



Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de Chambourg sur Indre

Modification n°2

**Notice de présentation et
exposé des motifs**

Vu pour être annexé à la délibération du 11
janvier 2023 approuvant la modification n°2 du
PLU

Le Maire



Approbation

Janvier 2023

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolutions envisagées	3
Nature et déroulement de la procédure	3
II – Présentation de la commune	5
III – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs	7
Evolution des documents règlementaires sur la zone 1AU du Grand Hélas	7
Autres adaptations apportées aux plans de zonage	19
Autres adaptations apportées aux orientations d'aménagement (OA)	32
Autres adaptations apportées au règlement écrit	34
IV – Analyse des incidences de la modification sur l'environnement	40
Rappel de l'objet de la modification n°2 du PLU	40
Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur	41

Préambule

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de Chambourg sur Indre a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} décembre 2003.

Il a fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée par le conseil municipal le 8 octobre 2007.

Les élus souhaitent apporter de nouvelles adaptations à leur document d'urbanisme au travers d'une procédure de modification de droit commun (avec enquête publique). La procédure de modification de droit commun est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Evolutions envisagées

Les modifications envisagées et présentées ci-après portent :

- Sur les documents graphiques,
- Sur le règlement écrit,
- Sur certaines orientations d'aménagement et de programmation.

Nature et déroulement de la procédure

Les modifications envisagées ne conduisent pas à :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- 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,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 (cas exposés ci-dessus), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La procédure de modification est donc choisie pour apporter les adaptations détaillées ci-après au Plan Local d'Urbanisme en vigueur et sera soumise à une enquête publique.

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

- 1- Engagement de la procédure à l'initiative de M. le Maire
- 2- Examen au cas par cas en vue de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale
- 3- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme
- 4- Projet de modification du PLU soumis à une enquête publique
- 5- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 6- Approbation de la modification du PLU par le conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

Dans la présente notice de présentation, apparaissent en surligné jaune les éléments ajoutés ou modifiés suite à l'enquête publique pour tenir compte des avis transmis par les Personnes Publiques Associées suite à la notification de la modification du PLU.

II – Présentation de la commune

La commune de Chambourg sur Indre est située dans le département d'Indre et Loire, à proximité de Loches situé à 7 km et à 35 km au sud-est de Tours. Le territoire est desservi par un réseau de voies départementales au premier rang desquelles la RD943 (axe Tours-Loches). La ligne ferroviaire Joué-lès-Tours – Loches, pour laquelle des travaux de modernisation sont en cours, traverse et dessert par ailleurs le bourg.

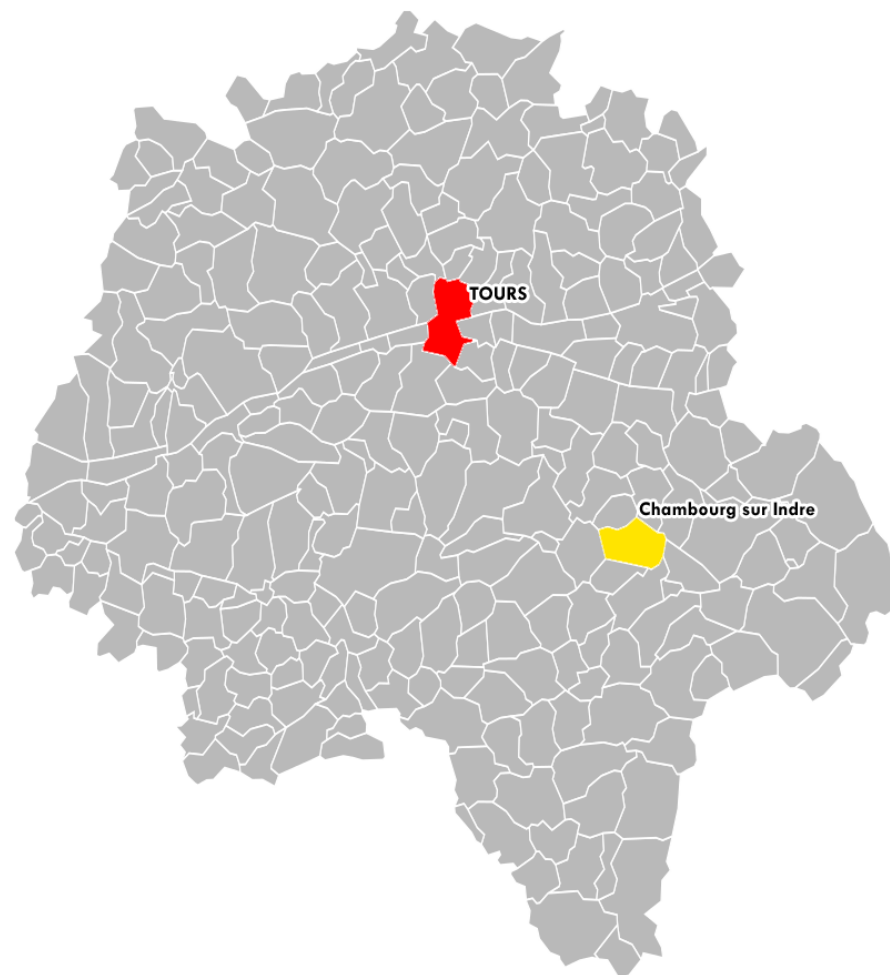
La commune est membre de la Communauté de communes Loches Sud Touraine compétente en matière de Schéma de Cohérence Territorial, dont le projet a été arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 6 mai 2021.

La commune recense 1 250 habitants (population municipale INSEE) en 2019 et son territoire couvre une superficie de 2 839 ha.

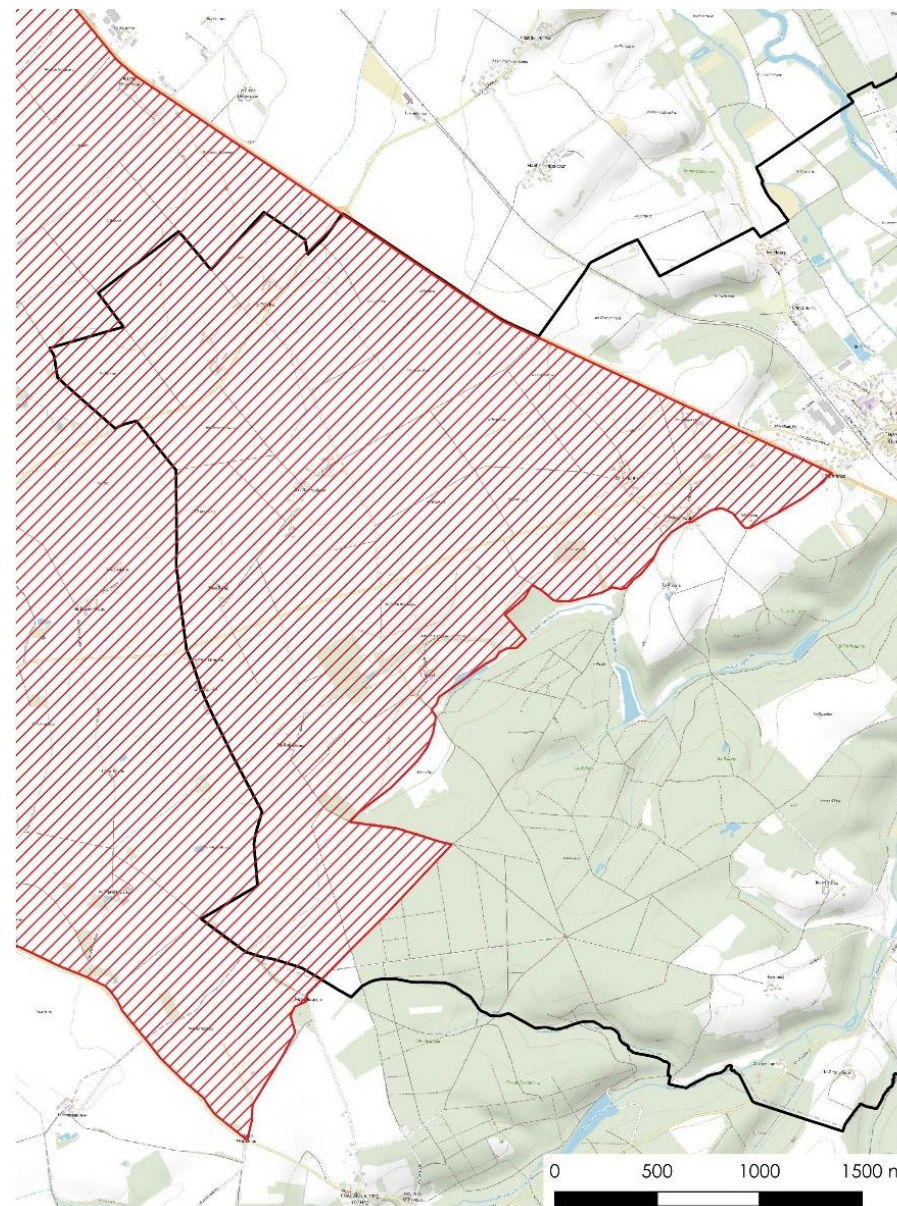
Le territoire communal est traversé du nord au sud par l'Indre et sa vallée inondable.

Il est par ailleurs concerné par la Zone de Protection Spéciale (ZPS) de la Champeigne (zone Natura 2000) qui s'étend sur une portion ouest de la commune.

Localisation de la commune dans le département d'Indre-et-Loire



*Zone de Protection Spéciale (Natura 2000)
de la Champagne sur Chambourg sur Indre*



III – Adaptations apportées au PLU et exposé des motifs

Evolution des documents règlementaires sur la zone 1AU du Grand Hélas

- **Localisation**

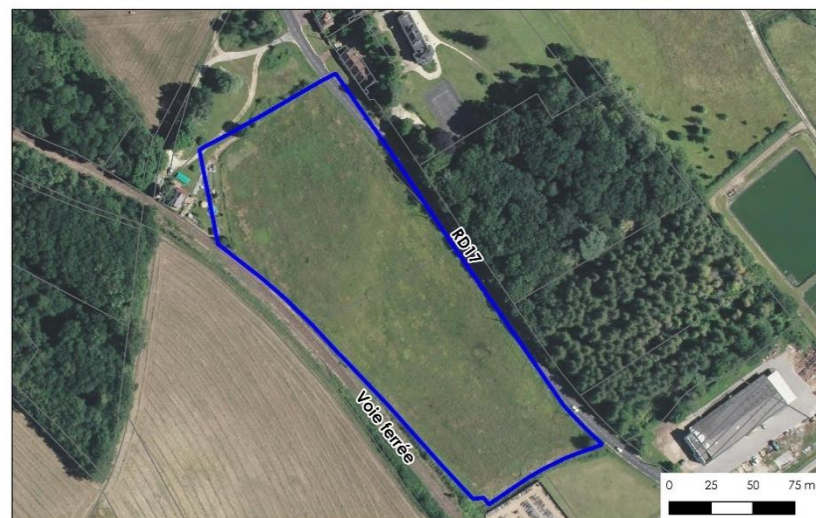
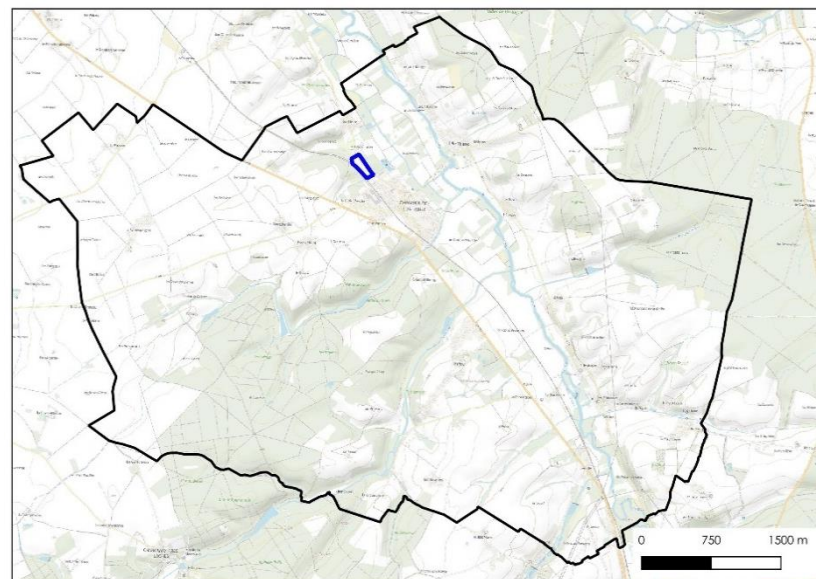
La zone 1AU du Grand Hélas est localisée dans la continuité des parties actuellement urbanisées du bourg de Chambourg sur Indre, au nord-ouest. La zone est localisée entre la RD n°17 (route vers Azay sur Indre) et la voie ferrée (ligne Tours-Loches).

La zone couvre une superficie globale d'environ 2,5 ha et est située à environ 500 mètres du cœur de bourg de Chambourg sur Indre.

Elle couvre les parcelles :

- C1600 : 12388 m²
- C1711 : 12270 m².

Localisation et vue aérienne de la zone 1AU du Grand Hélas



- **Caractéristiques et occupation du sol**

La zone 1AU du Grand Hélas est actuellement non artificialisée et occupée par une prairie mésophile de fauche sur la totalité de sa surface.

Aucune végétation haute n'est présente sur les parcelles concernées à l'exception d'un arbre isolé présent à l'extrémité sud-est de la zone. Le talus de la voie ferrée est accompagné d'une végétation arbustive spontanée.

La limite sud de la parcelle est marquée par un fossé longeant par ailleurs le cimetière (fossé non recensé comme cours d'eau au sein de la nouvelle cartographie des cours d'eau en Indre-et-Loire signée par le préfet le 5 février 2016).

Le relief est orienté dans deux directions différentes :

- Le relief de la parcelle C1711 est marquée par une pente moyenne de 3% orientée vers le nord,
- Le relief de la parcelle C1600 descend vers le fossé au sud avec une pente moyenne de 5%.

A titre agricole, les parcelles concernées par la zone 1AU sont actuellement recensées comme une jachère de plus de 6 ans.

- **Cadre paysager**

La zone 1AU du Grand Hélas est localisée en entrée nord-ouest du bourg de Chambourg sur Indre, en bordure de la route départementale n°17 menant à Azay sur Indre.

En arrivant d'Azay sur Indre, le relief et l'absence de végétation sur la zone contribuent à créer une vue dégagée sur l'entrée du bourg de Chambourg, avec le cimetière au premier plan.

Ces mêmes éléments contribuent à offrir une vue complète sur les parcelles à aménager depuis le bourg.

La zone présente donc une sensibilité paysagère certaine.

Face au secteur, de l'autre côté de la RD17, il convient de noter la présence d'un boisement d'intérêt, pour moitié planté de feuillus et pour moitié de conifères et qui ferme complètement les vues vers la vallée de l'Indre. Ce boisement est lié au château du Grand Hélas, élément patrimonial remarquable de la commune.

De l'autre côté de la ligne ferroviaire, les boisements présents contribuent à fermer le paysage.

Vue n°1



Vue n°2





- **Risques et nuisances**

Suivant le site Géorisques et le Dossier Départemental des Risques Majeurs 2021, la zone 1AU est concernée par :

- Un risque sismique d'aléa faible (qui concerne toute la commune),
- Un risque tempête (qui concerne toute la commune),
- Un risque de potentiel faible concernant le radon (qui concerne toute la commune)
- Un risque de retrait-gonflement des sols argileux d'aléa moyen sur l'ensemble de la zone. Si ce risque n'affecte pas la constructibilité des terrains, il est rappelé que depuis le 1er janvier 2020, en application de l'article 68 de la loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique est désormais obligatoire avant toute construction. Ainsi, toute vente de terrain non bâti situé dans une zone d'aléa fort ou moyen et sur lequel la construction d'une maison individuelle comprenant un ou deux logements est autorisée nécessitera l'établissement préalable d'une étude géotechnique à la charge du vendeur (annexée à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique)

La zone n'est pas concernée par d'autres risques naturels et est notamment localisée en-dehors de la zone inondable délimitée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Indre.

En matière de risques technologiques, les bases de données BASIAS et BASOL n'identifient aucun site potentiellement pollué ni aucune activité industrielle source d'émissions polluantes sur ou à proximité immédiate de la zone 1AU. Il convient toutefois de noter que la zone est située

- à environ 150 mètres de la station d'épuration desservant le bourg,
- à environ 600 mètres de l'entreprise DJ Occasion, installation classée pour la protection de l'environnement dont l'activité a toutefois cessé.

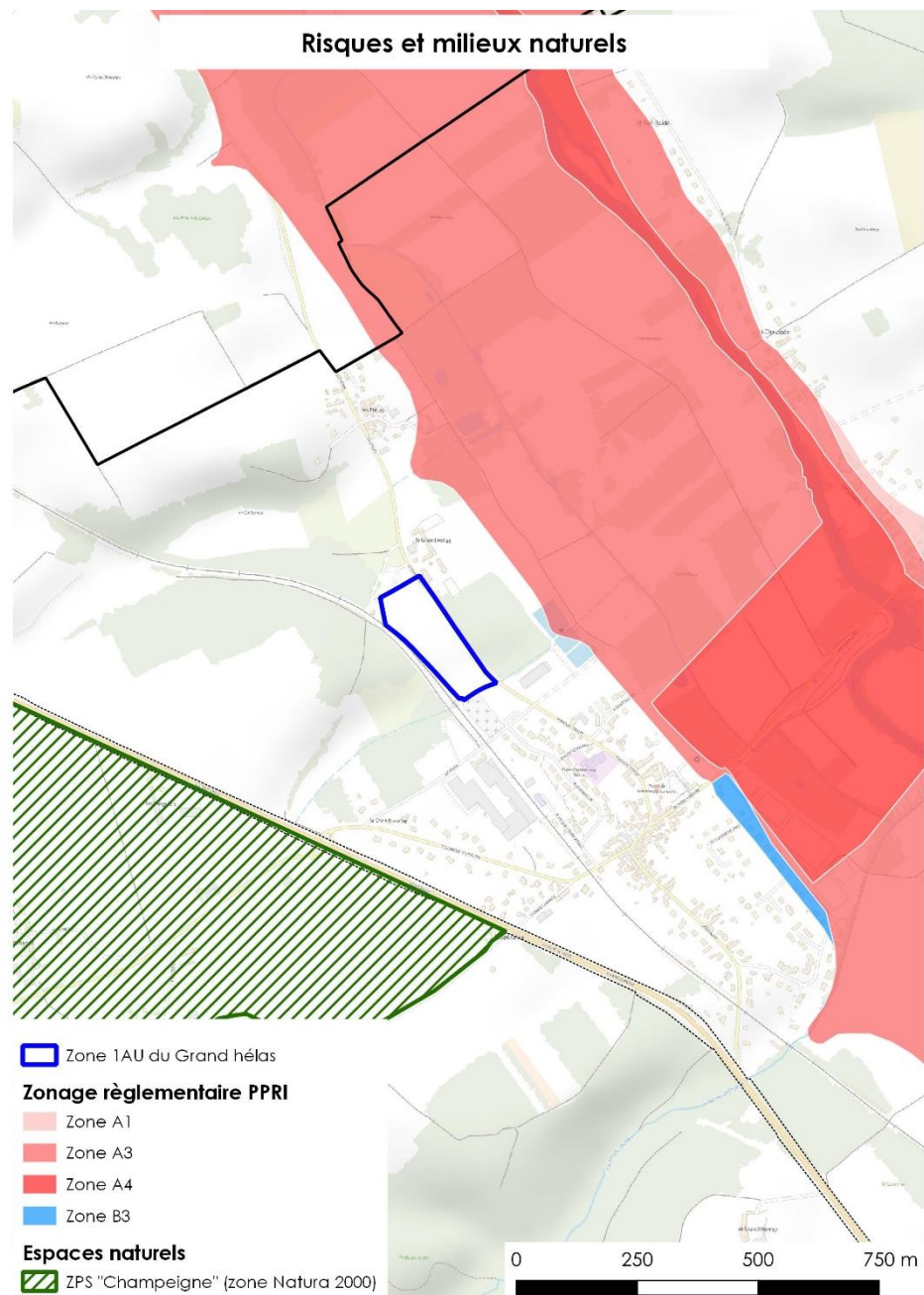
Le secteur d'urbanisation future est donc globalement peu impacté par des risques naturels ou technologiques.

Il est précisé que les risques « tempête », sismique, « radon » et « retrait-gonflement des argiles » ne sont pas susceptibles d'affecter la constructibilité d'un secteur et peuvent être pris en compte par le respect de certaines mesures constructives particulières en ce qui concerne le radon, le retrait-gonflement des sols argileux et le risque sismique.

