au sein de la commune.

La commune porte également une attention particulière à la conservation et à l'évolution de l'école. L'établissement de Sepmes est intégré à un regroupement pédagogique avec les communes de Marcé-sur-Esves et Draché. Face à l'évolution

de la population et des effectifs scolaires, une réorganisation pourrait être envisagée à l'avenir. Les élus souhaitent anticiper un éventuel agrandissement de l'école pour accompagner le développement des activités pédagogiques, tout en s'inscrivant dans une réflexion globale sur le parcours éducatif des enfants au sein de la commune.



Maintenir et développer l'offre d'équipements



Entamer une réflexion sur la possibilité de fusionner l'école



Faciliter la création de bornes et de services automatiques



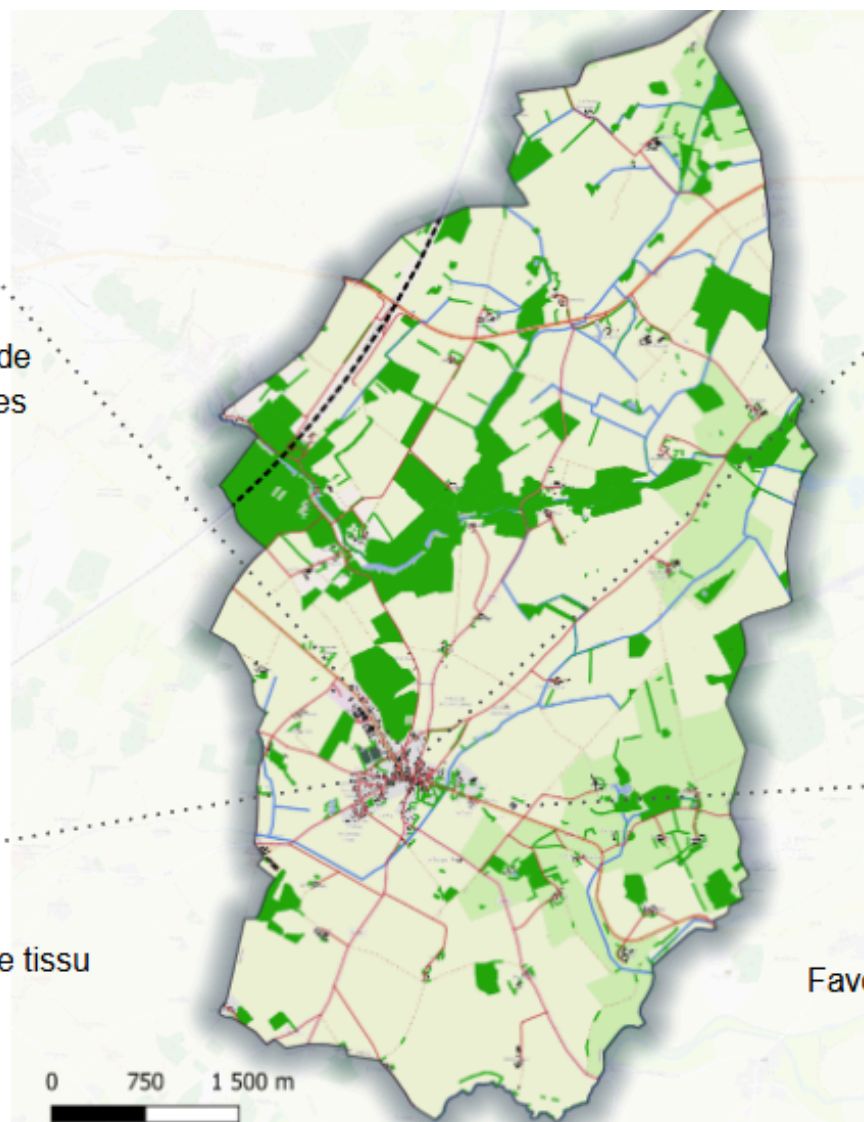
Maintenir et renforcer le tissu associatif



Encourager le développement de lieux innovants



Favoriser la mutation des friches



AXE 4 : Préserver l'identité patrimoniale et accompagner le développement durable du territoire

La préservation des ressources naturelles est un enjeu majeur pour les élus. En ce sens, plusieurs orientations sont envisagées :

Les milieux naturels structurent fortement le paysage de la commune. Il est donc indispensable de conserver les bois, les champs et les pâtures, qui jouent un rôle fondamental dans la préservation du climat et de la ressource en eau.