- **Milieux naturels et biodiversité**

Le secteur est :

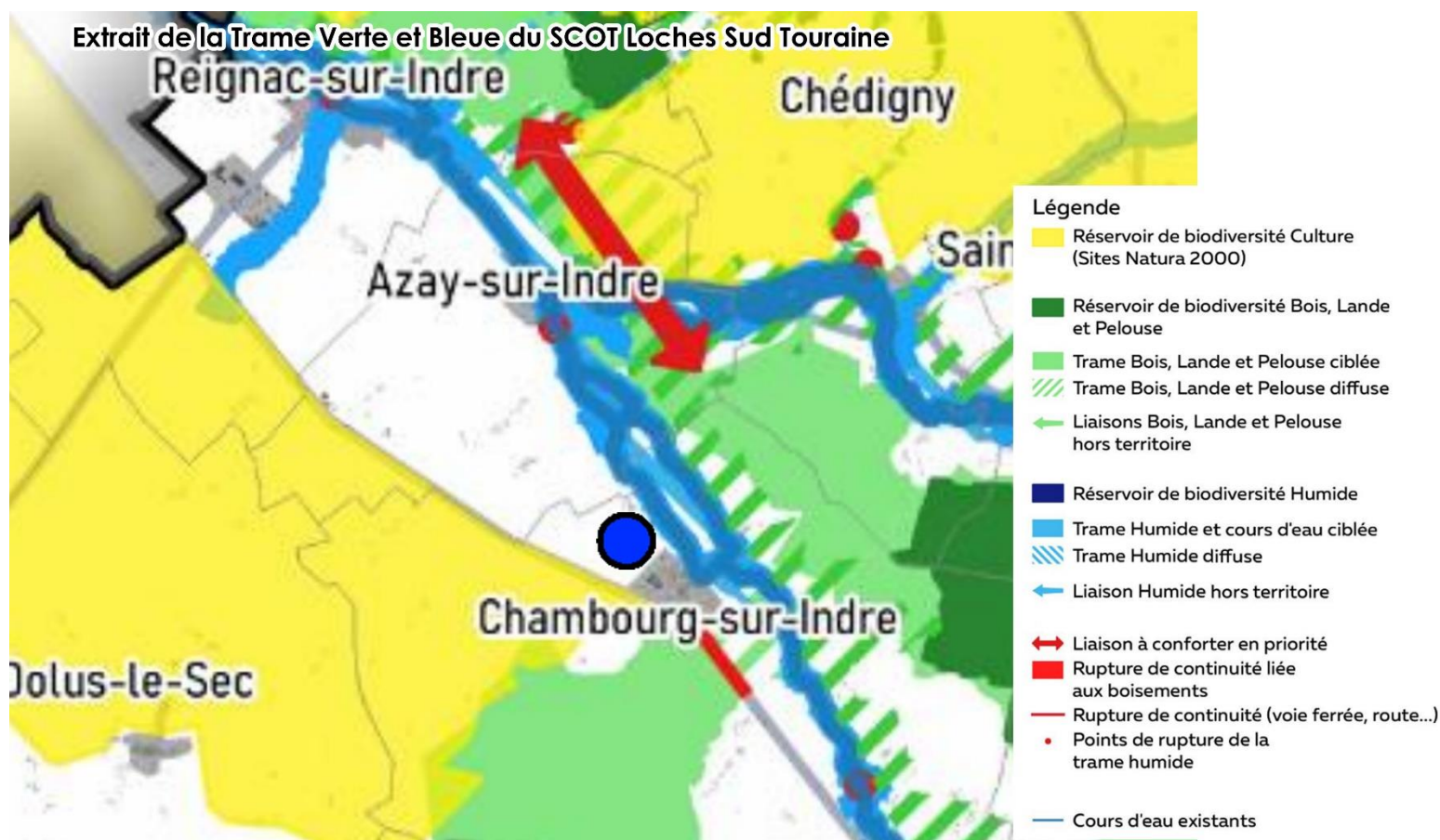
- Localisé hors de tout périmètre environnemental remarquable (ZNIEFF de type 1 ou 2, zone Natura 2000, site naturel, ZICO, etc.).
Il convient toutefois de noter que la zone 1AU est située à environ 500 mètres de la Zone de Protection Spéciale « Champagne » (zone Natura 2000) dont elle est toutefois séparée par la ligne ferroviaire et la RD943. Pour rappel, cette zone constitue le noyau de reproduction de l'avifaune protégée de plaine pour l'Outarde canepetière (forte régression dans les plaines céréalières du Centre-ouest de la France), l'Oedicnème criard, le Busard cendré, le Busard saint-martin, et en hivernage pour le Pluvier doré et le Faucon émerillon. Il s'agit d'un plateau de grandes cultures, installé sur des calcaires lacustres et majoritairement agricoles.



- Localisé, au sein de la Trame Verte et Bleue du SCOT arrêté Loches Sud Touraine, entre le réservoir de biodiversité de la Champagne (zone Natura 2000) et les trames « milieux humides » et « bois, landes et pelouses » ciblées sur la vallée de l'Indre. La situation de cette parcelle ne permet toutefois pas d'établir une connexion écologique entre ces milieux accueillant des espèces qui leur sont inféodées.

L'occupation actuelle de la parcelle ne permet pas non plus de la rattacher à ces grands ensembles naturels :

- La situation entre des boisements est peu favorable aux espèces d'oiseaux fréquentant les espaces agricoles ouverts de la Champagne,
- Aucune zone humide ni boisement n'est recensé sur les parcelles pour permettre de les rattacher aux trames caractéristiques de la vallée de l'Indre.



- Situé entre deux secteurs boisés : un boisement d'environ 10 ha localisé de part et d'autre de la voie ferrée à l'ouest et les boisements du parc du château du Grand Hélas à l'est. Des interactions limitées entre ces deux ensembles boisés peuvent exister. Il est précisé qu'au regard de l'ancienneté du document d'urbanisme de Chambourg sur Indre, aucune identification des éléments contribuant à la Trame Verte et Bleue sur le territoire n'existe à ce jour.

- Intégré au cœur d'une vaste zone naturelle N mise en place pour couvrir notamment la vallée de l'Indre et ses coteaux pour des raisons de paysage.

« Une protection stricte au titre de la qualité de paysages et des milieux naturels a ainsi été retenue pour l'ensemble des coteaux de la vallée de l'Indre (sensibilité paysagère très forte), le fond de la vallée de l'Indre (zone humide présentant un intérêt écologique), le coteau de la vallée de Chantereine (arrêt des extensions urbaines linéaires au long de la route de Marray pour maintenir des perspectives sur le fond de la vallée), le fond de la vallée de Chantereine (zone humide présentant un intérêt écologique), les grandes entités boisées du plateau que sont la Forêt de Loches et à la forêt séparant les bourgs de Chambourg et Chanceaux (intérêt écologique et paysager) » (extrait du rapport de présentation du PLU)

- **Patrimoine**

La zone 1AU n'est pas concernée par des servitudes de protection du patrimoine tels que périmètre de protection des monuments historiques ou site classé ou inscrit.

Aucune entité ou zone de protection du patrimoine archéologique n'est par ailleurs identifiée sur ou à proximité immédiate de la zone.

L'emprise de la zone n'intègre aucun élément patrimonial mais il convient de noter qu'elle est longée au nord-est par l'ensemble patrimonial et paysager du château du Grand Hélas.

- **Servitudes d'utilité publique**

Au regard de la cartographie des servitudes d'utilité publique annexée au Plan local d'Urbanisme, la zone 1AU n'est affectée par aucune servitude d'utilité publique

- **Déplacements**

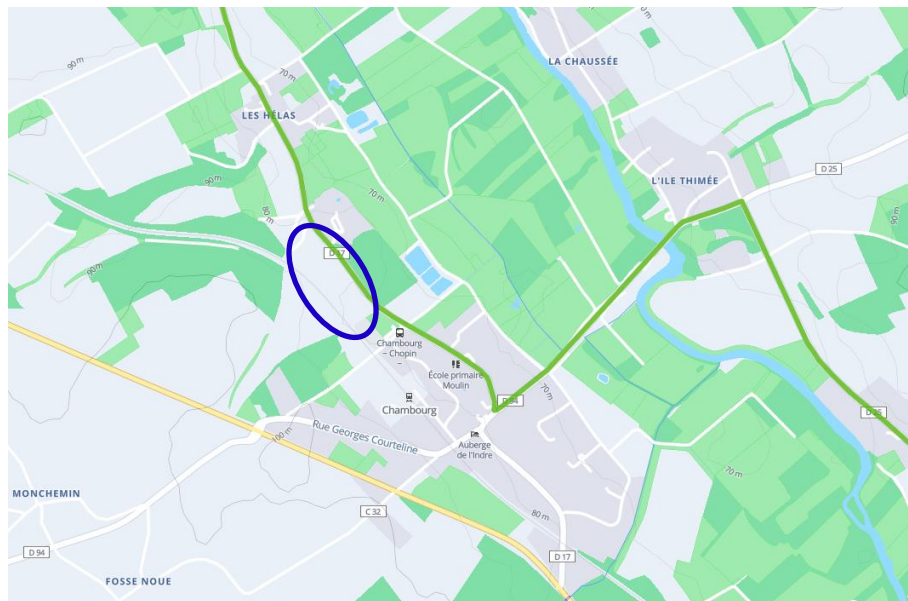
Le secteur est localisé à 500 mètres du cœur de bourg de Chambourg sur Indre.

Pour les automobiles, la RD n°17 constitue une voie départementale de trafic local (trafic inférieur à 800 véhicules/jour en 2019) permettant de connecter le quartier au cœur de bourg.

Afin d'assurer une connexion douce avec le cœur de bourg, l'orientation d'aménagement définie sur le secteur prévoyait la création d'une liaison piétonne dans la marge de recul inconstructible. Un emplacement réservé n°10 avait été créé à cet effet.

Il convient par ailleurs de noter que le faible trafic constaté sur la RD n°17 a conduit à son intégration dans l'itinéraire touristique de l'Indre à vélo, qui longe donc la zone 1AU du Grand Hélas.

Tracé de l'itinéraire de l'Indre à vélo



- **Projet envisagé**

L'aménagement à vocation d'habitat de la zone 1AU du Grand Hélas est aujourd'hui envisagé par un promoteur privé pour répondre à la demande en logements sur le territoire communal. Le développement de cette zone doit permettre d'enrayer le déficit démographique observé sur la commune durant les 5 dernières années (entre 2013 et 2018, la commune a perdu 115 habitants soit -8,4% en 5 ans).

Dans le cadre des réflexions menées en concertation avec la commune, il est apparu que la marge de recul inconstructible de 20 mètres mise en place en bordure de la RD n°17 induisait une zone inconstructible d'environ 5500m² de la zone 1AU représentant 20 à 25% de la surface globale de 2,5 ha de la zone.

Bien que visant à préserver le paysage d'entrée de ville de Chambourg sur Indre, cette mesure paraît désormais incompatible avec l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et d'optimisation du potentiel constructible mis en place dans le cadre du document d'urbanisme.

En conséquence, les élus souhaitent que le PLU soit adapté pour ajuster la marge de recul applicable en bordure de la RD n°17 tout en prenant en compte les enjeux de préservation de la qualité de l'entrée de ville.

Pour cela, il est envisagé la mise en place de plusieurs dispositifs cumulatifs :

- Maintien d'une marge de recul en bordure de la RD n°17 ramenée toutefois à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie départementale,
- Réalisation par la commune de l'aménagement de la marge de recul de 10 mètres permettant de garantir un aménagement homogène et qualitatif incluant :
 - la réalisation d'une haie bocagère en bordure de la RD n°17 pour assurer l'intégration des habitations susceptibles d'être

réalisées dans le cadre de la création du nouveau quartier et pour renforcer le capital végétal de la zone,

- la création d'une liaison piétonne et cycle sur tout le linéaire de la zone et permettant de sécuriser les déplacements des habitants du nouveau quartier vers le cœur de bourg mais également de sécuriser l'itinéraire cyclable de l'Indre à vélo en remplacement partiel des circulations sur la RD n°17.

• **Adaptations apportées au PLU sur le secteur du Grand Hélas**

Dans le cadre de la modification et pour tenir compte de l'ensemble des enjeux et dispositifs précédemment décrits, il est envisagé de procéder à une adaptation :

- de l'orientation d'aménagement définie sur le secteur.
- des documents graphiques du PLU,
- du règlement écrit.

1- Adaptations apportées à l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement définie sur le secteur doit permettre de cadrer son urbanisation en intégrant les éléments précédemment mentionnés.

Un certain nombre d'éléments apparaissent d'ores et déjà dans l'orientation d'aménagement mise en place dans le PLU approuvé en 2003 :

- Principe de plantation d'une haie en bordure de la RD17 sur la portion nord de la zone permettant d'intégrer les habitations,
- Sur la parcelle sud et jusqu'au niveau de l'accès automobile à la zone, principe de création d'une liaison piétonne permettant de relier le cœur de bourg intégrée dans un aménagement paysager d'une largeur de 10 mètres.

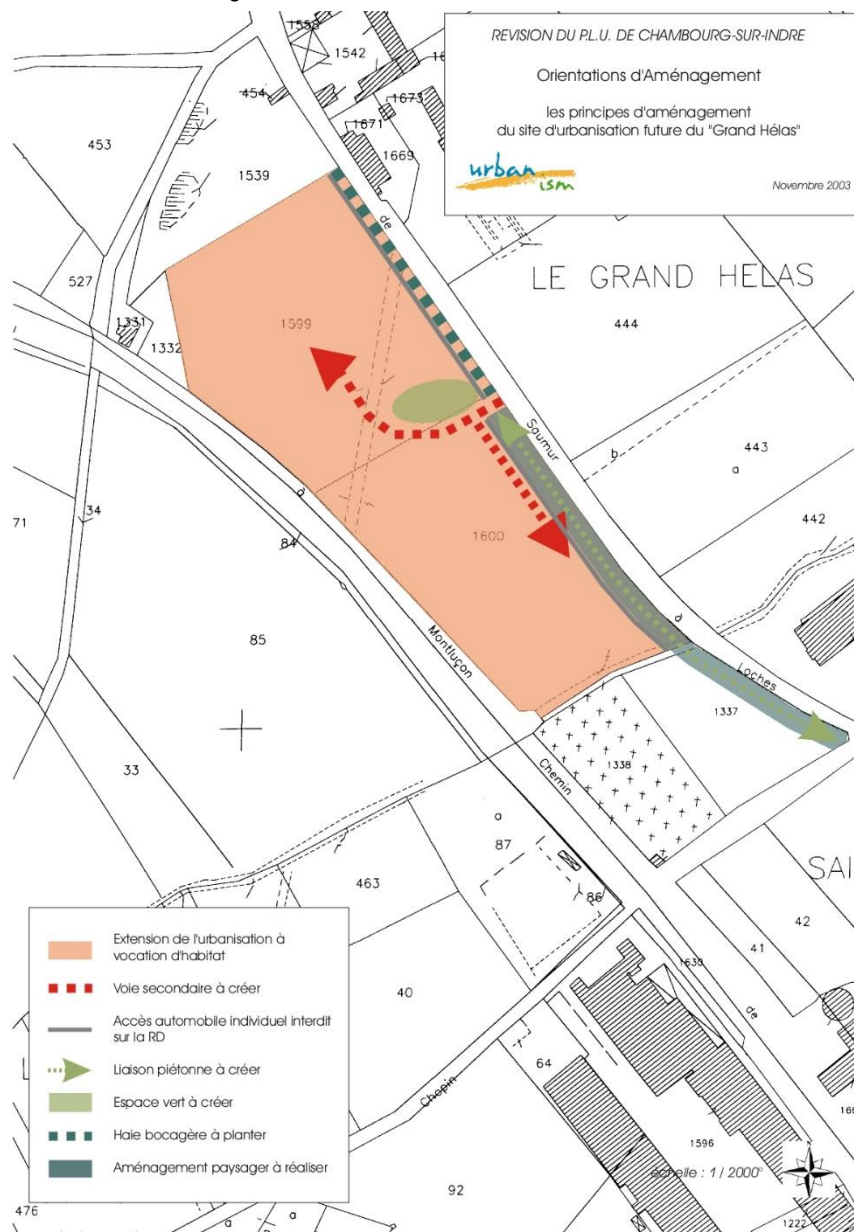
L'orientation d'aménagement faisait par ailleurs apparaître les principes de desserte automobile au sein de la zone ainsi qu'une interdiction des accès automobiles directs sur la RD n°17.

Dans le cadre de la modification, l'orientation d'aménagement est complétée des éléments suivants :

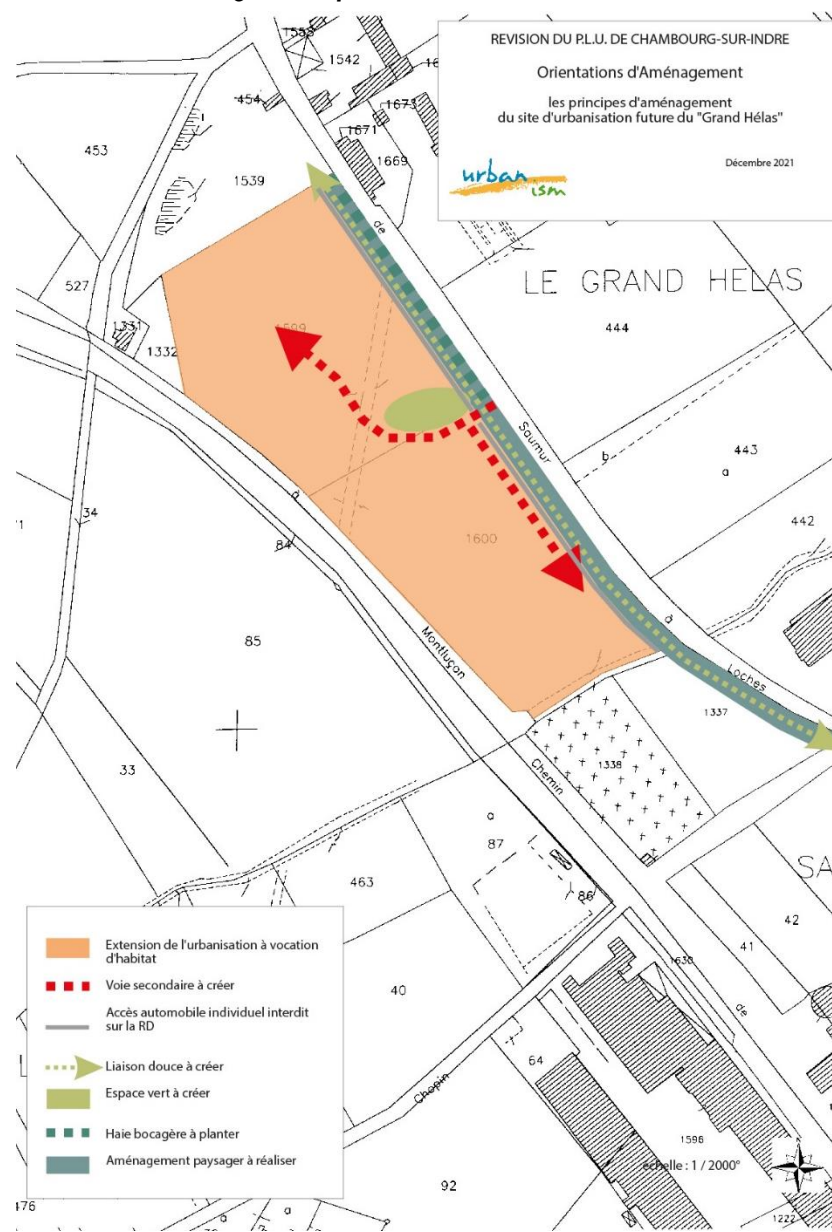
- Le principe de liaison piétonne/cycles est étendu sur l'ensemble du linéaire longeant la RD n°17,
- L'aménagement paysager à créer en bordure de la RD17 d'une largeur de 10 mètres est également prolongé sur l'ensemble du linéaire de la zone en bordure de la RD n°17.

Il est à noter que la haie n'est pas prolongée en bordure de la RD n°17 jusqu'à la limite sud de la zone 1AU pour permettre une transition douce entre contexte rural et contexte urbain et à l'approche du bourg, permettre de maintenir des vues sur la lisière urbaine.

Orientation d'aménagement avant modification n°2



Orientation d'aménagement après modification n°2



2- Adaptations apportées aux documents graphiques

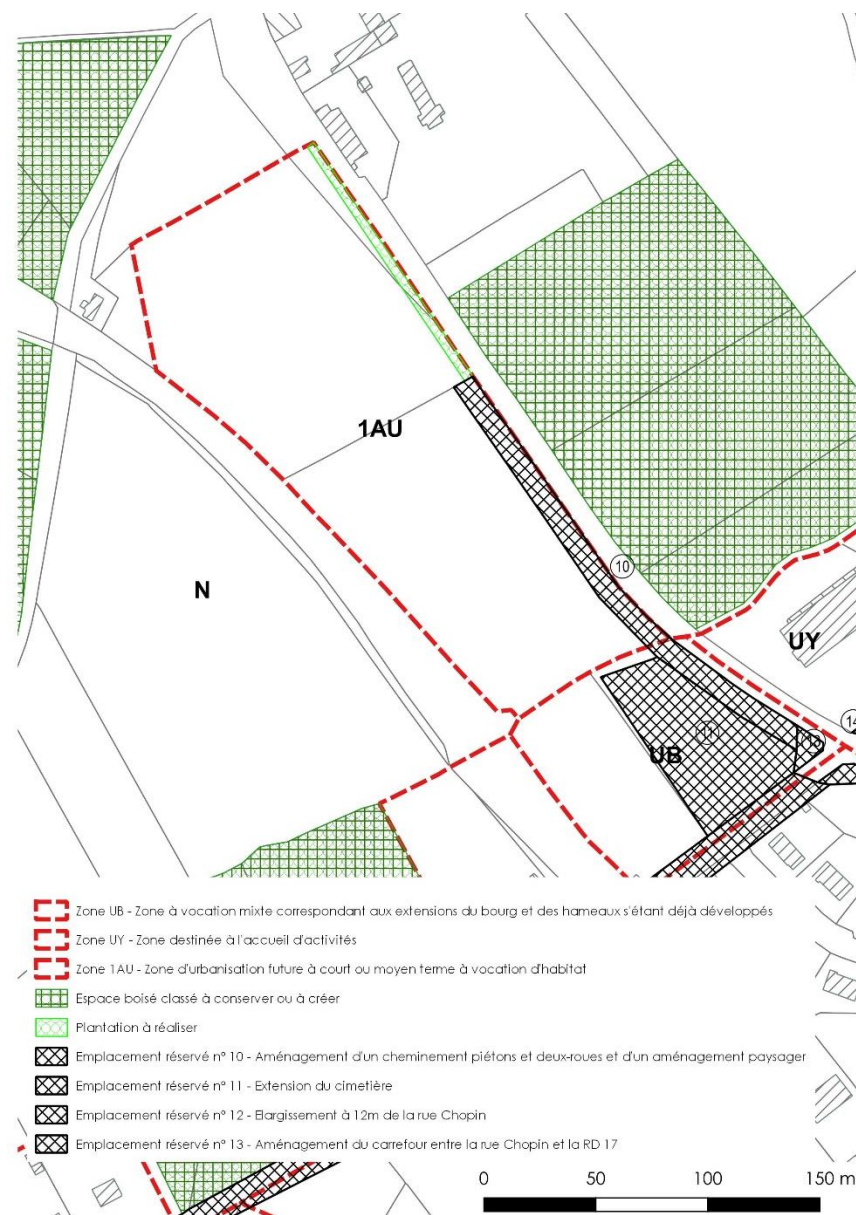
Sur les documents graphiques, il est décidé :

- de supprimer la trame « Plantation à réaliser » pour ne conserver que le principe de plantation d'une haie bocagère au sein de l'orientation d'aménagement et du règlement écrit (cf. ci-après). Il est à noter que la trame « Plantation à réaliser » s'étendait pour partie sur l'emprise de la RD n°17,
- d'étendre l'emplacement réservé n°10 destiné à permettre la prolongation de la liaison piétonne/2 roues et de l'aménagement paysager dans lequel elle est intégrée jusqu'à la limite nord de la zone 1AU. L'emprise nécessaire à la création de l'accès automobile à la zone est exclue de l'emplacement réservé.

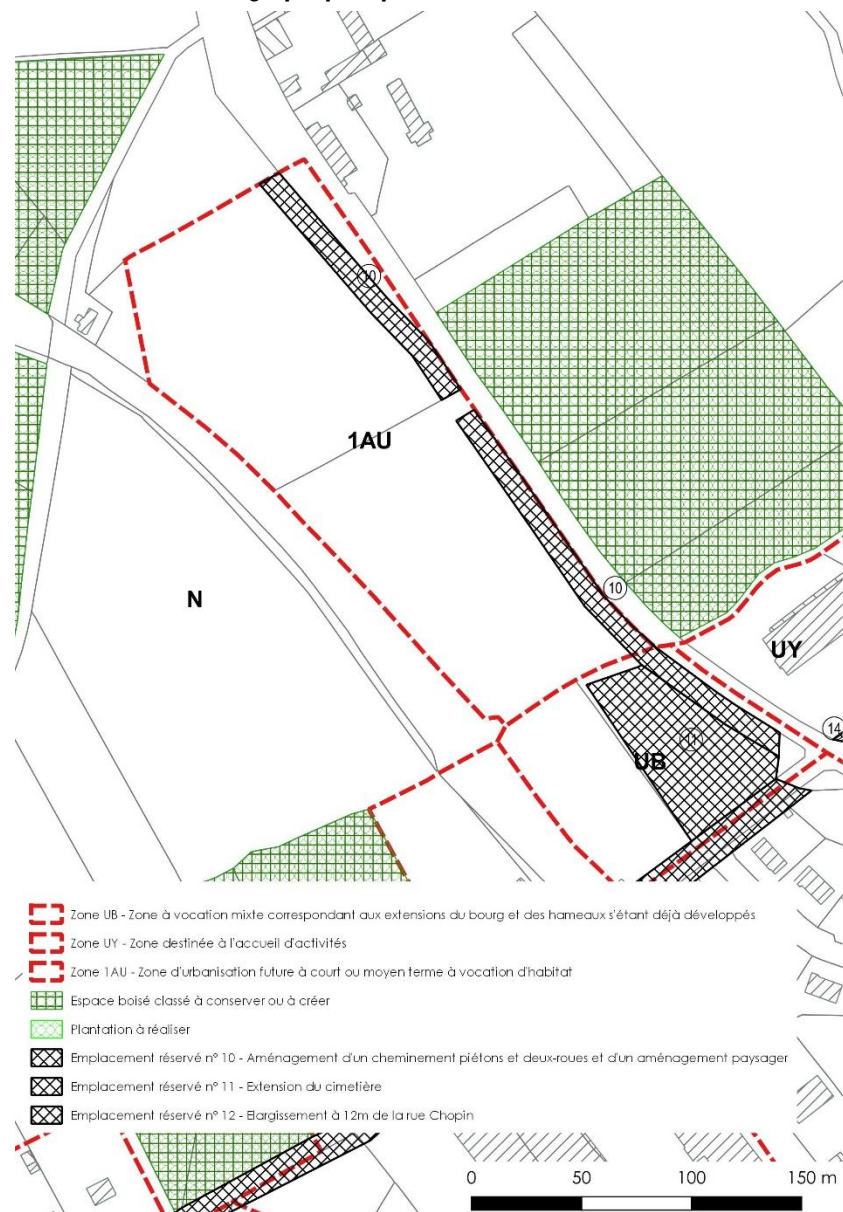
Il convient de noter que les limites de la zone 1AU ne font l'objet d'aucune modification.

NB : l'emplacement réservé n°13 est également supprimé dans le cadre de la modification n°2 (cf. ci-après). La liste modifiée des emplacements réservés est exposée ci-après.

Extrait du document graphique avant modification n°2



Extrait du document graphique après modification n°2



3- Adaptations apportées au règlement écrit

Au sein du règlement écrit, les adaptations vont porter spécifiquement sur 2 articles de la zone 1AU. Ces adaptations sont reportées dans le tableau suivant :

Article concerné	Rédaction avant modification n°2	Rédaction après modification n°2	Exposé des motifs
6	<p><i>Dans le secteur 1AU le Grand Hélas</i>, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 20 mètres minimum de l'alignement de la RD 17, - à l'alignement, ou avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies. 	<p><i>Dans le secteur 1AU le Grand Hélas</i>, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 10 mètres minimum de l'alignement de la RD 17, - à l'alignement, ou avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement des autres voies. 	<p>Conformément au souhait de la commune, la marge de recul inconstructible en bordure de la RD n°17 est réduite pour mieux optimiser le potentiel constructible de la zone.</p> <p>La zone inconstructible générée est ainsi réduite à 2700m² contre 5500m² initialement.</p>
13	<p>(...)</p> <p><i>En outre dans le secteur 1AU du Grand Hélas</i>, Une haie bocagère doit être plantée au long de la RD n°17 sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.</p> <p>Un aménagement paysager permettant d'annoncer l'entrée de bourg et d'intégrer le cheminement piéton entre l'accès au site et le centre-bourg doit être réalisé sur une profondeur minimale de 10 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p><i>En outre dans le secteur 1AU du Grand Hélas</i>, Une haie bocagère doit être plantée au long de la RD n°17 sur une profondeur minimale de 3 mètres, comme il est indiqué dans l'orientation d'aménagement.</p> <p>Par ailleurs, un aménagement paysager permettant d'annoncer l'entrée de bourg et d'intégrer le cheminement doux (piéton/ cycle) longeant la RD n°17 doit être réalisé sur une profondeur minimale de 10 mètres, comme il est indiqué au règlement graphique et dans l'orientation d'aménagement</p> <p>(...)</p>	<p>Le règlement écrit est mis en cohérence avec les principes inscrits au sein de l'orientation d'aménagement et les aménagements envisagés.</p>

Autres adaptations apportées aux plans de zonage

Les autres adaptations apportées aux documents graphiques du PLU sont de différentes natures et sont exposées ci-après.

1- Intégration de la zone inondable telle que délimitée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Indre

Les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme font actuellement apparaître la zone inondable telle qu'elle avait été délimitée par l'atlas des zones inondables existant lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en décembre 2003.

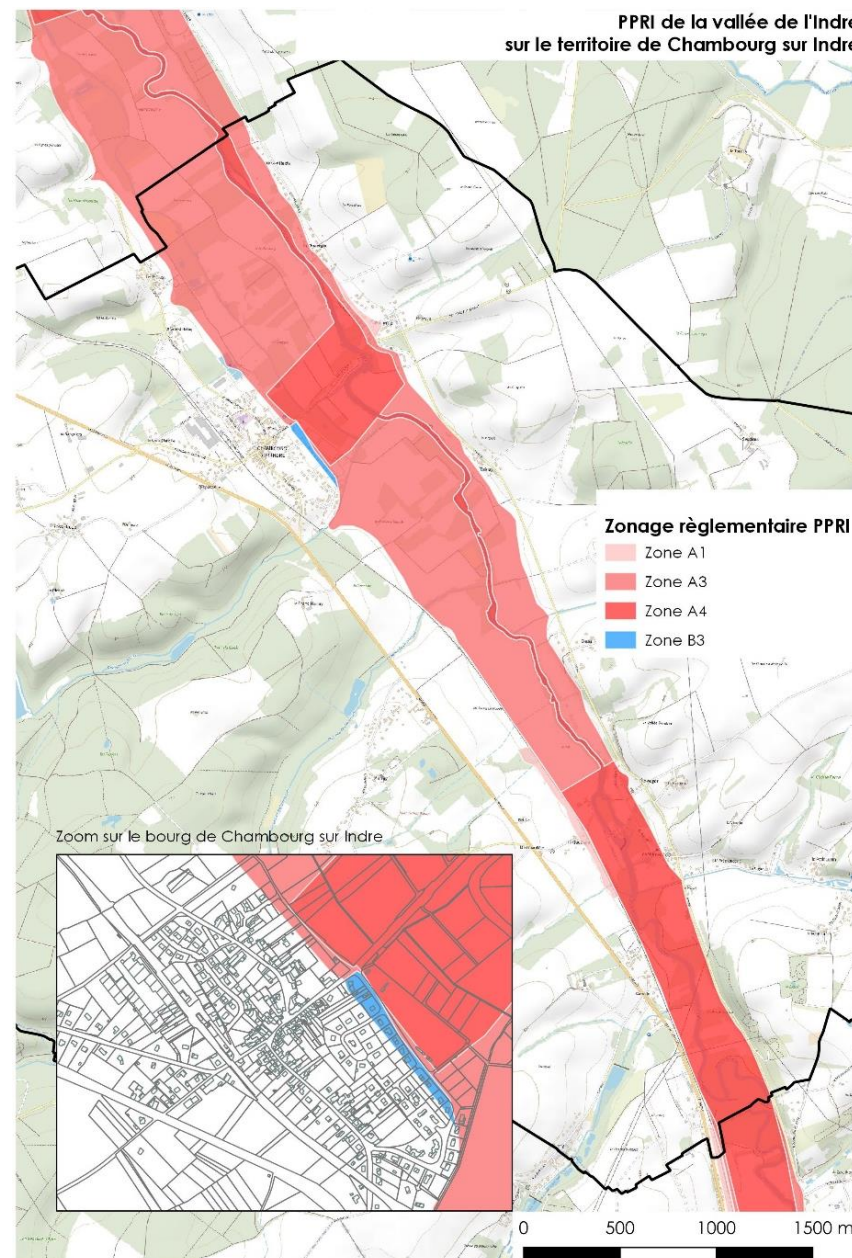
Par arrêté préfectoral en date du 28 avril 2005, le PPRI de la vallée de l'Indre a été approuvé et s'applique désormais sur le territoire communal.

Afin d'assurer la bonne information de la population, **il est décidé de reporter l'emprise de cette zone inondable sur les plans de zonage en lieu et place de celle issue de l'atlas des zones inondables.**

Il est rappelé que le PPRI de la vallée de l'Indre constitue une servitude d'utilité publique dont les prescriptions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Afin d'assurer la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, il est décidé, pour les secteurs constructibles du PLU classés en zone rouge d'aléa fort (A3) ou très fort (A4) du PPRI, de mettre en place une zone non aedificandi interdisant la réalisation de constructions non conformes aux prescriptions du PPRI.

Le règlement des zones concernées est complété pour préciser que « dans la zone non aedificandi mentionnée sur les plans de zonage, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve des prescriptions réglementaires du PPRI de la vallée de l'Indre approuvé le 28 avril 2005. »



2- Actualisation de l'information relative au classement sonore de la RD943

Sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme, avaient été reportés à titre d'information les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la RD943. Ces secteurs avaient été délimités conformément à l'arrêté préfectoral en date du 17 avril 2001 en vigueur lors de l'élaboration du PLU et qui instituait :

- Une zone de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre de la RD943 de la limite communale avec Loches jusqu'au niveau du lieu-dit « Les Sanguiers »
- Une zone de nuisances sonores de 250 mètres de part et d'autre de la RD943 depuis les Sanguiers jusqu'à la limite communale avec Azay-sur-Indre.

Pour rappel, cette information doit conduire les constructions localisées dans les zones définies à respecter certaines mesures d'isolation acoustique permettant de protéger leurs habitants du bruit.

L'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 fixant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a redéfini les zones de nuisances sonores applicables en bordure de la RD943.

Désormais, la zone de nuisances sonores s'établit à 100 mètres de part et d'autre de la RD943 sur l'ensemble du territoire communal.

Dans le cadre de la modification du PLU, les élus souhaitent que l'information soit actualisée en conséquence sur les plans de zonage.

Zone de nuisances sonores en bordure de la RD943 (arrêté du 26 janvier 2016)



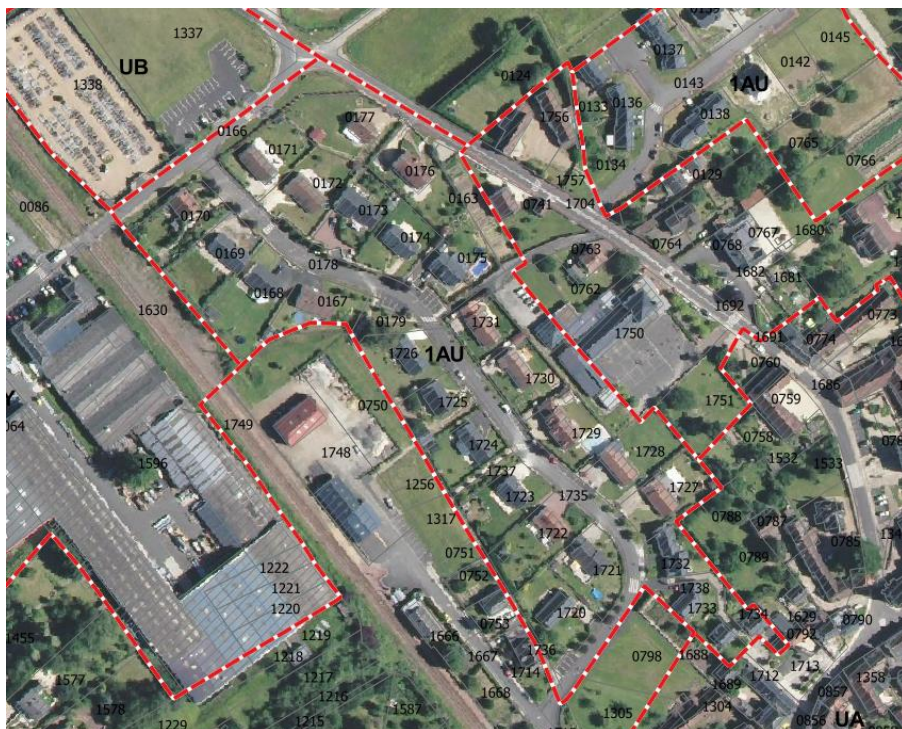
3- Intégration des zones à urbaniser 1AU désormais urbanisées dans la zone UB et adaptation des orientations d'aménagement en conséquence

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, certaines zones à urbaniser 1AU ont été aménagées et construites.

Il s'agit :

- la zone 1AU de la Gare désormais entièrement urbanisée et construite.

Vue aérienne de la zone 1AU de la Gare



- la zone 1AU de St-Sulpice urbanisée sur plus de 75% de sa surface. Hors zone inondable inconstructible du PPRI, seuls 1840m² restent à construire au sud, sur des terrains pouvant être desservis par le chemin existant.

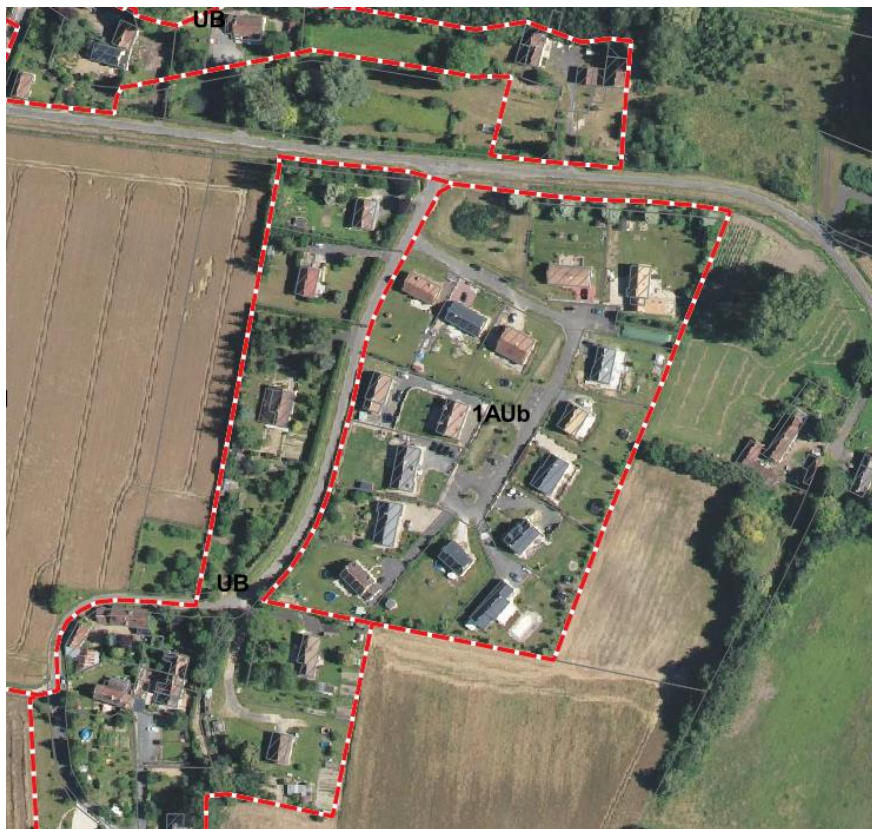
Vue aérienne de la zone 1AU de St-Sulpice



En hachuré bleu, la limite de la zone inondable inconstructible issue du PPRI de la Vallée de l'Indre

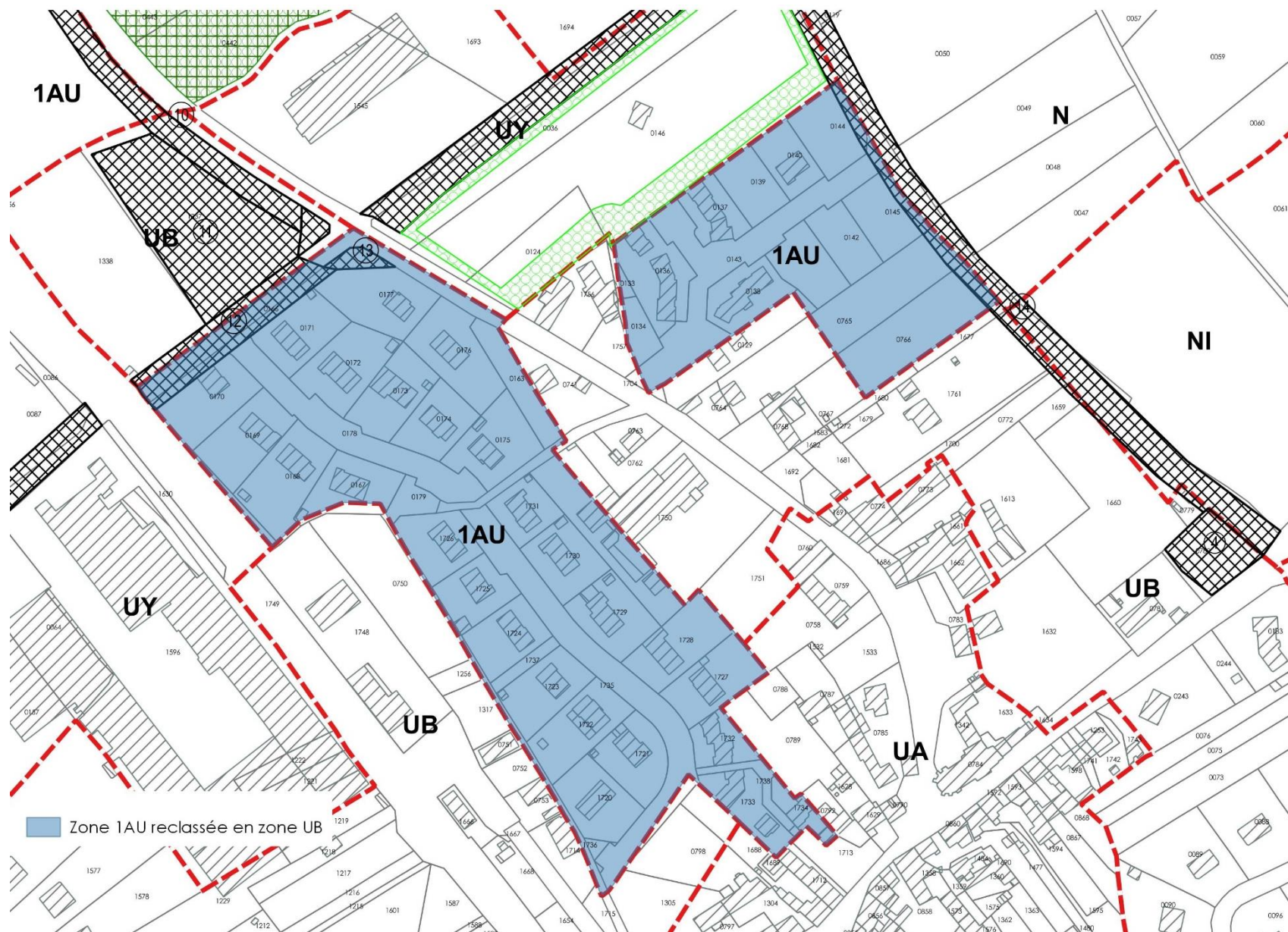
- la zone 1AUb du Haut Luain désormais entièrement urbanisée et construite.