Le coût de l'énergie augmente pour les personnes privées, morales et publiques. Afin de limiter cet impact, le développement des ressources d'énergie renouvelable est primordial pour Sepmes. Le développement de panneaux photovoltaïques et de l'éolien est une piste privilégiée par les élus. La stratégie énergétique de la commune sera élaborée en concertation avec les habitants et éclairée par des études d'impact. L'objectif est de tendre vers une autonomie énergétique afin de favoriser la résilience du territoire et de ses habitants.

Les éléments naturels et patrimoniaux sont des atouts du territoire qui peuvent générer un attrait touristique. La commune souhaite faciliter l'installation d'hébergements

touristiques afin d'attirer une population de passage et de préserver le patrimoine architectural, sans contraindre l'arrivée de nouveaux habitants.

4.1 Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales du territoire

Au sein de la commune, de nombreux espaces naturels sont présents et forment la qualité paysagère du territoire. Le territoire communal est marqué par des paysages variés, formés par le relief, la végétation et une hydrographie bien présente. La vallée de la Manse est un espace essentiel pour la commune, car elle constitue un réservoir de biodiversité important pour la faune et la flore. La Manse, ainsi que les nombreux cours d'eau et points d'eau, sont également des marqueurs du paysage grâce au maillage qu'ils forment. La commune est également marquée par la présence de zones humides, qui abritent de nombreuses espèces faunistiques et floristiques rares, nécessitant un milieu aquatique ou semi-aquatique pour se développer. La protection des milieux naturels est primordiale pour la collectivité. Ces éléments naturels jouent un rôle important dans la régulation climatique ainsi que dans la qualité de l'air et de l'eau.

La préservation de la biodiversité locale et le maintien de l'équilibre écologique permettent de conserver un cadre de vie bucolique. Dans ces espaces, la nature se mêle à l'histoire et à la culture de la commune, créant un écosystème riche.

Les élus sont attachés au maintien et à la préservation de cette qualité paysagère remarquable, marqueur du territoire

communal. Certains des milieux de la commune sont en danger, et il est donc nécessaire d'entreprendre des travaux de restauration et de maintien écologique. La notion de restauration écologique englobe la plantation d'arbres, la préservation d'espèces en danger, ainsi que la réhabilitation des zones humides au sein de la commune.

La commune se veut de maintenir ces espaces au regard de la trame verte et bleue, qui est essentielle au maintien et au développement de la faune et de la flore.



Maintenir et renforcer la trame arc-en-ciel (trame verte et bleue, trame noire, trame brune...)



Cibler des espaces de préservation pour encourager le maintien et la préservation du patrimoine architectural, paysager et environnemental

4.2 Permettre l'implantation et l'utilisation des énergies renouvelables

La commune souhaite produire de l'énergie locale afin de favoriser son autonomie énergétique. Pour cela, elle dispose d'un territoire favorable au développement du photovoltaïque. Les élus souhaitent que les lieux d'implantation soient choisis de manière à préserver la qualité paysagère et le patrimoine bâti de la commune. Des panneaux photovoltaïques sont déjà installés sur des bâtiments agricoles et des habitations. L'activité agricole pourra continuer de se munir de panneaux photovoltaïques ou solaires tant que ces derniers resteront utiles à l'activité. En aucun cas, les énergies renouvelables ne doivent devenir l'activité principale d'un usager de la commune. La commune a pour objectif de faciliter la pose de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments, qu'ils soient agricoles, commerciaux ou résidentiels, tout en préservant le patrimoine et le paysage. Elle souhaite également favoriser leur implantation sur les équipements communaux et les espaces de stationnement.



Favoriser le développement de projets de photovoltaïques sur les toitures des équipements publics, des commerces, des bâtiments agricoles ou des espaces de stationnement...)



Préserver le patrimoine naturel et architectural

4.3 Développer et pérenniser l'activité touristique

La commune dispose d'une qualité paysagère et patrimoniale remarquable que les élus souhaitent protéger et mettre en avant pour le développement du territoire. Deux châteaux (le château de Sepmes et le château de la Roche Ploquin), des paysages vallonnés, ainsi qu'une vallée troglodytique (les Coteaux) sont présents sur le territoire communal. Ces éléments paysagers constituent des atouts majeurs pour la commune du point de vue de l'attractivité touristique. L'objectif de la commune est de favoriser le tourisme rural tout en maîtrisant la quantité de gîtes. Dans plusieurs hameaux, d'anciens corps de fermes sont à rénover ; l'activité touristique pourrait permettre de les rénover afin de créer des gîtes pour accueillir des visiteurs.