Vue aérienne de la zone 1AUb du Haut Luain

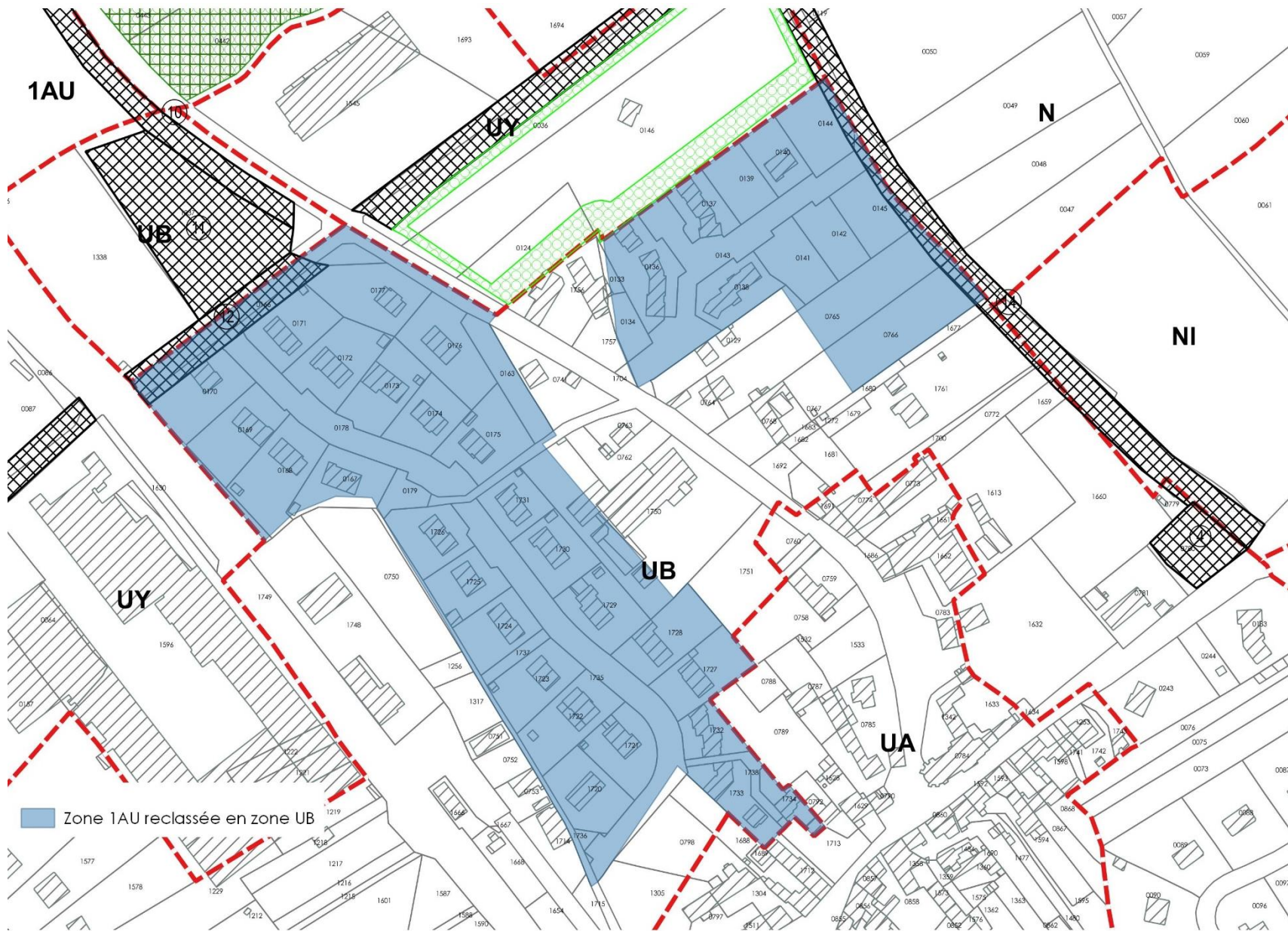


Pour ces 3 secteurs, considérant leur caractère désormais urbanisé, il est souhaité leur intégration au sein de la zone urbaine UB destinée à couvrir les extensions récentes du bourg et dont le règlement se rapproche le plus de celui de la zone 1AU.

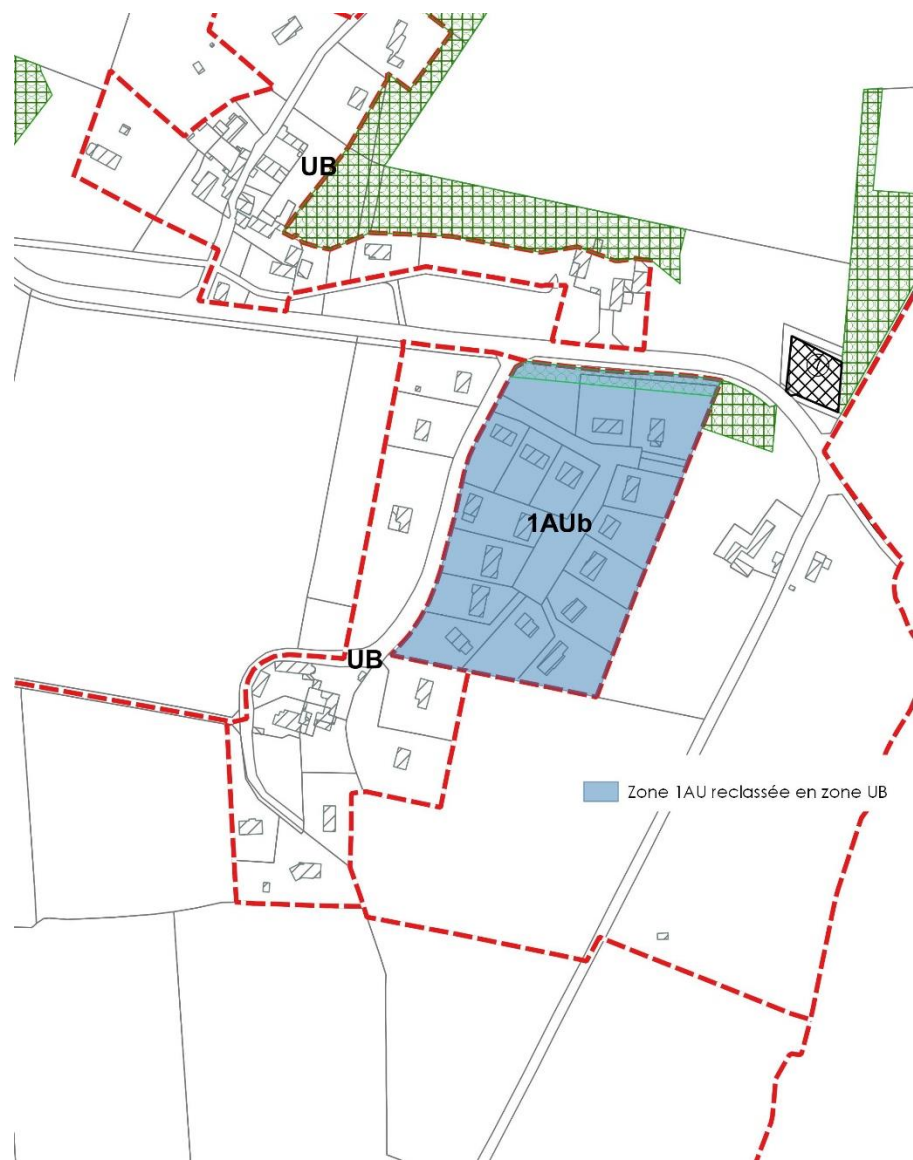
Extrait du plan de zonage sur le bourg avant modification n°2



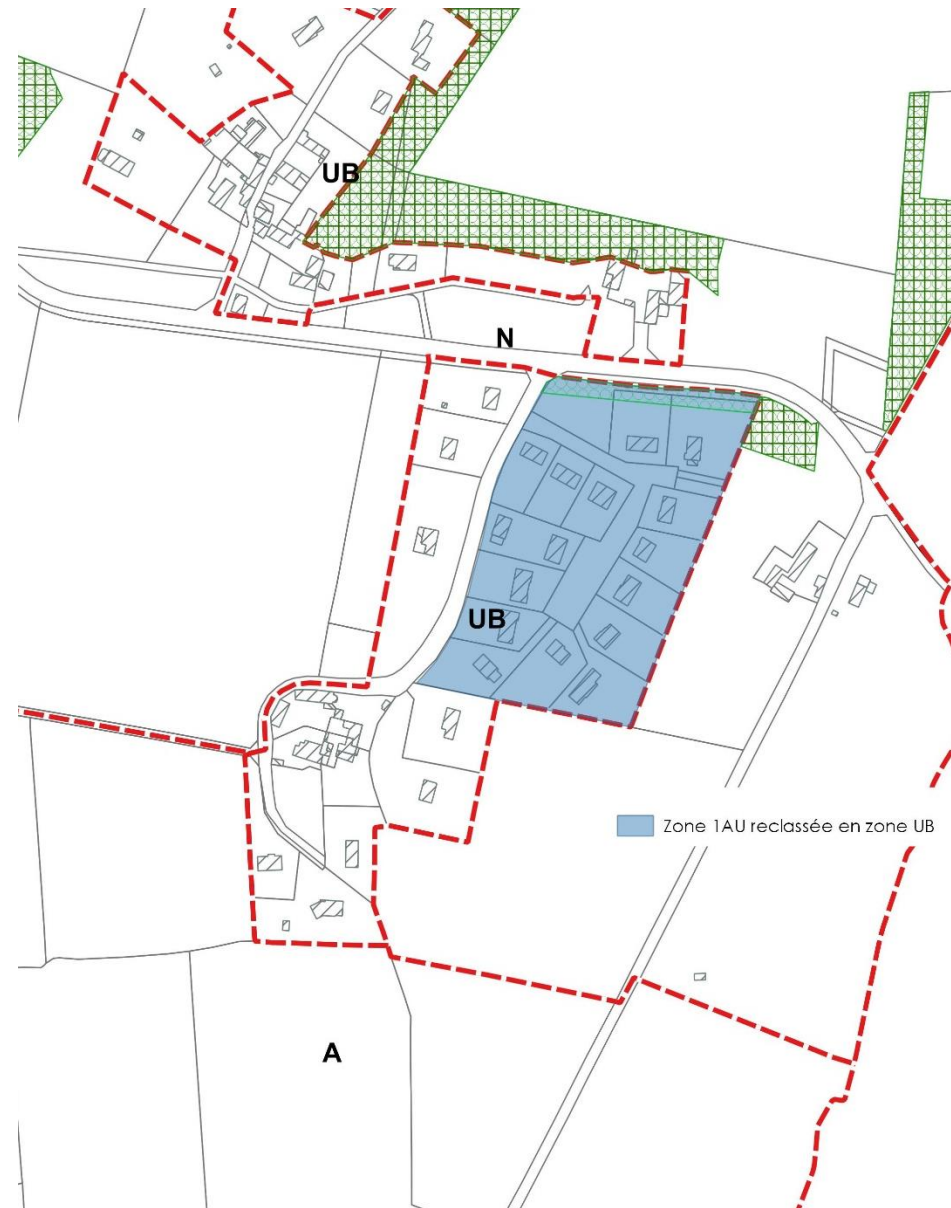
Extrait du plan de zonage sur le bourg après modification n°2



Extrait du plan de zonage du Haut Luain avant modification n°2



Extrait du plan de zonage du Haut Luain après modification n°2



4- Suppression de certains emplacement réservés

Ces adaptations doivent permettre de tenir compte de l'acquisition/réalisation de certains emplacements réservés depuis l'adoption du PLU.

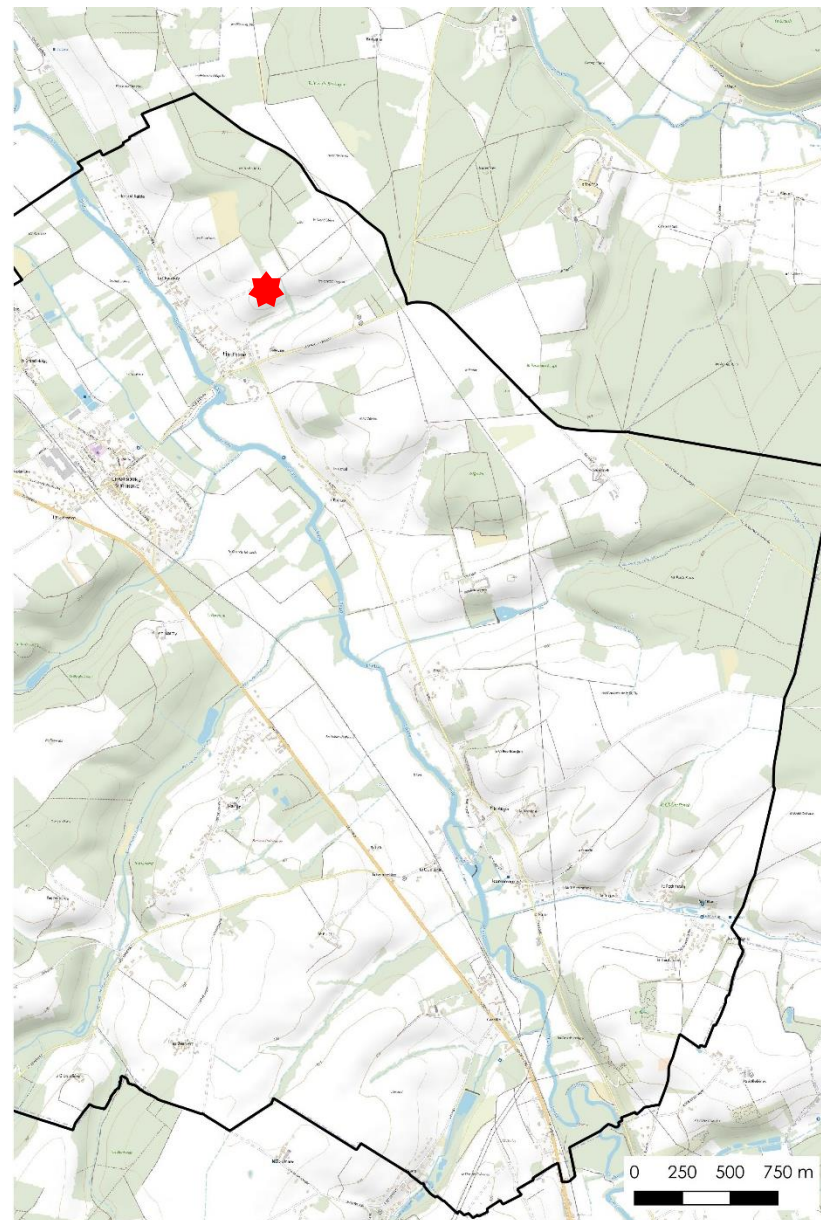
Elles sont exposées et justifiées, avec des extraits des documents graphiques, dans les pages suivantes.

- **Suppression de l'emplacement réservé n°3**

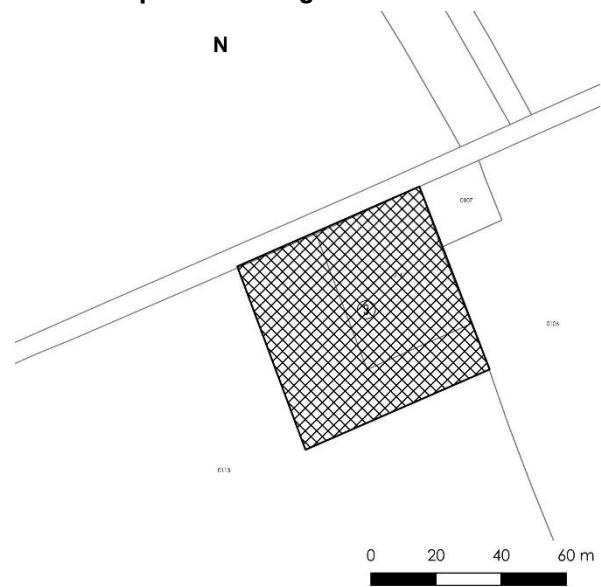
L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'aménagement d'un site de traitement des eaux usées près de l'île Thimée.

Ce site de traitement des eaux usées est désormais réalisé et l'emplacement réservé n°3 ne se justifie plus. La modification souhaite donc acter sa suppression.

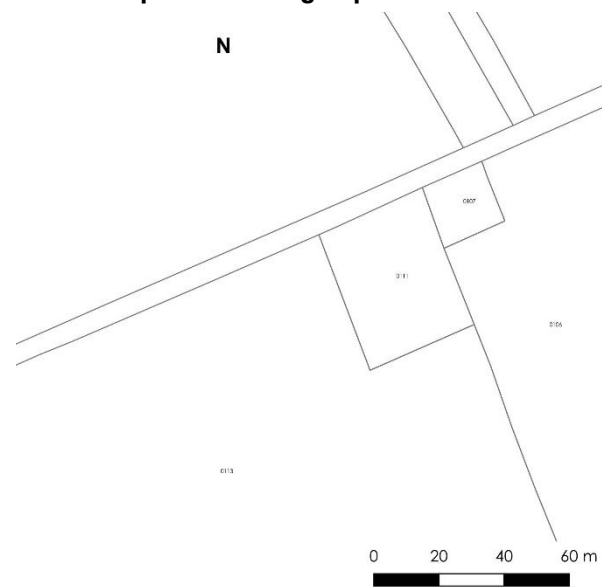
Localisation de l'emplacement réservé n°3 sur le territoire



Extrait du plan de zonage avant modification n°2



Extrait du plan de zonage après modification n°2

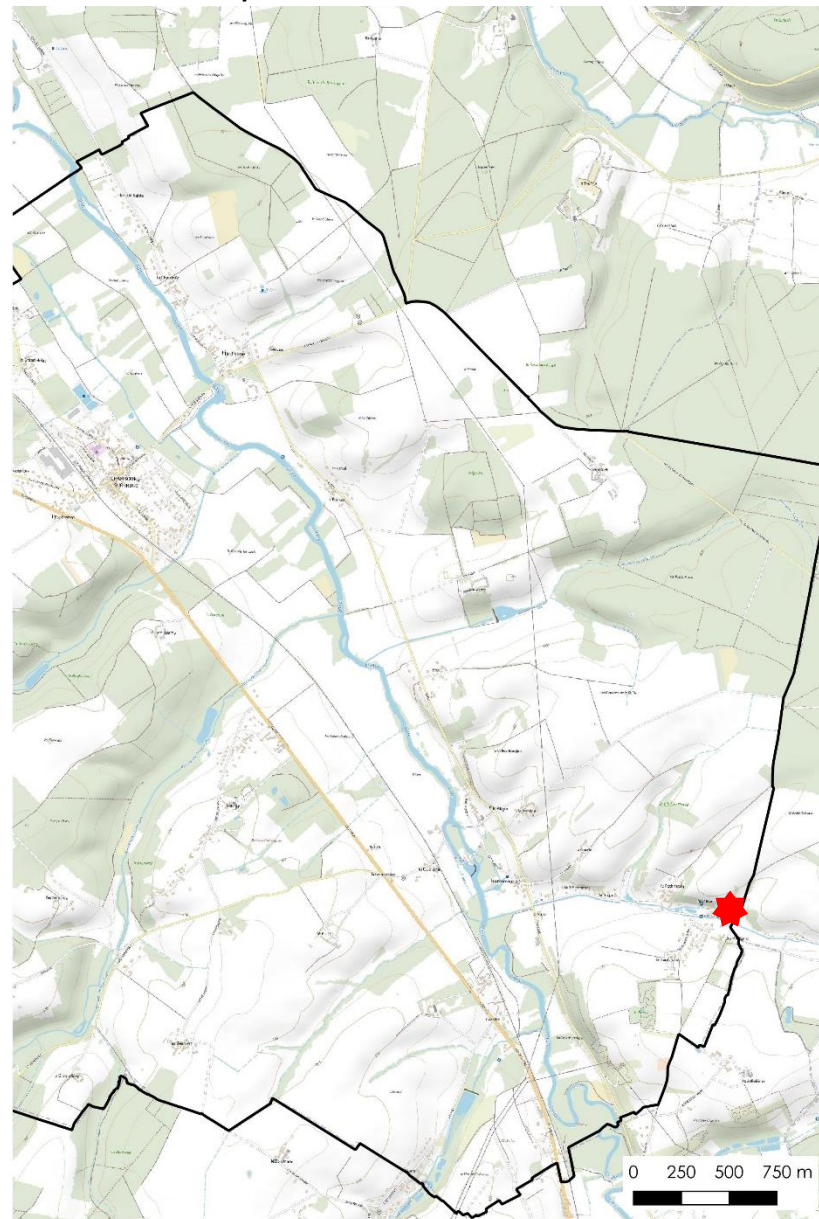


- **Suppression de l'emplacement réservé n°7**

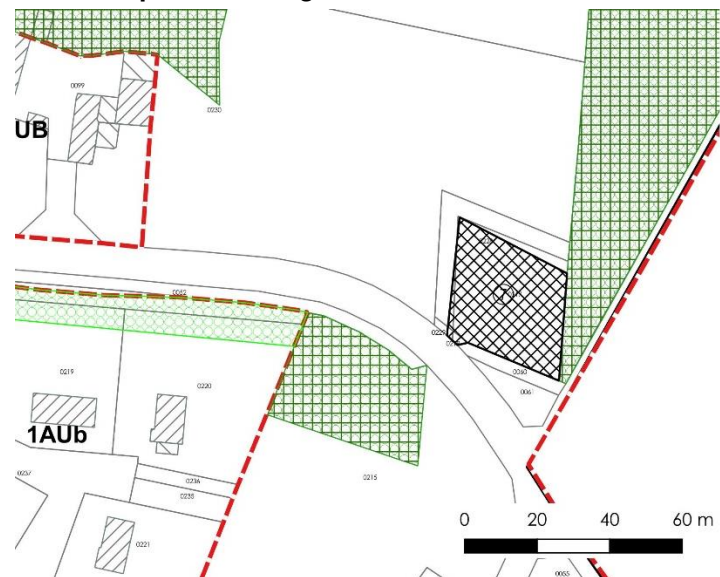
L'emplacement réservé n°7 est destiné à l'aménagement d'un site de traitement des eaux usées près du Haut Luain.

Ce site de traitement des eaux usées est désormais réalisé et l'emplacement réservé n°7 ne se justifie plus. La modification souhaite donc acter sa suppression.

Localisation de l'emplacement réservé sur le territoire



Extrait du plan de zonage avant modification n°2



Extrait du plan de zonage après modification n°2

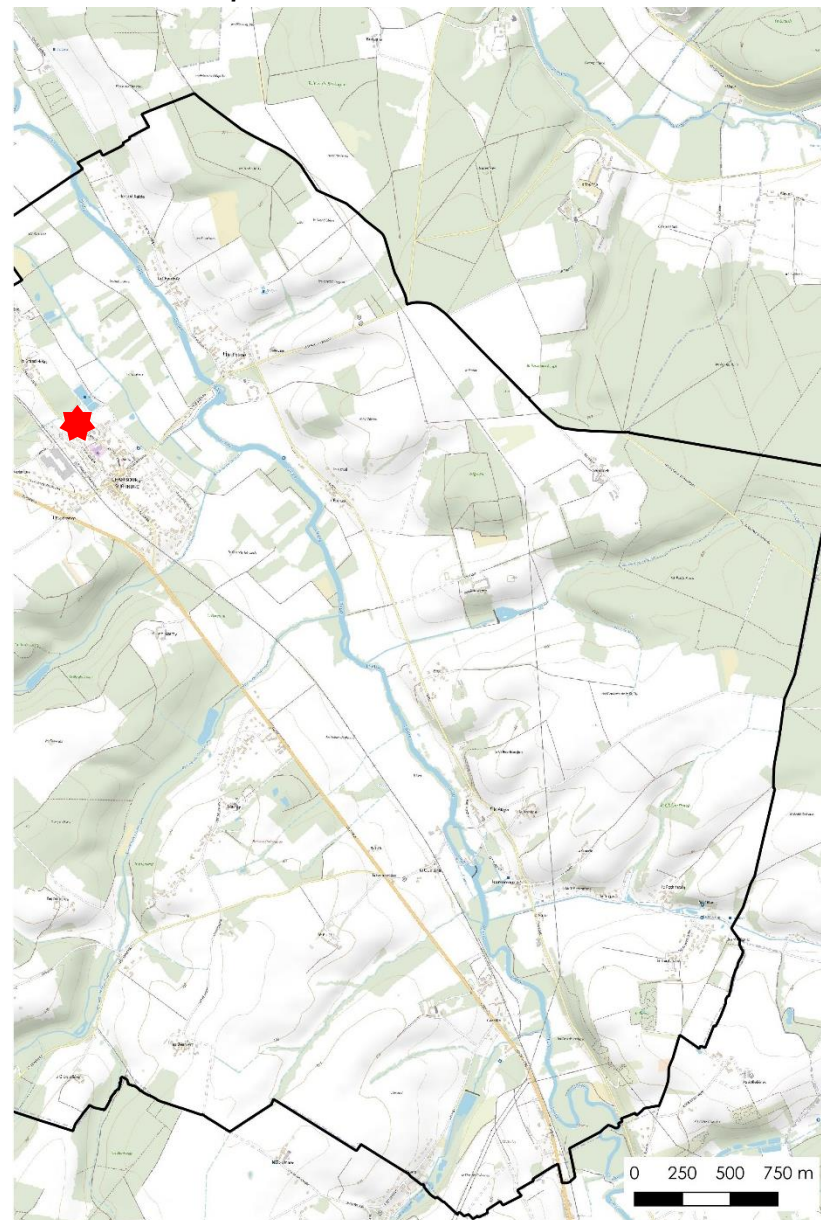


- **Suppression de l'emplacement réservé n°13**

L'emplacement réservé n°13 était destiné à l'aménagement du carrefour de jonction de la rue Chopin et de la RD17. Ce carrefour a désormais été aménagé et l'emplacement réservé n°13 n'est plus nécessaire.

Il est décidé en conséquence de procéder à la suppression de l'emplacement réservé dans le cadre de la modification.

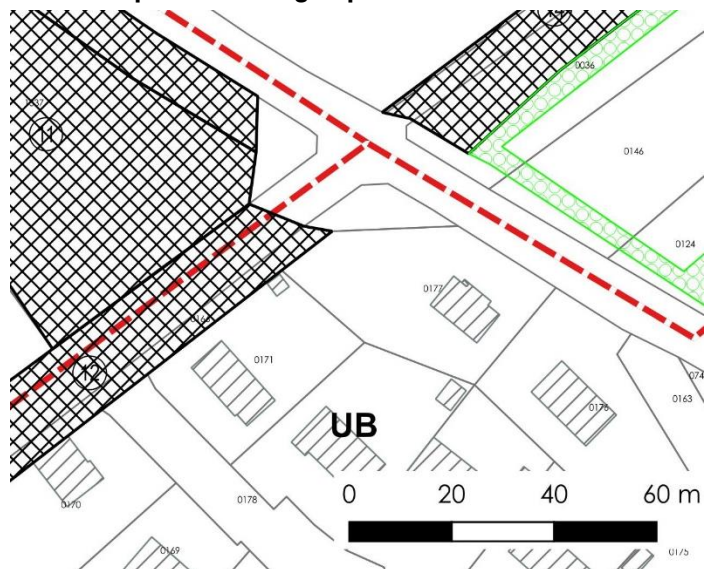
Localisation de l'emplacement réservé sur le territoire



Extrait du plan de zonage avant modification n°2



Extrait du plan de zonage après modification n°2



Le tableau des emplacements réservés annexé au Plan Local d'Urbanisme est modifié en conséquence et comme suit :

Numéro de l'Emplacement Réserve	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative affectée par la réserve
1	Aménagement d'un site de traitement des eaux usées pour une partie du hameau de la Champeigne	Commune de Chambourg / I.	500 m ²
2	Aménagement d'un site de traitement des eaux usées pour les hameaux de Monchein et Fosse Noue	Commune de Chambourg / I.	900 m ²
3	Aménagement d'un site de traitement des eaux usées pour le secteur l'Isle Thimé / la Chaussée	Commune de Chambourg / I.	3 000 m²
4	Aménagement du carrefour entre la future voie de contournement du bourg et la rue de l'Abbé Hardion (RD 94)	Commune de Chambourg / I.	785 m ²
5	Aménagement d'un site de traitement des eaux usées pour le hameau de Marray	Commune de Chambourg / I.	1 650 m ²
6	Création d'un chemin d'accès au site de traitement des eaux usées de Marray d'une emprise de 6 mètres	Commune de Chambourg / I.	1 710 m ²
7	Aménagement d'un site de traitement des eaux usées pour le secteur du Haut Luain / Petit Luain	Commune de Chambourg / I.	980 m²
8	Création d'une voie d'une emprise de 12 mètres de large reliant la VC n°15 à la VC n°14 à l'Isle Thimé	Commune de Chambourg / I.	4 940 m ²
9	Aménagement du carrefour entre la VC n°14 et la RD n°25 à l'Isle Thimé	Commune de Chambourg / I.	170 m ²
10	Aménagement d'un cheminement piéton et deux-roues accompagné d'un aménagement paysager au long de la RD 17 (au Grand Hélas) sur une emprise de 10 mètres	Commune de Chambourg / I.	3 325 m ²
11	Extension du cimetière	Commune de Chambourg / I.	3 110 m ²
12	Elargissement à 12 mètres de la rue Chopin	Commune de Chambourg / I.	1 500 m ²
13	Aménagement du carrefour entre la rue Chopin et la RD 17	Commune de Chambourg / I.	350 m²
14	Création d'une voie de contournement du bourg d'une emprise de 12 mètres	Commune de Chambourg / I.	6 460 m ²

Extrait des OA du bourg après modification n°2



Autres adaptations apportées au règlement écrit

Ces adaptations ainsi que leurs justifications sont exposées dans le tableau présenté dans les pages suivantes.

Articles	Zones concernées	Evolution apportée	Exposé des motifs des changements apportés
4	Ensemble des zones	La règle relative à la gestion des eaux pluviales est modifiée pour mieux intégrer la problématique de la gestion des eaux pluviales et prévoir notamment un principe de rétention à la parcelle préalablement à tout rejet dans le réseau public.	Le règlement du PLU approuvé prévoit un principe de rejet de toutes les eaux pluviales dans le réseau public. Dans le cadre de la modification et afin de modérer la pression sur le réseau public de gestion des eaux pluviales notamment lors d'importants épisodes pluvieux, il est souhaité modifier la règle pour demander que la gestion des eaux pluviales soit assurée autant que possible sur la parcelle privative. De cette façon, la gestion des eaux de pluie à la parcelle constitue désormais la règle et le rejet au réseau public constitue une exception lorsque la rétention à la parcelle n'est techniquement pas réalisable.
	<p>Rédaction proposée pour l'article 4 de l'ensemble des zones : <u>Eaux pluviales :</u> <i>La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et le pétitionnaire assure à sa charge :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, - les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. - les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. <p><i>Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.</i></p>		
5	Zones UBa, UBba, UBca, 1AUba et N	Pour les zones concernées, toute référence à une superficie minimale de terrains (1100m ²) est supprimée.	La loi ALUR du 24 mars 2014, au travers de son article 158, a supprimé toute possibilité de fixer une superficie minimale des terrains dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement est mis en conformité avec cette nouvelle obligation.
	<p>Rédaction proposée pour l'article 5 de la zone UB (pour les secteurs UBa, UBba et UBca) : (...) Dans le secteur UBa et le sous-secteur UBba, UBca et pour les terrains qui ne sont pas encore desservis par le réseau collectif d'assainissement : <i>Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.</i></p>		
	<p>Rédaction proposée pour l'article 5 de la zone 1AUb (pour le secteur 1AUba) : Dans le sous-secteur 1AUba, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur. (...)</p>		

	<p>Rédaction proposée pour l'article 5 de la zone N : <i>Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.</i></p>		
11.4	UA, UB et 1AU	L'adaptation apportée est destinée à autoriser, dans la zone UA, les annexes ne comportant qu'un seul pan de toiture.	La modification de la règle doit permettre d'offrir plus de souplesse dans le cadre de la réalisation d'annexes pour tenir compte des demandes formulées sur le territoire et dès lors que l'adaptation envisagée n'est pas susceptible de remettre en cause l'harmonie d'ensemble de la trame urbaine. Les autres règles existantes applicables aux annexes (pente minimale de 20° et teinte similaire à l'ardoise ou à la tuile) restent applicables.
	<p>Rédaction proposée pour l'article 11.4 de la zone UA, UB et 1AU : <i>Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale de 40° minimum à l'exception des annexes à l'habitation, dont les toitures pourront ne comporter qu'un seul pan et avoir une pente minimale de 20°.</i></p>		
11.5	UA, UB, 1AU, A et N	Dans l'article relatif aux lucarnes et châssis de toiture, l'interdiction de réalisation de châssis de toiture côté rue est supprimée et remplacée par une règle visant à garantir que les châssis de toiture et leurs éventuels systèmes de volets seront réalisés en harmonie avec les toitures et leurs teintes.	La modification doit permettre d'offrir plus de souplesse dans la création des châssis de toitures (« velux ») en admettant leur création même si ceux-ci sont créés côté rue. La règle initiale visait à limiter l'impact visuel de ces ouvertures depuis l'espace public mais se révèle contraignante pour les constructions dont les toitures ouvertes sur l'espace public sont orientées vers le sud et donc favorables à une implantation des châssis de toiture vers l'espace public. Il lui est préféré une règle plus générale visant à assurer la bonne intégration de ces châssis dans l'environnement urbain notamment en imposant que les systèmes de volets soient réalisés en harmonie avec la toiture et sa teinte (pour éviter les volets blancs qui tranchent par exemple sur une toiture de teinte ardoise)
	<p>Rédaction proposée pour l'article 11.5 de la zone UA, UB, 1AU, A et N : <i>Châssis de toiture : Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Les châssis de toiture et leurs systèmes éventuels de volets doivent être réalisés en harmonie avec la toiture et sa teinte.</i></p>		

7	UA, UB et 1AU	Dans l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est proposé d'ajouter un paragraphe dérogatoire à l'application de la règle générale pour les annexes à l'habitation, qui pourront s'implanter sur les limites séparatives ou jusqu'à 1 mètre par rapport à ces limites.	La règle impose que, lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, toutes les constructions soient implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite. Cette obligation peut se révéler contraignante pour des annexes notamment dans un contexte où la superficie moyenne des parcelles tend à se réduire. En conséquence, il est introduit une nouvelle exception à la règle pour permettre l'implantation des annexes jusqu'à 1 mètre de distance des limites séparatives. Les piscines restent toutefois soumises à la règle générale au regard des nuisances potentielles qu'elles génèrent et de l'intérêt de la préservation de l'intimité.
	<p>Rédaction proposée pour l'article 7 de la zone UA, UB et 1AU :</p> <p>Exceptions :</p> <p><i>Les annexes à l'habitation, à l'exception des piscines, peuvent s'implanter :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur limite(s) séparative(s), - soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport au(x) limite(s) séparative(s). <p>(...)</p>		
11.3	UB	La modification doit permettre d'autoriser l'usage de bardage bois dans le cadre d'extension limitée d'une habitation.	Le bois constitue un matériau durable de plus en plus utilisé dans le cadre des constructions. Outre les annexes et les abris de jardin, il est décidé d'autoriser l'usage de ce matériau pour les extensions des habitations dès lors que celles-ci restent limitées au regard de l'emprise globale de la construction.
	<p>Rédaction proposée pour l'article 11.3 de la zone UB :</p> <p>(...)</p> <p><i>Pour les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol de l'habitation, les annexes et les abris de jardin, sont également autorisés les bardages bois.</i></p> <p>(...)</p>		
11.8	UB	La hauteur maximale des clôtures en bordure du domaine public est augmentée à 1,80 mètre contre 1,50 mètre dans le PLU approuvé en 2003.	La modification de la règle vise à permettre une hauteur de clôture plus importante en bordure de l'espace public pour préserver l'intimité des espaces privatifs des parcelles.
	<p>Rédaction proposée pour l'article 11.8 de la zone UB :</p> <p>- Clôtures en bordure du domaine public :</p> <p>Les clôtures doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre, • soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'une grille, de lisses, d'un bardage ou d'un grillage. <i>L'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre,</i> • soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou poteaux bois <i>d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.</i> <p>(...)</p>		

11.3	UE	La hauteur maximale des clôtures en bordure du domaine public est augmentée à 1,80 mètre contre 1,50 mètre dans le PLU approuvé en 2003.	La modification de la règle vise à mettre en cohérence la règle de hauteur maximale des clôtures en cohérence avec celle admise dans les autres zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, 1AU).
	<p>Rédaction proposée pour l'article 11.3 de la zone UE :</p> <p><i>Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre quand il s'agit d'une clôture sur voie, et d'une hauteur maximale de 2 mètres dans les autres cas.</i></p>		
Différents articles	1AU	Considérant le reclassement en zone UB des zones 1AU de la Gare, de St-Sulpice et du Haut Luain, toutes les références à ces zones et aux règles qui leur sont spécifiquement applicables sont supprimées dans le règlement de la zone 1AU.	
3	1AU	Concernant le secteur du Grand Hélas, le règlement est corrigé pour faire référence à la RD n°17 qui longe le site d'urbanisation, en lieu et place de la RD25.	Cette modification vise à corriger le règlement qui faisait référence de manière erronée à la RD25 alors que cette voie départementale ne longe pas la zone 1AU du Grand Hélas contrairement à la RD17 en bordure de laquelle les règles définies sont applicables.
	<p>Rédaction proposée pour l'article 3 de la zone 1AU :</p> <p><i>En outre dans le secteur 1AU Le Grand Hélas, la création d'accès automobile individuel sur la RD n°17 est interdite. Les terrains seront desservis depuis une voie de desserte interne débouchant sur la RD n°17 comme le principe en est indiqué aux Orientations d'Aménagement.</i></p>		
2	A	Le règlement est complété pour autoriser en zone A :	Le règlement de la zone A prend en compte les nouvelles possibilités de construire désormais autorisées par le code de l'urbanisme :
		<ul style="list-style-type: none"> • les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, • les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 	
<p>Rédaction proposée pour l'article 2 de la zone A :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont admises dans l'ensemble de la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. 			

	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie, aménagements hydrauliques...). • Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>(...)</p>
--	--

IV – Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

La présente partie doit permettre d'apprécier la manière dont la modification du PLU dans son ensemble impacte l'environnement au sens large.

Il est précisé que par décision n°2022-3603 en date du 29 avril 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale. Cette décision est jointe au dossier d'enquête publique.

Rappel de l'objet de la modification n°2 du PLU

La modification du PLU vise à :

- Modifier les documents graphiques du PLU (plans de zonage) pour :
 - procéder à la suppression de 3 emplacements réservés ayant fait l'objet d'aménagements conformes à leur vocation
 - procéder à l'extension d'un emplacement réservé en bordure de la RD 17 pour permettre la réalisation d'un aménagement paysager et d'une liaison douce. L'extension de cet emplacement réservé conduit à supprimer une trame « Plantation à réaliser » sur les plans de zonage
 - procéder au reclassement de 3 zones à urbaniser (1AU) en zones urbaines suite à leur urbanisation
- Modifier les orientations d'aménagement pour :
 - sur le secteur du Grand Hélas, étendre le principe de création d'un aménagement paysager et d'une liaison douce sur l'ensemble du linéaire de la zone situé en bordure de la RD17,
 - supprimer les orientations d'aménagement applicables sur les secteurs 1AU désormais urbanisés et reclassés en zone UB.
- Modifier le règlement écrit pour :
 - réduire la marge de recul applicable en bordure de la RD17 sur la zone 1AU du Grand Hélas et mettre en cohérence le règlement avec les principes d'aménagement déclinés dans l'orientation d'aménagement,
 - intégrer une règle de gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un rejet dérogatoire dans le réseau public,
 - mettre en conformité le règlement avec la loi Alur de mars 2014 et supprimer toute référence à des superficies minimales de terrain dans le règlement,
 - apporter différentes adaptations aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions pour assouplir le règlement sans remettre en cause l'objectif de préservation de la qualité des paysages urbains et ruraux,
 - pour assouplir les règles d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives, au sein des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat,
 - corriger une erreur de référence à une voie départementale dans le règlement de la zone 1AU du Grand Hélas
 - admettre, en zone A, de nouvelles constructions à vocation agricole telles qu'autorisées désormais par le code de l'urbanisme.

Analyse des incidences sur l'environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur

• Incidences sur la qualité de l'air et le climat

D'une manière générale, les modifications apportées restent très limitées à l'échelle du territoire communal.

L'ensemble d'entre elles n'est pas susceptible de conduire à une altération de la qualité de l'air ni d'influer de manière significative sur le climat.

L'extension de l'emplacement réservé n°10 ayant vocation à la création d'une liaison douce reliant le nouveau quartier du Grand Hélas au bourg peut avoir des incidences positives en incitant aux modes actifs de déplacements à l'intérieur de la zone agglomérée.

• Incidences sur la topographie

Les modifications apportées au PLU ne sont pas susceptibles d'induire de nouveaux travaux, constructions ou installations susceptibles de remettre en cause sensiblement la topographie communale.

• Incidences sur l'hydrologie

La modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur l'hydrologie communale :

- Les adaptations apportées au règlement graphique et aux orientations d'aménagement n'affectent pas le réseau hydrographique communal,
- Le report de la zone inondable issue du PPRI de la vallée de l'Indre sur les plans de zonage permettra une meilleure information et une meilleure prise en compte du risque dans le cadre de projets,
- Les adaptations ne tendent pas à induire une artificialisation sensiblement plus importante des sols comparativement aux possibilités offertes dans le cadre du PLU en vigueur,

- L'introduction d'une règle visant à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle aura des incidences positives sur la réduction des eaux pluviales dans le réseau public et au final dans le milieu récepteur.