La commune souhaite également promouvoir le développement de l'agrotourisme en favorisant la création d'infrastructures adaptées (locaux, campings à la ferme, etc.). L'objectif est de diversifier l'offre touristique en intégrant l'activité agricole afin d'attirer des touristes en quête d'une expérience authentique. Cette activité touristique, rendue possible grâce aux nombreux éléments paysagers et patrimoniaux, permettrait à la commune de développer son offre économique et touristique pour accueillir une population de passage. L'activité touristique pourrait également offrir aux agriculteurs la possibilité de diversifier et renforcer leur activité.



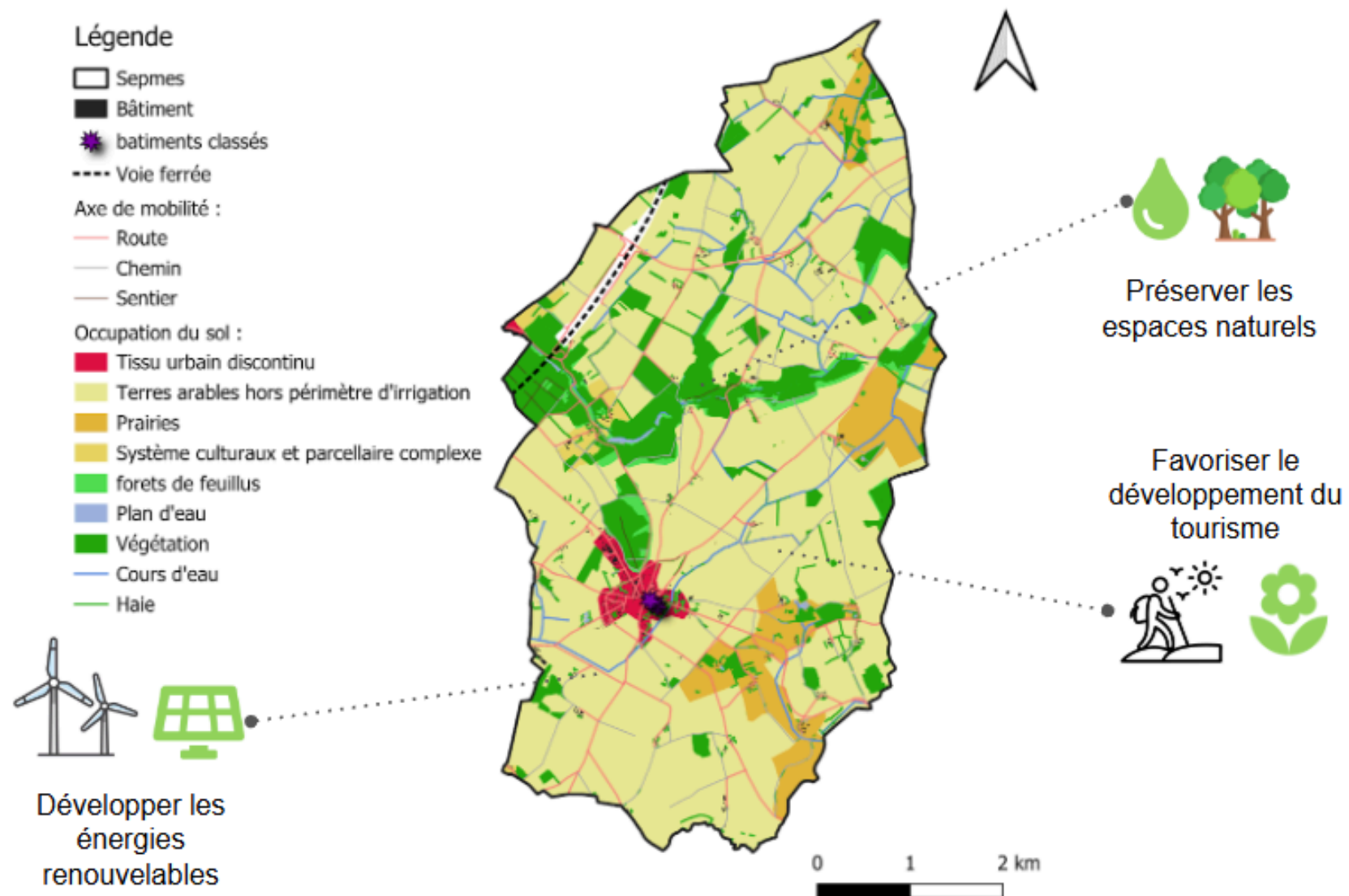
Identifier et préserver le patrimoine architectural paysager et vernaculaire de la commune