• Incidences sur la ressource en eau potable

La modification du PLU ne tend pas à accroître les possibilités de construire sur le territoire.

De ce fait, l'augmentation de population envisagée lors de l'élaboration du PLU ne sera pas modifiée et la pression exercée sur la ressource en eau potable restera identique.

• Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

L'analyse des incidences de la modification ne montre pas d'impact significatif potentiel sur les milieux naturels et la biodiversité du territoire :

- L'essentiel des adaptations réglementaires portent sur les zones urbanisées ou à urbaniser présentant une moindre sensibilité en matière de biodiversité.
- Le règlement de la zone A est complété pour autoriser de nouvelles constructions et installations à vocation agricole. Ces installations s'installeront en-dehors de la zone N, qui protège les secteurs les plus sensibles du territoire en matière de biodiversité et de paysage.
- Les emplacements réservés supprimés portent sur des secteurs ayant d'ores et déjà fait l'objet d'aménagements.

Situation du projet par rapport aux zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Conformément au décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000, les incidences du projet sont appréciées au regard des sites Natura 2000 sur lesquels le projet peut avoir des incidences significatives.

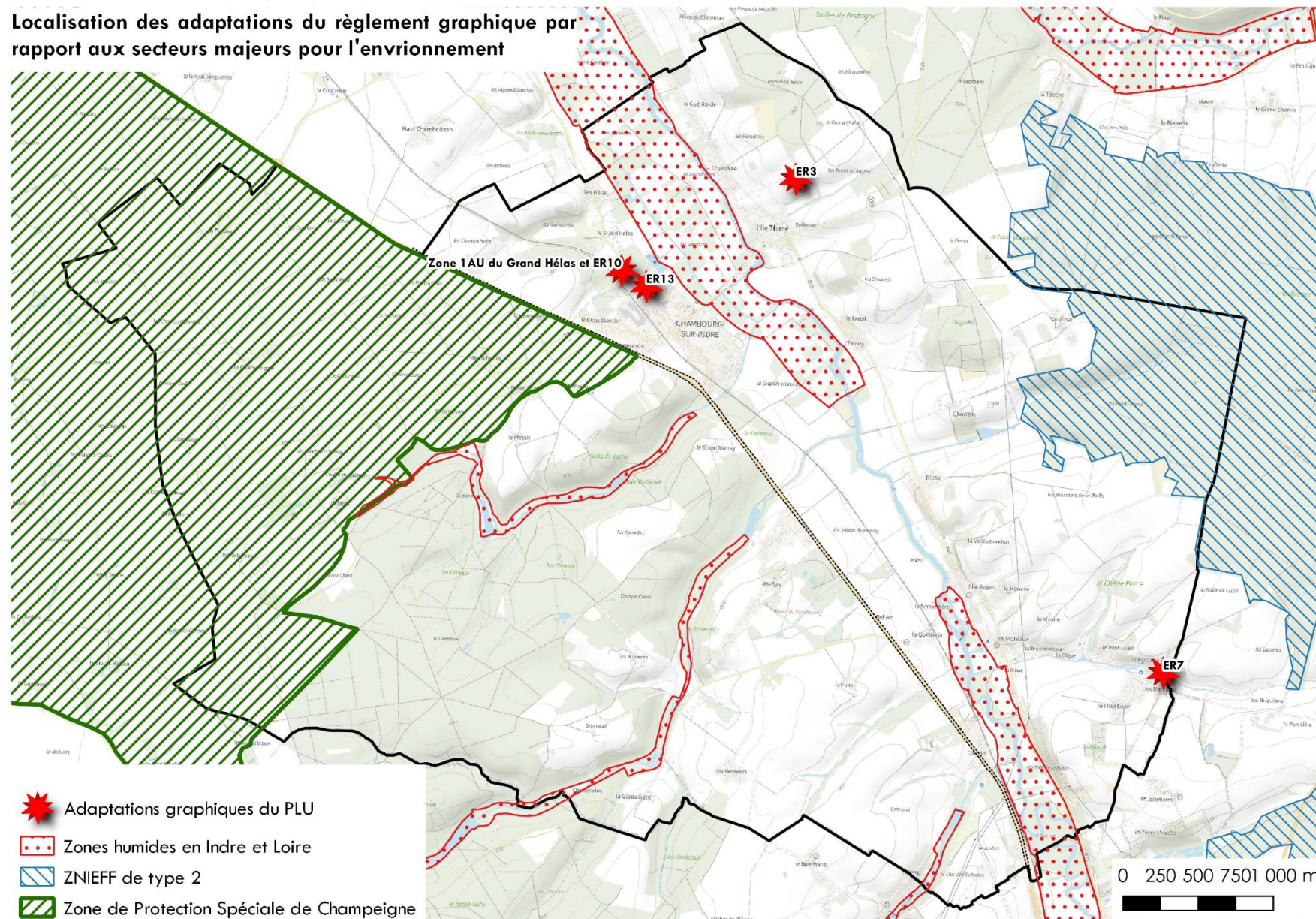
La carte présentée sur la page suivante permet de localiser les adaptations apportées aux plans de zonage et aux orientations d'aménagement, au regard des secteurs environnementaux les plus proches du territoire communal.

Considérant :

- l'éloignement des modifications apportées au PLU par rapport aux zones importantes pour l'environnement (ZNIEFF, zone Natura 2000, zones humides, etc.),
- la nature et l'ampleur très limitée des adaptations apportées aux dispositions réglementaires du PLU,
- l'occupation des sols et la localisation du Grand Hélas dans un secteur peu propice aux espèces d'oiseaux protégés dans le cadre de la Zone de Protection Spéciale de Champagne

il est possible de considérer que la modification du PLU de Chambourg sur Indre n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives prévisibles sur les secteurs ayant une importance particulière pour l'environnement et notamment sur la conservation des zones Natura 2000.

Localisation des adaptations du règlement graphique par rapport aux secteurs majeurs pour l'environnement



- **Incidences sur le cadre paysager et patrimonial**

Les adaptations envisagées sont globalement sans impact majeur sur le cadre paysager et patrimonial de la commune.

Elles se localisent à l'écart de tout secteur d'intérêt patrimonial (monument historique, secteur patrimonial remarquable, etc.).

La suppression des emplacements réservés et la modification des orientations d'aménagement ne sont pas susceptibles d'impacter le cadre paysager (urbain et rural) et patrimonial.

Sur le secteur du Grand Hélas, la suppression de la trame « Plantations à réaliser » est compensée par un principe inscrit au sein de l'orientation d'aménagement applicable sur le secteur et l'extension de l'emplacement réservé n°10 au bénéfice de la commune, qui mettra en œuvre un projet homogène et qualitatif au sein de la marge de recul inconstructible définie en bordure de la RD17.

Concernant le règlement, la modification de certains articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions reste modérée et n'est pas susceptible de porter atteinte de manière sensible aux paysages urbains et ruraux.

- **Incidences sur l'activité agricole**

L'essentiel des différents objets intégrés dans la modification du PLU sont sans impact sur l'activité agricole, ces objets portant exclusivement sur les zones urbaines et à urbaniser.

Le règlement de la zone A est complété pour permettre de nouvelles constructions à vocation agricole (CUMA et locaux de transformation et commercialisation des produits agricoles). Ce complément est susceptible d'avoir des incidences positives pour l'activité agricole grâce à une diversification de l'économie agricole communale.

- **Incidences sur les déplacements**

L'essentiel des adaptations apportées est sans impact négatif sur les déplacements.

La seule adaptation susceptible d'impacter les déplacements concerne

l'extension de l'emplacement réservé n°10 permettant d'étendre la création d'une liaison douce sur tout le linéaire de la zone longeant la RD17. Ceci a un impact positif en faveur des modes actifs de déplacements dans le bourg.

- **Incidences sur les risques et nuisances**

L'ensemble des secteurs concernés par la modification est localisé à l'écart de toute zone concernée par un risque naturel ou technologique majeur.

Les secteurs restent cependant concernés par les risques suivants :

- Risque lié au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort)
- Risque sismique (aléa faible)
- Risque d'aléa climatique (tempête-tornade, orage)
- Risque radon de potentiel fort (potentiel de catégorie 1).

L'ensemble des sites est par ailleurs localisé à l'écart de toute installation classée pour la protection de l'environnement.

Les adaptations apportées ne sont pas par ailleurs susceptibles de générer de risques ou de nuisances graves pour l'environnement ou pour la population locale.

Par ailleurs, le report sur les plans de zonage de la zone inondable issue du PPRI de la vallée de l'Indre ainsi que de la zone de nuisances sonores applicables en bordure de la RD943 permettra de renforcer l'information de la population vis-à-vis de risques et nuisances majeures sur le territoire communal.

I. LE CONTEXTE DE LA 1^{ère} MODIFICATION DU P.L.U.

La commune de CHAMBOURG-SUR-INDRE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01 décembre 2003.

Depuis cette date aucune modification ou révision simplifiée du document n'avait été engagée. Cependant, après 3 années d'application, la commune a souhaité procéder à quelques modifications mineures.

Il a ainsi été décidé d'instaurer une superficie minimale des terrains constructibles pour les secteurs restant en assainissement non collectif afin d'éviter le développement du recours à des filières d'assainissement dérogatoire du fait de la superficie trop restreinte du terrain à bâtir. Cela concerne donc les secteurs UBa (et sous-secteurs UBba et UBca) et 1AUba ainsi que dans l'ensemble de la zone N dans laquelle sont autorisées des constructions nouvelles (secteur Nh).

Cette modification est également mise à profit pour procéder à deux adaptations mineures, l'une concernant les occupations et utilisations du sol admises au sein du secteur Nv destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, l'autre visant à réduire un emplacement réservé prévu pour un aménagement de carrefour concernant une propriété actuellement en vente pour laquelle la collectivité ne souhaite pas exercer son droit de préemption urbain pour des raisons financières.

L'Orientation d'Aménagement pour le site à urbaniser de Marray est également précisée au niveau de ses modalités de desserte afin d'éviter toute interprétation.

- *Ces adaptations ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet initial, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisances, entrent dans le cadre de la procédure de modification en application de l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme.*

II. L'OBJET DE LA 1^{ère} MODIFICATION DU P.O.S.

1. La modification de l'orientation d'aménagement du site de Marray

La modification est mise à profit pour apporter une précision aux modalités de desserte de l'opération. En effet, le schéma peut laisser à penser qu'il est nécessaire que la voirie à créer se termine par une raquette de retournement. Or l'intention initiale était différente, il s'agissait juste de montrer qu'il n'y avait qu'un seul point d'entrée/sortie. Pour être plus explicite, il est précisé dans la légende que la placette de retournement à créer n'est pas exigée dans le cas d'une voirie en boucle.

2. La modification de l'emplacement réservé n°4

Le P.L.U. prévoyait un emplacement réservé (ER n° 4) sur l'intégralité d'une propriété bâtie en vue de l'aménagement du carrefour entre la rue de l'Abbé Hardion (RD 94) et la future voie de contournement du bourg permettant de pallier au risque d'inondation de la rue Marcel Viraud. Or, cette maison est actuellement en vente, et compte tenu de la forte hausse du prix de l'immobilier depuis l'approbation du P.L.U., la commune ne souhaite pas exercer son droit de préemption urbain dans le cadre de cette vente. Aussi pour rester cohérente avec cette décision, la commune doit revoir à la baisse la superficie de cet emplacement réservé. Le coût financier d'une acquisition-démolition semble en effet disproportionné par rapport au projet de réaménagement du carrefour.

3. La modification de l'article 5 des zones UB, 1AU et N

Dans le P.L.U. opposable, pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement, le règlement imposait une superficie du terrain suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur, sans fixer de normes.

Dans la mesure où les techniques non collectives ont évolué depuis vers une moindre consommation d'espace pour les filières dites « exceptionnelles », et pour éviter le recours à ce type de filières dans le cas de constructions sur des terrains nus (ces filières sont adaptées au bâti existant confronté à des contraintes de surfaces), il est institué une superficie minimale des terrains constructibles non desservis par le réseau collectif d'assainissement de manière à limiter le nombre de constructions futures au sein de secteurs dont la faible aptitude à l'assainissement individuel entraîne un rejet des effluents traités dans un exutoire de surface (fossé ...).

Afin de maîtriser la densité des constructions nouvelles dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement au sein des zones UB, 1AUb et N, il est donc institué une superficie minimale de l'unité foncière des terrains constructibles de 1 100 m².

4. La modification de l'article 2 du secteur Nv

Le secteur Nv destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ne prévoit pas la possibilité d'y implanter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, alors que cette disposition est prévue partout ailleurs.
Il s'agit donc de remédier à cette erreur à l'occasion de la présente modification.

Les motifs de la prescription de la révision du P.O.S. en 1998.

L'élaboration du P.O.S. « simplifié » actuel a été approuvée le 2 juillet 1987. Sa mise en révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 1998 a pour principal objectif la définition d'un nouveau scénario de développement spatial de la commune :

- intégrer l'atlas des zones inondables de la vallée de l'Indre (document approuvé le 6 avril 1998),
- définir de nouvelles zones constructibles permettant d'étoffer certains hameaux tout en confortant le bourg en tant que lieu de vie,
- favoriser le développement des activités présentes sur la commune afin de les y maintenir,
- réfléchir à l'aménagement du centre-bourg et à l'implantation ou l'extension de certains équipements publics.

La communauté de communes Loches Développement ayant prescrit le 18 septembre 1997 l'élaboration d'un schéma directeur, la révision du P.O.S. doit être compatible avec les orientations de l'intérêt supracommunal.

Le passage du P.O.S. au P.L.U..

La commune de Chambourg-sur-Indre a prescrit la révision de son document d'urbanisme le 25 juin 1998. Depuis cette date, une importante modification du Code de l'urbanisme est intervenue avec l'adoption le 13 décembre 2000 de la loi Solidarité et renouvellement urbains (loi S.R.U.), cette loi substituant aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.) des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.).

Pour la commune de Chambourg-sur-Indre, l'avancement des études n'ayant pas permis d'atteindre le stade de l'arrêt du projet de P.O.S. avant la parution des décrets de la loi S.R.U. (1^{er} avril 2001), la procédure s'est poursuivie sous le nouveau régime des P.L.U. (finalité différente du document, introduction de la concertation avec la population).

Un dossier conforme aux nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme a donc été élaboré par la suite.

Sommaire

Préambule

Première Partie

L'analyse

1.	Positionnement de la commune	
1.1	Le contexte environnant	2
1.2	Profil général de la commune	3
2.	Le contexte naturel	
2.1	La mise en place du modelé	5
2.2	Le réseau hydrographique et la maîtrise des eaux	6
2.3	Les milieux naturels intéressants	8
2.4	Les paysages	9
3.	Les espaces urbanisés	
3.1	Le développement de l'urbanisation	12
3.2	Le fonctionnement urbain	13
3.3	Le patrimoine bâti et les caractéristiques architecturales du bâti	14
4.	La population	
4.1	La dynamique démographique	17
4.2	La structure par âge de la population	19
4.3	La composition des ménages	22
5.	Le logement	
5.1	L'occupation des logements	26
5.2	Le parc de résidences principales	27
5.3	Les caractéristiques des logements	28
5.4	Utilisation de la production neuve	30
6.	Le dynamisme de la vie locale	
6.1	La population active	33
6.2	Le tissu économique	34
6.3	Les commerces, services et équipements	36

Deuxième Partie

Les justifications des orientations du P.A.D.D. et des choix réglementaires

1.	Les justifications des orientations du P.A.D.D. et de leur traduction réglementaire	
1.1	Maintenir une croissance démographique régulière ...	39
1.2	Favoriser l'accueil des nouveaux habitants au plus près ...	40
1.3	Diversifier l'offre en logement ...	43
1.4	Structurer le développement de l'urbanisation ...	43
1.5	Prendre en compte les risques naturels, la sécurité ...	44
1.6	Accompagner le développement urbain	45
1.7	Maintenir un tissu économique diversifié	46
1.8	Protéger les milieux naturels, les sites et les paysages ...	47
1.9	Affirmer la protection de l'espace agricole ...	50
2.	Les justifications des Orientations d'Aménagement et de leur traduction réglementaire	
2.1	Les secteurs d'extension urbaine ...	53
2.2	Les aménagements prévus au sein du bourg ...	56
3.	Récapitulatif de la nomenclature et de la superficie des zones du P.L.U.	
3.1	La nomenclature des zones du P.L.U.	58
3.2	La superficie des zones du P.L.U.	60

Troisième Partie

L'évaluation des incidences du P.L.U. sur l'environnement et les mesures compensatoires retenues

L'évaluation des incidences du P.L.U. sur l'environnement et les mesures compensatoires retenues	63
--	----

L'ANALYSE

<p>1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE</p>
--

1.1 Le contexte environnant

1.2 Profil général de la commune

2. LE CONTEXTE NATUREL

3. LES ESPACES URBANISES

4. LA POPULATION

5. LE LOGEMENT

6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

La présentation du contexte environnant est essentielle à la compréhension de l'évolution récente de la commune, mais elle permet surtout de mettre en évidence les facteurs externes pouvant influencer sur les perspectives d'évolution de la commune.

1.1 Le contexte environnant

Commune du canton de Loches, Chambourg-sur-Indre se situe à 7 km au nord du chef-lieu d'arrondissement et à 33 km au sud-est de Tours. Elle est limitrophe d'Azay-sur-Indre, Chédigny, Saint-Quentin-sur-Indrois, Ferrière-sur-Beaulieu, Loches, Chanceaux-près-Loches et Dolus-le-Sec.

Commune de la vallée de l'Indre située à l'aval de Loches, appartenant à la région agricole de la Gâtine de Loches et Montrésor, Chambourg-sur-Indre est traversée du nord au sud par la RN 143. Cette route nationale est l'axe principal qui dessert le territoire de la communauté de communes Loches Développement : elle joue un rôle important de liaison régionale « Tours – Châteauroux » et de desserte péri-urbaine. Mais cet axe secondaire au plan national, générant peu de flux économiques ou touristiques, s'avère être un itinéraire dangereux et dissuasif, source de nuisances fortes dans les traverses urbaines¹.

Le bourg de Chambourg-sur-Indre profite également du maintien d'une desserte ferroviaire : voyageur « Tours – Loches » et fret « Tours – Châteauroux ». Néanmoins, en raison de flux trop faibles, une grande part des liaisons TER restent assurées par la route (et donc sujettes aux aléas du trafic).

Des rapprochements de type intercommunaux ont été mis en œuvre au sein du Lochois pour répondre à des enjeux de développement qui dépassent le strict cadre communal : Chambourg-sur-Indre appartient à la communauté de communes Loches Développement².

Subissant l'attraction de l'agglomération tourangelle qui polarise très fortement le département et capte l'essentiel des ressources et forces vives, la communauté de communes se doit d'être concurrentielle dans un environnement peu favorable pour permettre le développement des activités existantes sur place et pour capter de nouvelles entreprises ; l'accent est donc mis sur la promotion de sites communautaires.

Actuellement desservi par la RN 143 et par deux routes départementales d'intérêt régional (RD 31 et 760) qui le connectent au réseau autoroutier, ce territoire va bénéficier d'une amélioration progressive du réseau principal ainsi que d'un meilleur accès au réseau autoroutier (mise à 2x2 voies de la RN 143 jusqu'à la limite du schéma directeur, recalibrage et aménagement des départementales, mise en œuvre de 2 échangeurs à Sublaines et Esvres).

Le 18 septembre 1997, la communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un schéma directeur. Cette démarche répondait à un triple objectif :

¹ Une « section accidentogène » sur la RN 143 est signalée dans le porter à la connaissance. Elle correspond aux lieux-dits « la Bertinière, Bel Air, la Quellerie, le Grand et le Petit Marray », section qui présente de nombreuses pertes de visibilité et plusieurs carrefours avec des voies communales : 4 accidents imputables à des refus de priorité ou à des mouvements de tourne à gauche y ont déjà eu lieu.

² Loches Développement regroupe actuellement 19 communes : la totalité du canton de Loches plus la commune de Saint-Senoche (20 communes au 01/01/2002 avec l'entrée de Cormery).

- harmoniser les modalités de gestion de l'espace par une mise en cohérence des documents d'urbanisme et la définition d'une politique paysagère commune,
- définir les orientations de développement du territoire à moyen et long termes,
- élaborer un programme global des aménagements communautaires faisant référence pour toute demande d'inscription dans des politiques d'aides.

1.2 Profil général de la commune

Chambourg-sur-Indre est une commune de forme trapue, presque arrondie, d'une superficie de 2 839 hectares. Constituée de deux plateaux boisés entaillés par la vallée de l'Indre, elle reste encore largement boisée (forêts de Loches et de Chanceaux-près-Loches).

La vallée de l'Indre permet des communications aisées en direction de l'agglomération tourangelle et de Loches par la RN 143, axe classé à grande circulation³ et les RD 17 (qui longe l'Indre en rive gauche jusqu'à Cormery) et 25. Les liaisons transversales sont assurées par la RD 94 par le plateau de Sainte-Maure à l'ouest, vers la vallée de l'Indrois à l'est, et par la RD 25 en direction de Sublaines.

La rivière de l'Indre, affluent de rive gauche de la Loire moyenne, est un cours d'eau de plaine non endigué dont l'Indrois est le principal affluent. La vallée de l'Indre est caractérisée par des débits de débordements fréquents sollicitant ainsi le lit majeur occupé principalement par les prairies, mais qui a tendance à se transformer par mise en culture (maïs) ou plantation de peupleraies dans les zones marécageuses.

Commune de 1194 habitants (population municipale), 1219 habitants en incluant la population comptée à part (étudiants, personnes vivant dans une collectivité d'une autre commune et ayant déclaré avoir leur résidence personnelle à Chambourg), Chambourg-sur-Indre fait partie des communes membres de Loches Développement qui connaissent la plus forte croissance démographique depuis 1982. Son évolution s'apparente à celle des communes situées au nord de Loches situées le long de la RN 143 et proches de l'agglomération tourangelle du fait de l'influence croissante de cette agglomération et de la mise en œuvre des sites d'activités communautaires à proximité, la ZA de Bois Joly (Tauxigny) en particulier.

Bien que desservi par les transports publics (cars et trains), le bourg implanté sur le coteau nord de l'Indre, entre le val inondable et la RN 143, accueille moins de la moitié de l'ensemble des ménages de la commune.

L'habitat, qui s'est développé principalement à proximité de la vallée de l'Indre, présente en effet un certain nombre de hameaux, maisons ou fermes isolées.

³ Comptage permanent 1999 : moyenne journalière annuelle de 8997 véhicules dont 10 % de poids lourds empruntant la RN 143 entre Loches et Chambourg-sur-Indre.

L'ANALYSE

1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

2. LE CONTEXTE NATUREL

2.1 La mise en place du modelé

2.2 Le réseau hydrographique et la maîtrise des eaux

2.3 Les milieux naturels intéressants

2.4 Les paysages

3. LES ESPACES URBANISES

4. LA POPULATION

5. LE LOGEMENT

6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

2.1 La mise en place du modelé

☒ Les unités topographiques et géomorphologiques

Chambourg-sur-Indre est une commune de forme trapue, presque arrondie. Elle est constituée de deux plateaux boisés entaillés par la vallée de l'Indre et les vallées affluentes. Le plateau de la forêt de Loches culmine à 117 mètres à l'est (au carrefour de la route d'Epernon et de la route de François-de-Paule) alors que le plateau occidental atteint 118 mètres au sud-ouest, dans les bois de Marray, non loin de Chanceaux.

Une cinquantaine de mètres de dénivelé sépare les points hauts des plateaux du fond de la vallée de l'Indre (67 mètres d'altitude dans sa partie amont, 64 mètres à l'aval). Cette impression de relief est accentuée par la couverture boisée des plateaux.

La vallée de l'Indre s'élargit de l'amont vers l'aval pour atteindre une largeur supérieure à 700 mètres au nord de l'Ile Thimé. Le versant occidental de la vallée, entaillé par la coulée de Châtres et les vallées de Chanteraine et de l'Etang, présente des pentes plus douces que le coteau opposé. Le plateau situé à l'ouest de la RN 143 comporte même un large plan incliné cultivé.

☒ Le contexte géologique

Le plateau calcaire turonien (tuffeau jaune de Touraine), scindé en deux par la vallée de l'Indre, est recouvert dans sa plus grande partie par les formations sénoniennes. Ces « argiles à silex » sont affleurantes sur les plateaux ou recouvertes par les formations superficielles (limons des plateaux et formations éoliennes sableuses) ou les calcaires lacustres. Les limons des plateaux et formations éoliennes lacustres se trouvent en placage ; plus développés en rive droite de l'Indre (Saudinet, forêt domaniale de Loches), ils reposent soit directement sur les argiles à silex soit sur le calcaire lacustre. Les faciès lacustres du Ludien, constitués de calcaires quelquefois silicifiés et de marnes, qui reposent sur les argiles à silex se rencontrent en rive gauche de l'Indre, au nord et au nord-ouest du territoire communal : « la Champagne ».

Le fond de la vallée de l'Indre est formé d'alluvions récentes et modernes constituées de sables, sables argileux et graviers. A partir de l'Ile Thimé, une belle terrasse alluviale (alluvions anciennes constituées de sables, sables argileux et graviers) s'observe en placage entre + 4 et + 18 mètres au-dessus du lit de la rivière à l'étiage.

La craie séno-turonienne pouvant être sableuse forme les versants de part et d'autre de la vallée. Elle peut être recouverte par des colluvions de pente quand les pentes sont moyennes à faible, particulièrement en rive droite.

☒ Le contexte pédologique

Les Gâtines de Loches et de Montrésor sont représentées, quasi-exclusivement, par des complexes de pentes souvent fortes. S'inscrivant dans des matériaux siliceux du Sénonien, Eocène et Mio-pliocène, ce milieu s'avère très complexe en raison des pentes fortes, des variations importantes des faciès, des recoupements de terrasses et de l'érosion fluviale. Dans ce contexte chahuté, les sols sont rarement évolués.

La vallée de l'Indre, fortement encaissée, est tapissée d'alluvions très complexes dans leurs origines ; elles ne sont plus vraiment calcaires, mais elles restent saturées et basiques. L'hydromorphie y est quasi-généralisée, la nappe apparaissant souvent proche de la surface : ces zones sont donc affectées régulièrement aux peupleraies et prairies permanentes.

Le fond des vallées adjacentes ainsi que la partie basse des fortes pentes sont le lieu de sols également très hétérogènes, reflets directs de l'environnement pédologique immédiat.

Les textures sont régulièrement limoneuses avec des fractions sableuses détritiques, parfois non négligeables, et une charge caillouteuse abondante. Ces sols épais ont tendance à lessiver. Le drainage naturel y est souvent faible, l'hydromorphie apparaissant régulièrement dès la surface.

Les sols calcimagnésiques n'apparaissent qu'en bas de pente, là où la vallée a découvert les affleurements crayeux sous-jacents. Les textures sont légères (limono-sableuses) et les structures battantes malgré leur saturation. La charge caillouteuse y est forte et essentiellement siliceuse. Le drainage naturel est bon dans l'ensemble du profil qui est généralement épais.

Les complexes de sols bruns et de sols bruns faiblement lessivés sont de loin les classes de sols dominantes. Les complexes de pente sont composés essentiellement de matériel limoneux acide, à texture limono-argilo-sableuse, avec une charge en cailloux non négligeable : les perruches lourdes.

Les sols lessivés apparaissent sur les croupes de faible ampleur qui limitent les plateaux. Ce sont des sols limoneux, battants, hydromorphes, très proches des bournais type et bournais sableux.

Enfin les zones forestières qui reposent uniquement sur des formations à silex du Sénonien résultent de l'évolution de placages superficiels (sables éolisés et limons des plateaux) en milieu désaturé ayant donné naissance à des sols bruns acides ou à tendance podzolique et à des sols lessivés.

En dehors de la vallée de l'Indre à vocation prairiale et des sols dégradés couverts par la forêt, les terres agricoles sont valorisées par la céréaliculture. Globalement, les terres situées entre la RD 17 en direction d'Azay-sur-Indre et la RD 94 en direction de Dolus-le-Sec sont des sols à bonnes potentialités voire à hautes potentialités agronomiques alors que les terres en rive droite de l'Indre présentent un potentiel limité voire des sols à faibles ou très faibles potentiels.

Afin d'améliorer le drainage naturel des sols, de l'ordre de 140 ha de terres agricoles ont fait l'objet de travaux de drainage. Par ailleurs, on compte un peu plus de 100 ha de terres irriguées.

2.2 Le réseau hydrographique et la maîtrise des eaux

☒ Le réseau hydrographique

Chambourg-sur-Indre est arrosée par l'Indre qui a comme affluent de rive gauche, le ruisseau de l'Etang, qui faisait tourner le moulin de Cornillé, les cours d'eau temporaire de St-Valentin et du ravin du Petit Marray, le ruisseau de Chantereine, qui faisait mouvoir le moulin de Gidairon et qui reçoit les eaux de la fontaine de la Perrière, le ruisseau de Châtres, qui reçoit sur sa rive gauche, au Gué-du-Grain, les eaux de la fontaine des Plantes et les cours d'eau temporaire des Hélas et du Fresne. Ses affluents de rive droite sont le cours d'eau temporaire « les Terres à l'Argent », l'Arche de Saudinet (ruisseau du Cabaret) et le ruisseau de la Fontaine (route de l'Ile Auger à Ferrière-sur-Beaulieu).

L'Indre, affluent rive gauche de la Loire moyenne, est un cours d'eau de plaine de 275 km de longueur qui prend sa source dans les derniers contreforts du Massif Central. Non endigué, sauf dans la traversée de Reignac-sur-Indre, il rejoint la vallée de la Loire à la hauteur de Rivarenes et conflue avec celle-ci une vingtaine de kilomètres plus loin.

Son bassin versant très allongé, d'une superficie totale de 3 400 km² s'insère entre le bassin du Cher et celui de la Creuse et de la Vienne.

L'Indre possède une capacité du lit mineur assez faible et un lit majeur inondable très important au regard de son bassin versant d'apport. Son fonctionnement hydrologique est directement lié à la pluviométrie (d'où la soudaineté et la brutalité des crues). Néanmoins, une certaine régularité peut être observée dans son débit d'étiage car l'Indre, comme la plupart des autres cours d'eau présents dans la commune, est alimentée par de nombreuses nappes souterraines.

La qualité du cours d'eau de l'Indre est classée en catégorie 3, soit une eau de mauvaise qualité pouvant compromettre la survie des poissons.

Une partie du territoire communal se trouve en zone inondable. Le plan des surfaces submersibles de l'Indre approuvé par décret interministériel du 31 décembre 1968 a été élaboré sur la base de la crue de référence de novembre 1910.

☒ Le risque d'inondation

Une réactualisation du PSS a débouché sur l'approbation par arrêté préfectoral en date du 6 avril 1998 de l'atlas des zones inondables de l'Indre. Ce document d'information répond à un devoir de l'Etat de porter à la connaissance des collectivités et du public l'existence du risque d'inondation.

Afin d'aboutir à une meilleure prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire, l'atlas va déboucher prochainement sur la mise en œuvre d'un plan de prévention des risques, dernière étape de l'action réglementaire engagée par l'Etat visant à gérer les zones inondables dans un souci de développement durable et de protection maximale des personnes et des biens.

Cette politique, précisée dans une circulaire interministérielle du 24 janvier 1994, répond aux objectifs suivants :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement, et les limiter dans les autres zones inondables,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées à l'amont et à l'aval,
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

Le tronçon de la vallée de l'Indre intéressant Chambourg est une zone d'amortissement des crues venant de l'amont avec une largeur de lit majeur variant de 500 à 750 mètres. La vallée de l'Indre est caractérisée par des débordements fréquents de la rivière sollicitant ainsi le lit majeur. Néanmoins, l'ensemble du bassin n'intervient que lors de conditions exceptionnelles de ruissellement dues à une saturation des sols.

A l'amont de Cormery, la crue de référence choisie pour la détermination des plus hautes eaux connues est celle de juin 1845 : hauteur de 3.85 mètres à l'échelle de Cormery.

Le niveau des plus hautes eaux connues pris en compte dans l'atlas est d'un mètre supérieur à celui retenu par le PSS :

- 70 m dans la partie amont du territoire communal (68.88 m dans le PSS),
- 66.57 m à hauteur du bourg et de l'Ile Thimé (65.63 m dans le PSS),
- 66 m à l'aval (64.99 m dans le PSS).

Un certain nombre de hameaux et écarts seraient alors partiellement touchés par la crue : la Chaussée, l'Ile Thimé, les Hélas, l'Ile Auger et la Quellerie.

D'autres cours d'eau, en particulier le ruisseau de Chanteraine, peuvent également être sujet à une brusque et furtive montée des eaux.

Par ailleurs, quelques problèmes d'écoulement pluvial par fortes pluies ont été constatés dans certains hameaux (Monchenin, le Haut Luain et l'Ile Auger) à l'occasion de la réalisation du schéma directeur d'assainissement au milieu des années 90.

☒ Le contexte hydrogéologique

La commune de Chambourg-sur-Indre est alimentée en eau potable par les captages de Reignac-sur-Indre. Néanmoins, trois nappes sont présentes sur le territoire communal :

- la nappe libre des calcaires lacustres, présente en rive gauche de l'Indre au nord et au nord-est de la commune et captée par les puits domestiques ;
- la nappe libre à semi-captive sous les argiles à silex des craies du Turonien et du Sénonien présente sur la totalité du territoire communal ; de part et d'autre de la vallée de l'Indre, une ligne de source apparaît à flanc de coteau ;
- la nappe du Cénomaniens, captive sous les marnes à Ostracées et présente sur la totalité du territoire communal, dont le toit se trouve à environ 130 m de profondeur.

2.3 Les milieux naturels intéressants

La commune de Chambourg-sur-Indre compte de nombreux espaces fragiles, sensibles à toute modification du milieu, qui méritent une attention particulière, même en l'absence de toute zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : la forêt de Loches et les vallées de l'Indre et de la Chanteraine.

Les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ont notamment pour objet de préserver les écosystèmes aquatiques, les sites et les zones humides⁴. De telles zones liées à l'Indre ainsi qu'au ruisseau de Chanteraine méritent à ce titre une protection forte. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Loire Bretagne⁵ indique d'ailleurs qu'il faut protéger énergiquement les zones humides dont la haute valeur écologique et les fonctions de régulation (auto-épuration, amortissement des variations de débit et de niveau d'eau) ont trop souvent été négligées jusqu'ici : les remblais, les creusements de carrières ou de plans d'eau, qui contribuent à la disparition des zones humides, sont directement visés.

Par ailleurs, la forêt domaniale de Loches, seul grand massif forestier du Lochois, présente des groupements végétaux variés : futaies de chênes, chênaie-hêtraie, pinèdes. La partie située sur la commune est dans l'ensemble une forêt acidophile à houx, assez sèche, et parfois très acide (pinède de la pointe ouest de la forêt).

Les deux grands massifs forestiers présents sur la commune abriteraient la martre et la genette ainsi qu'une belle population de cervidés.

Enfin, la vallée de la Chanteraine, qui abrite des habitats naturels et des espèces d'intérêt européen, a été proposée comme enveloppe de référence pour la création d'un réseau européen des sites protégés (Natura 2000) : faciès de vallée garni de pelouses sèches très riches en orchidées et faciès de plaine comprenant des zones de landes humides et sèches ainsi que de nombreux étangs.

⁴ Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce [...] de façon permanente ou temporaire, où la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

⁵ Approuvé le 26 juillet 1996 par arrêté du Préfet de la région Centre, coordonnateur de bassin, et entré en vigueur le 1^{er} décembre 1996.

2.4 Les paysages

Le territoire communal est organisé par l'Indre qui découpe le plateau en deux parties bien distinctes. La logique d'implantation du bâti reste claire et simple. En effet, les constructions nouvelles se sont en général implantées en cohérence avec les ensembles bâtis anciens, ce qui produit un paysage de bonne qualité, relativement bien préservé.

Cependant certaines zones NB du POS / PLU en vigueur restées vierges pour l'instant pourraient porter atteinte en raison de leur extension aux espaces naturels, et plus particulièrement aux espaces agricoles, ainsi qu'aux paysages et à la qualité des hameaux.

☒ Le plateau en rive gauche de l'Indre

Le plateau situé à l'ouest de la vallée de l'Indre est séparé en deux parties par la présence d'un vaste massif boisé se prolongeant sur la commune limitrophe de Chanceaux-près-Loches. Ce massif, entaillé par les ruisseaux de Châtres et de Chanteraine, est parsemé de vastes clairières agricoles (Les Fosselles, Les Minières, Grimaud, La Gibaudière).

La partie nord est caractérisée par un paysage agricole ouvert au sein duquel se distinguent quelques ensembles bâtis anciens (Le Fresne, La Champeigne, Montchenin, Fosse Noue). La présence du massif forestier rompt la monotonie du plateau agricole en offrant un front boisé en arrière-plan. La lisibilité de ce paysage est quelque peu remise en cause en bordure de la RN 143 à hauteur du bourg avec la présence de quelques constructions pavillonnaires et activités isolées relevant d'un phénomène de mitage du paysage.

La partie sud est quant à elle caractérisée par des ondulations du relief plus marquées (petit vallon entre Le Puits et Saint-Valentin, vallée du ruisseau de l'Etang); l'habitat y est essentiellement concentré au niveau de Marray. Le développement de l'urbanisation en surplomb de la vallée de Chanteraine à Marray constitue une atteinte forte à la qualité paysagère de ce vallon.

☒ Le plateau en rive droite de l'Indre

Le plateau situé à l'est de la vallée de l'Indre présente des vallonnements amples et autorise des vues intéressantes sur la vallée. On peut par exemple noter le point de vue lointain sur Loches et son château existant depuis le GR 46 au-dessus de La Monerie.

Ce plateau essentiellement à vocation agricole sur la commune de Chambourg-sur-Indre se poursuit ensuite sur les communes de Chédigny et Saint-Quentin-sur-Indrois par la forêt domaniale de Loches; seule une petite partie de la forêt domaniale concerne le territoire communal. Le boisement de l'Aigrefin, à proximité du château de Chavigny constitue également un élément structurant du paysage de ce plateau.

L'habitat est très peu présent sur le plateau, se limitant au château de Chavigny et au petit hameau de Saudinet localisé en lisière de forêt.

☒ La vallée de l'Indre et ses coteaux

La vallée de l'Indre, très large à hauteur de Chambourg-sur-Indre (environ 700 mètres), constitue l'épine dorsale du territoire communal et supporte la plus grande partie de l'urbanisation.

Si dans sa partie centrale le paysage est resté ouvert (prairies, grandes cultures), autorisant des vues sur les coteaux (notamment depuis la RN 143 entre Marray et Bel-Air), en revanche le développement des peupleraies tant en amont qu'en aval altère fortement la qualité paysagère de la vallée. A hauteur du bourg les peupleraies créent un écran visuel dommageable pour la perception de la silhouette du bourg depuis la vallée. A l'inverse, on dispose depuis la RN 143 d'une fenêtre remarquable sur le bourg accroché au coteau.

La commune de Chambourg-sur-Indre est caractérisée par une forte dispersion du bâti tout au long de la vallée. Quelques hameaux sont implantés en fond de vallée (L'Ile Auger, Les Moreaux, La Quellerie, Cornillé), cependant l'urbanisation s'est essentiellement développée sur les coteaux et au débouché des vallons transversaux à la vallée de l'Indre. Sur les coteaux, l'urbanisation prend soit la forme de grosses fermes au bâti imposant (exemple : Le Puits) soit de petits hameaux au bâti groupé (exemple : La Vinerie, La Monerie). Dans les deux cas il y a opposition nette entre l'espace naturel environnant et l'entité bâtie. Plus récemment, à hauteur de Bissu, l'implantation de nouvelles constructions rompant avec la logique du bâti groupé a mis clairement en évidence la sensibilité paysagère de ces coteaux.

Le végétal élément structurant du paysage

Les masses boisées décrites précédemment participent pleinement de la qualité paysagère de la commune. Cependant, il faut également mettre en évidence la présence d'éléments, certes moins imposants, mais tout aussi importants dans la structuration du paysage (cf. carte d'Analyse Paysagère page ci-contre) :

- petits boisements de coteau,
- parcs de propriétés bâties (ex. Le Grand Hélas, Le Grand Marray, Cornillé, Chavigny, etc.),
- boisements permettant l'intégration du bâti,
- haies soulignant notamment les fonds de vallons, et ripisylve le long de l'Indre,
- alignements d'arbres (allées menant au château de Chavigny, alignement de noyers à hauteur de Montchenin).

L'ANALYSE

1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE
2. LE CONTEXTE NATUREL

3. LES ESPACES URBANISES

- 3.1 Le développement de l'urbanisation*
- 3.2 Le fonctionnement urbain*
- 3.3 Le patrimoine bâti et les caractéristiques architecturales du bâti*

4. LA POPULATION
5. LE LOGEMENT
6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

3.1 Le développement de l'urbanisation

☒ Une dispersion ancienne du bâti

La commune de Chambourg-sur-Indre est caractérisée par une importante dispersion du bâti sur l'ensemble de son territoire (seules les entités boisées et le plateau en rive droite de l'Indre sont restés à l'écart de toute urbanisation).

Le bourg, implanté sur le versant ouest de la vallée de l'Indre au carrefour des RD 17 et 94, représente ainsi à peine un tiers de la population communale (source : Schéma Directeur d'Assainissement, GEO-LOG, 1996).

On recense plus d'une dizaine de « hameaux » représentant chacun 10 habitations ou plus. Le plus important d'entre eux correspond au secteur de L'Ile Thimé – La Chaussée qui fait face au bourg sur la rive opposée de l'Indre et regroupe plus de 50 habitations. Ces hameaux sont principalement localisés dans la vallée ou au débouché de vallons transversaux, ce qui facilite leur intégration dans le paysage.

Seul le quart nord-ouest de la commune est marqué par une urbanisation à l'impact beaucoup plus fort dans le paysage (Le Fresne, La Champeigne, Montchenin, Fosse-Noue), directement lié à la configuration du site (un plateau ouvert).

☒ Les extensions de l'urbanisation

Malgré la dispersion initiale du bâti, le développement significatif qu'a connu la commune depuis 25 ans (plus de 400 habitants supplémentaires) a été spatialement maîtrisé.

Certains secteurs, comme le plateau agricole nord-ouest, n'ont pas accueilli de nouvelles constructions ; les hameaux ont conservé leur structure d'origine et le bâti ancien a été le plus souvent restauré en respectant l'architecture traditionnelle.

Les secteurs qui se sont le plus développés sont : L'Ile Thimé – La Chaussée, La Brémonderie – Le Petit Luain – Le Haut Luain, Marray – Gidairon et l'Etang. La topographie des lieux, des fonds de vallons (à l'exception du secteur de Marray), a permis aux extensions de l'urbanisation de s'intégrer aisément. A Marray, en revanche, les extensions ont été réalisées sur le haut du coteau dominant la vallée de Chanteraine, un site à forte sensibilité paysagère ; un cas de figure que l'on retrouve également à Bissu sur le coteau en rive droite de l'Indre.