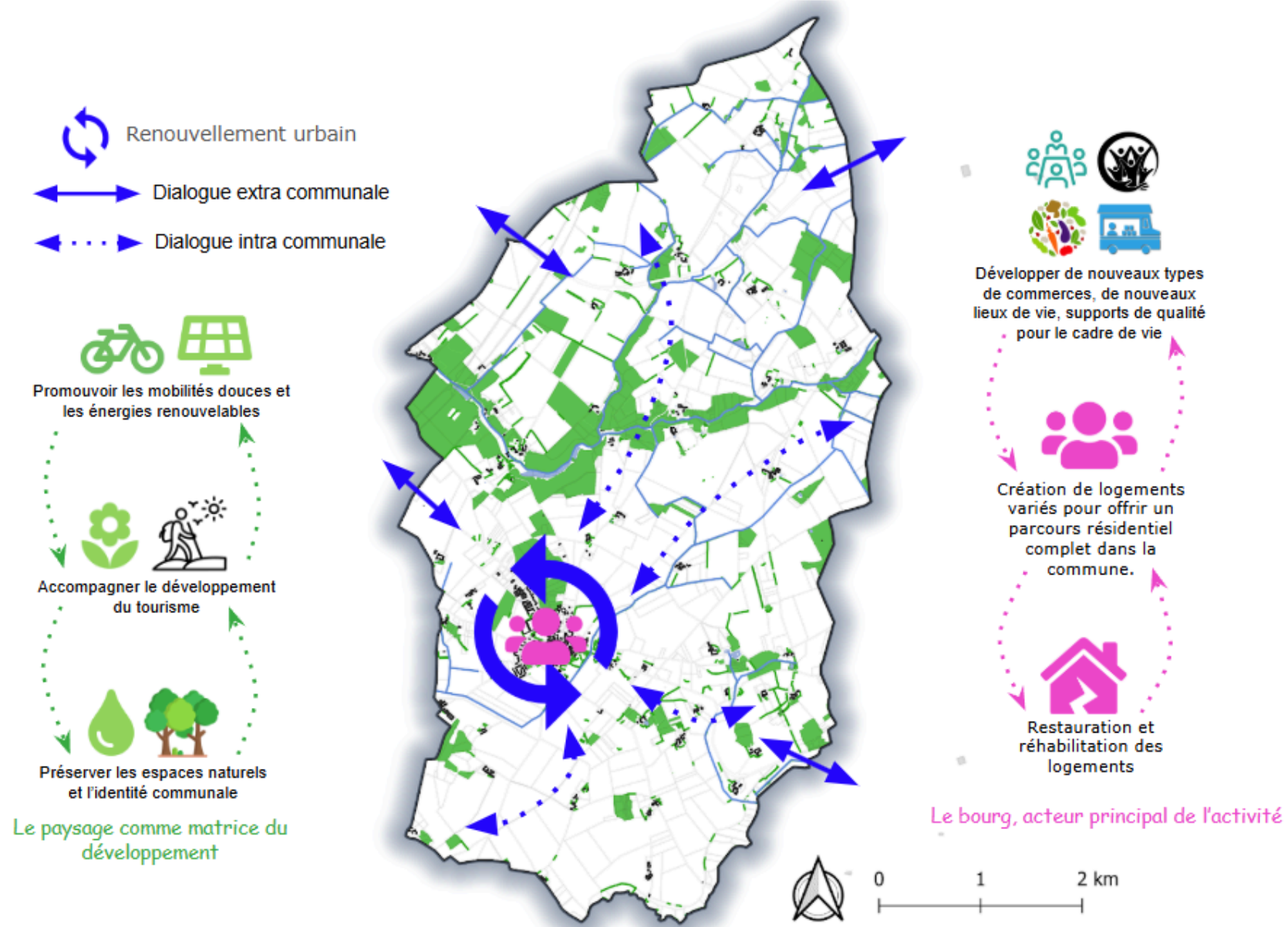


Cibler des espaces de support de développement touristique



Faciliter l'installation d'agrotourisme







AGENCE SCALE
4 rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com