Au titre des extensions urbaines mal maîtrisées il faut également citer les abords de la RN 143 à hauteur du bourg (côté ouest), avec un phénomène de mitage de cette entrée de bourg lié à l'implantation de quelques constructions pavillonnaires et d'activités artisanales (Les Sanguiers).

La partie ancienne du bourg, implantée à mi-pente, s'étire le long de la RD 17 (rues Ronsard et M. Viraud). Le centre-bourg s'inscrit au carrefour de la RD 17 et de la RD 94.

Le développement de l'urbanisation depuis une trentaine d'années s'est fait en continuité au niveau de la rue Ronsard, mais surtout en colonisant les parties hautes et basses du versant. En partie haute les extensions s'inscrivent de part et d'autre de la rue G. Courteline, entre la voie ferrée et la RN 143 ; cette dernière infrastructure constitue une limite claire de l'enveloppe du bourg. En partie basse, le développement du bourg s'est traduit par la création d'un nouveau quartier, le Val de l'Indre, avec aménagement d'une voie structurante (la rue du Val de l'Indre). Ce nouveau quartier accueille à la fois des constructions pavillonnaires et quelques logements locatifs accolés. Cette extension vient là encore buter sur une limite nette avec au nord-est la zone inondable de l'Indre et à l'est le ruisseau de Châtres.

La partie nord-ouest du bourg, bien que marquée par la présence d'activités (SES, DEVAUX) et d'équipements (cimetière, lagunage source de nuisances), est la moins contrainte en matière de développement : pas de contrainte physique et la coupure liée à la présence de la voie ferrée laisse encore une marge de manœuvre.

3.2 Le fonctionnement urbain

☒ Une commune traversée par la RN 143

La RN 143, axe structurant du réseau routier départemental (moyenne journalière annuelle 1999 de 8 997 véhicules dont 10% de poids lourds), divise la commune en deux.

Les carrefours sur la RN 143 posent des problèmes en matière de sécurité. Ainsi, seul le carrefour avec la RD 94 permettant d'accéder au centre-bourg est sécurisé avec un dispositif de « tourne à gauche ». Les services de l'Etat signalent dans le Porter à connaissance du Préfet la présence d'une « section accidentogène » à hauteur des lieux-dits La Bernadière, Bel-Air, La Quellerie, Le Grand Marray et Le Petit Marray, liée à des pertes de visibilité et à une succession de carrefours avec des voies communales. On recense ainsi sur cette section 4 accidents imputables à des refus de priorité ou à des mouvements de tourne à gauche.

☒ Un centre-bourg affaibli

L'éclatement de l'urbanisation sur le territoire communal et cette coupure constituée par la RN 143 contribuent à affaiblir le centre-bourg.

En effet nombre de hameaux situés dans la partie sud de la commune ont un accès plus aisé à Loches qu'au centre-bourg de Chambourg (Cornillé, L'Etang, L'Ile Auger, Le Luain, etc.). Ainsi beaucoup d'enfants résidant dans ces secteurs de la commune sont directement scolarisés sur Loches en maternelle et en primaire.

Par ailleurs l'accès au bourg depuis les lieux-dits localisés de l'autre côté de la RN 143 est rendu difficile compte tenu du faible niveau de sécurité des franchissements de la RN 143.

A ces premiers éléments, il faut ajouter la configuration actuelle du centre-bourg qui n'est pas très favorable au dynamisme de la vie locale. Au sein du centre-bourg, il faut distinguer deux espaces : la partie commerçante (café-tabac-restaurant-hôtel, café-restaurant, boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, poste) localisée à l'intersection de la RD 94 et de la RD 17, et la partie concentrant plutôt les équipements rue M. Viraud (église, mairie, maison médicale, salle des fêtes, salles associatives, école, épicerie).

La partie commerçante souffre de l'exiguïté des espaces publics. Il n'existe pas de place permettant notamment de marquer la notion d'espace de centralité et de gérer le stationnement des véhicules au plus près des commerces. Par ailleurs à cet endroit la route départementale se rétrécit alors qu'elle est empruntée par des poids lourds. Dès lors les circulations piétonnes pâtissent fortement de cet état de fait. La commune consciente de cette situation a engagé une réflexion destinée à réaménager les espaces publics de ce secteur, qui doit prochainement aboutir sur la réalisation de travaux.

En ce qui concerne le secteur des équipements, le principal problème concerne la sécurité de la sortie de l'école. En effet, l'école est située directement en entrée de bourg au bord d'une route départementale (RD 17). Par ailleurs, l'épicerie bien qu'implantée face à l'école et à côté du salon de coiffure se trouve quelque peu à l'écart du pôle commerçant du centre-bourg.

☒ La cohabitation entre habitat et certaines activités ou équipements

La mixité des usages au sein des espaces urbanisés fait partie du fonctionnement traditionnel des bourgs. Cependant, aujourd'hui, la cohabitation entre activité, équipement et habitat peut engendrer certains dysfonctionnements nuisances pour les riverains, possibilités d'extension réduites pour les activités en place, problèmes de desserte.

Activités agricoles :

Il ne reste pas de siège d'exploitation aux abords du bourg. En revanche dans les écarts on rencontre plusieurs cas de figure où activité agricole et habitat doivent cohabiter compte tenu de l'éclatement de l'urbanisation sur le territoire communal.

Activités artisanales et industrielles :

Au sein du bourg il existe deux entreprises importantes (SES et DEVAUX), mais leur localisation ne pose pas actuellement de problème par rapport à l'habitat, car elles sont encore assez « isolées ». En revanche elles génèrent un trafic important (notamment SES compte tenu du nombre de salariés) sur une voie aujourd'hui inadaptée (rue Chopin).

Equipements :

La lagune, localisée au nord-ouest du bourg derrière l'entreprise DEVAUX, génère une contrainte pour les implantations de constructions accueillant des personnes en permanence : recul minimum obligatoire de 100 mètres. La lagune est cependant d'ores et déjà implantée à 80 mètres d'une première habitation et à moins de 50 mètres du bâtiment de l'entreprise DEVAUX. En terme d'infrastructure, la RN 143, compte tenu du trafic qu'elle supporte, est une source de nuisances importante sur la commune. Dans l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001 définissant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département, la RN 143 est classée sur la commune de Chambourg en classe 3 aux abords de Loches (secteur affecté par le bruit sur une largeur de 100 mètres), et en classe 2 sur le reste du tracé (secteur affecté par le bruit sur une largeur de 250 mètres). Or au niveau du bourg tout le développement de l'urbanisation le long de la rue G. Courteline se trouve très proche de la RN 143, il s'agit donc d'un secteur très exposé.

La commune est également traversée par la voie ferrée Tours – Châteauroux. Mais cette infrastructure génère peu de nuisances compte tenu du faible trafic qu'elle supporte (seuls quelques trains de marchandises et de voyageurs l'empruntent). Elle ne fait d'ailleurs pas partie des infrastructures recensées au titre de l'arrêté préfectoral précité. Elle constitue en revanche une coupure au niveau du territoire, dans la mesure où les possibilités de franchissement sont limitées.

3.2 Le patrimoine bâti et les caractéristiques architecturales du bâti

La richesse du patrimoine bâti d'une commune peut s'apprécier au nombre d'édifices protégés au titre des monuments historiques, mais il semble tout aussi important de prendre en considération la qualité et la diversité du bâti traditionnel à l'origine de l'identité de la commune.

Ainsi il existe aujourd'hui un seul monument protégé sur la commune correspondant aux restes d'un pont du XV^{ème} siècle situé à l'Île Auger inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Qualifié à tort de pont romain, ce pont a été probablement édifié à l'emplacement d'un ancien gué romain emprunté par la voie qui reliait Chambourg à Loches. Seules deux arches en arc brisé ont subsisté de la construction primitive, qui en comptait six. Les vestiges de quatre piles sont encore visibles, dont l'une est pourvue, face au courant, d'un avant-bec triangulaire.

La commune compte cependant beaucoup d'autres édifices intéressants :

- l'Eglise Saint-Martin, dont il subsiste de l'édifice roman primitif notamment une porte en plein cintre sur le mur méridional,
- l'ancienne tuilerie-briqueterie transformée aujourd'hui en centre culturel et qui a conservé sa charpente d'origine,
- le château de Chavigny, ancien logis seigneurial qui a probablement hébergé le roi Louis XI,
- la tour ronde de Bissu, sans doute un ancien petit colombier (fuite),
- le château du Grand-Marray (XIX^{ème} siècle),
- les manoirs du Puy (XVII^{ème} siècle) et de Saint-Valentin,
- le château de l'Ile-Thimé,
- les fermes des Minières et de La Gibaudière,
- les moulins de Gidairon, Cornillé et l'Isle Auger,
- le lavoir de l'Isle Auger.

La qualité du patrimoine bâti de la commune s'exprime également à travers l'unité bâtie des ensembles anciens, très nombreux sur la commune compte tenu de l'éclatement de l'urbanisation, et pour certains très bien conservés et restaurés.

Même s'il y a unité, il convient de distinguer le bâti rural traditionnel (les fermes, les écarts) du bâti du centre-bourg.

Le premier signe distinctif concerne la volumétrie des bâtiments. Le bâti rural est composé d'un seul niveau, tandis que dans le centre-bourg les constructions possèdent le plus souvent un étage. Par ailleurs le bâti des fermes est le plus souvent organisé autour d'une cour carrée.

La différence majeure réside dans la nature du matériau de couverture employé. Dans les écarts, la petite tuile plate brunâtre, jadis produite localement grâce à l'argile extraite d'une carrière située à l'orée de la forêt de Loches au lieu-dit La Monnerie, est le matériau employé de manière systématique. La chaleur de sa tonalité est en harmonie avec les paysages environnants. Dans le bourg ancien, en revanche, on trouve à la fois la petite tuile plate et l'ardoise, comme dans bon nombre de villages de Touraine.

L'unité réside essentiellement dans la nature des matériaux employés pour les façades : moellons calcaires recouverts d'un enduit à la chaux. La teinte des enduits, directement liée au choix des sables qui accompagne sa composition, est assez soutenue (gris-beige). L'instabilité naturelle de la maçonnerie de moellons exige une ossature régulatrice en pierre de taille (tuffeau) que ce soit pour les chaînages d'angle ou les encadrements de baies.

Traditionnellement les menuiseries sont en bois d'essence locale (chêne ...) recouvertes d'une peinture. Les coloris les plus utilisés expriment des tonalités chaudes, en réponse à la tuile recouvrant les toits (brun-rouge, brun, etc.). Cependant dans le bourg, avec la présence de toits en ardoise, des teintes plus froides et plus pastel peuvent être employées (gris, bleu-gris, beige, etc.).

L'ANALYSE

1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE
2. LE CONTEXTE NATUREL
3. LES ESPACES URBANISES

4. LA POPULATION

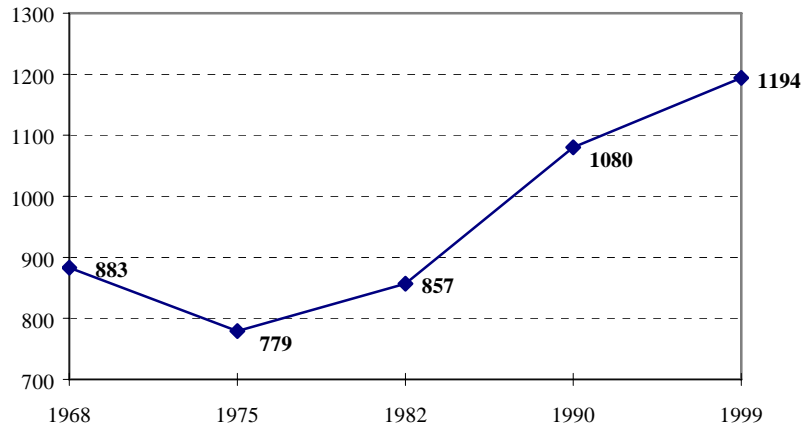
- 4.1 La dynamique démographique*
- 4.2 La structure par âge de la population*
- 4.3 La composition des ménages*

5. LE LOGEMENT
6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

4.1 La dynamique démographique

☒ Une forte poussée démographique depuis 1975

Evolution de la population chambourgeoise
(population sans doubles comptes)



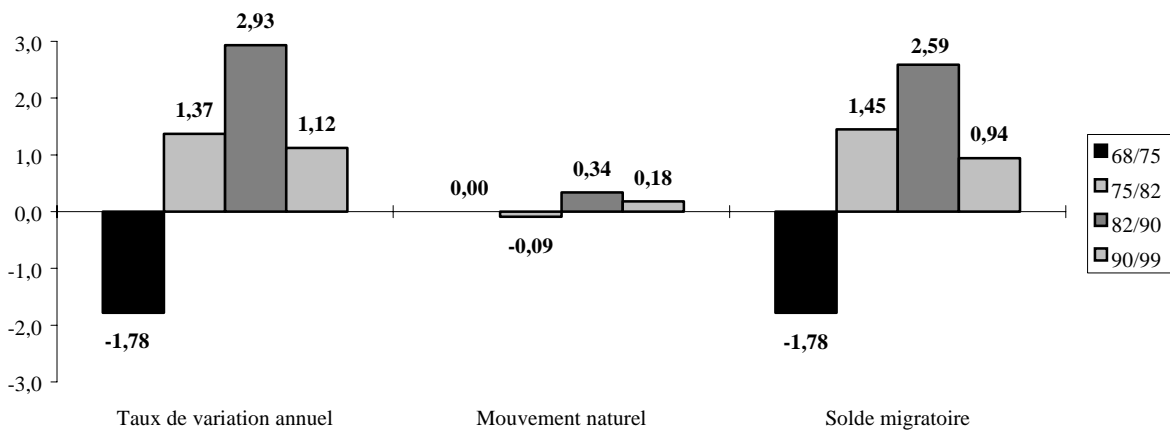
En 1999, Chambourg-sur-Indre comptait 1 194 habitants (population municipale), soit 1 219 habitants en incluant la population comptée à part (étudiants, personnes vivant dans une collectivité d'une autre commune et ayant déclaré avoir leur résidence personnelle à Chambourg-sur-Indre).

Depuis 1975, la commune a gagné 415 habitants soit une progression de 53.3 % (croissance moyenne annuelle de + 1.80 % entre 1975 et 1999).

☒ Une croissance alimentée principalement par l'excédent du solde migratoire

Les facteurs d'évolution démographique se composent du mouvement naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre la variation de la population et le mouvement naturel).

Taux de variation annuel de la population chambourgeoise



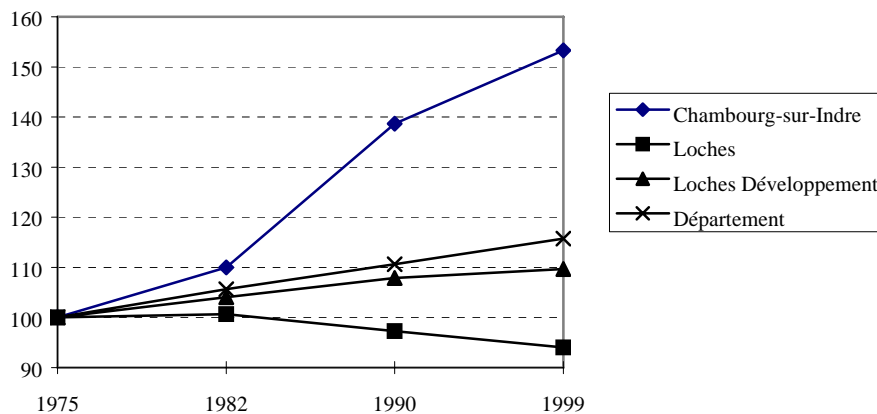
Depuis 1975, Chambourg-sur-Indre enregistre une croissance démographique rapide, particulièrement entre 1982 et 1990. La commune profite de l'excédent du solde migratoire (Chambourg fonctionne comme un territoire d'accueil) et, dans une moindre mesure, de l'excédent naturel depuis 1982.

	Evolution démographique	Naissances	Décès	Mouvement naturel	Solde migratoire
1975-1982	+ 78	61	66	- 5	+ 83
1982-1990	+ 223	94	68	+ 26	+ 197
1990-1999	+ 114	105	97	+ 8	+ 106

☒ Une croissance inégale selon les territoires

Evolution comparée de la croissance démographique

(base 100 en 1975)



Depuis 1975, Chambourg-sur-Indre fait partie des communes de la communauté de communes « Loches Développement » qui connaissent les plus fortes croissances démographiques ; son évolution s'apparente à celle des communes situées dans la partie nord du canton bénéficiant de la proximité de l'agglomération tourangelle.

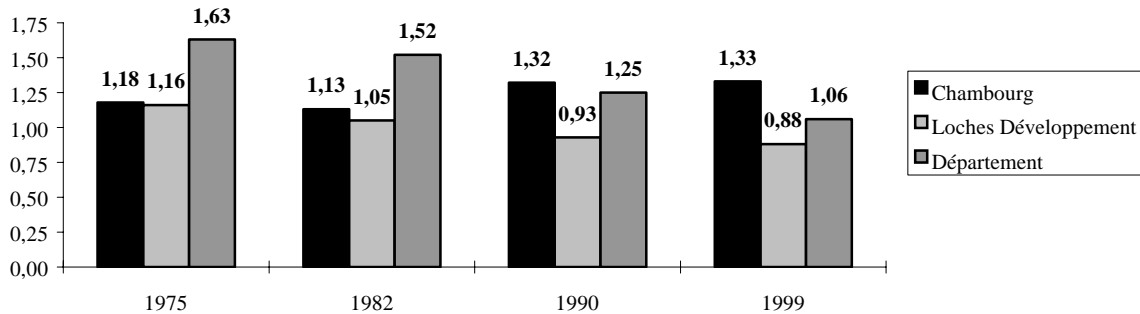
A l'inverse, le sud du Lochois connaît un déclin démographique et la ville centre perd des habitants au profit de la première couronne.

4.2 La structure par âge de la population

☒ Une population rajeunie

Evolution de l'indice de jeunesse

(rapport moins de 20 ans / 60 ans et +)

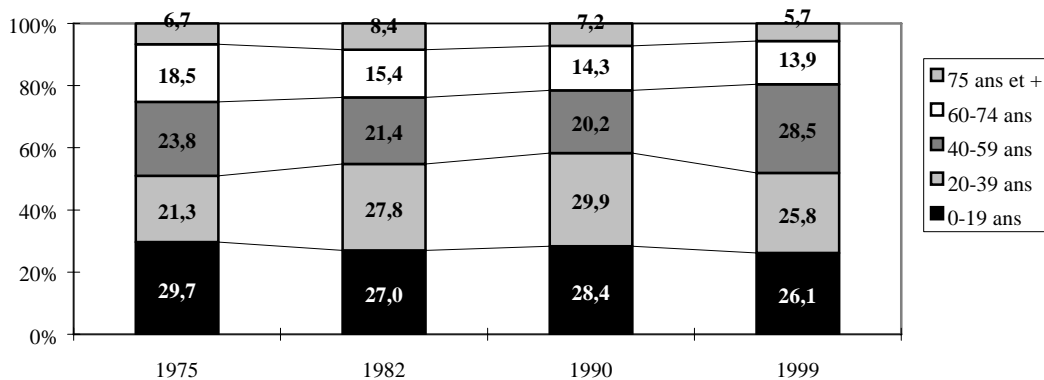


En raison de l'allongement de l'espérance de vie et de la baisse de la natalité, la tendance générale est à la baisse de l'indice de jeunesse (rapport des 0-19 ans / 60 ans et +).

A l'inverse, le renouvellement suffisant de la population chambourgeoise s'accompagne de son rajeunissement : 133 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus en 1999 contre 118 en 1975.

☒ Une croissance profitant aux tranches actives de la population

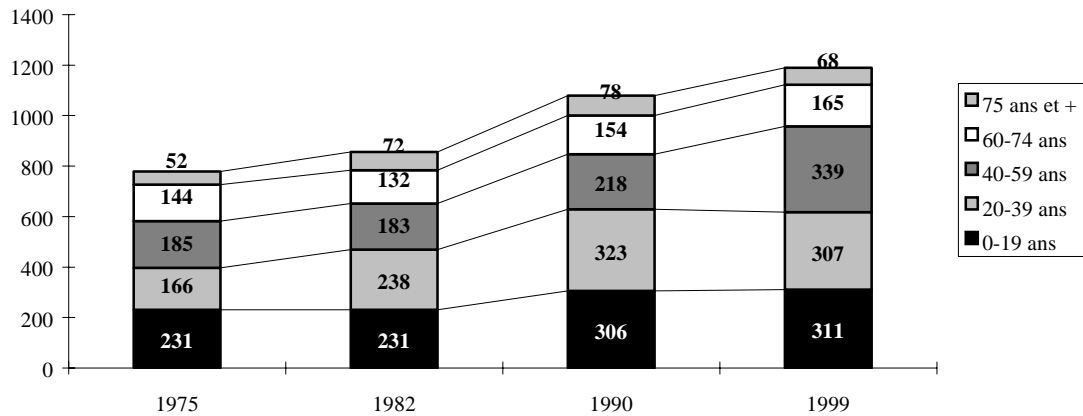
Evolution de la structure par âge de la population chambourgeoise



La forte croissance démographique observée depuis 1975 s'est tout d'abord accompagnée d'une forte progression de la part des 20-39 ans (+ 8.6 points). Les effectifs de la tranche des 20-39 ans a pratiquement doublé entre 1975 et 1990 (passant de 166 à 323).

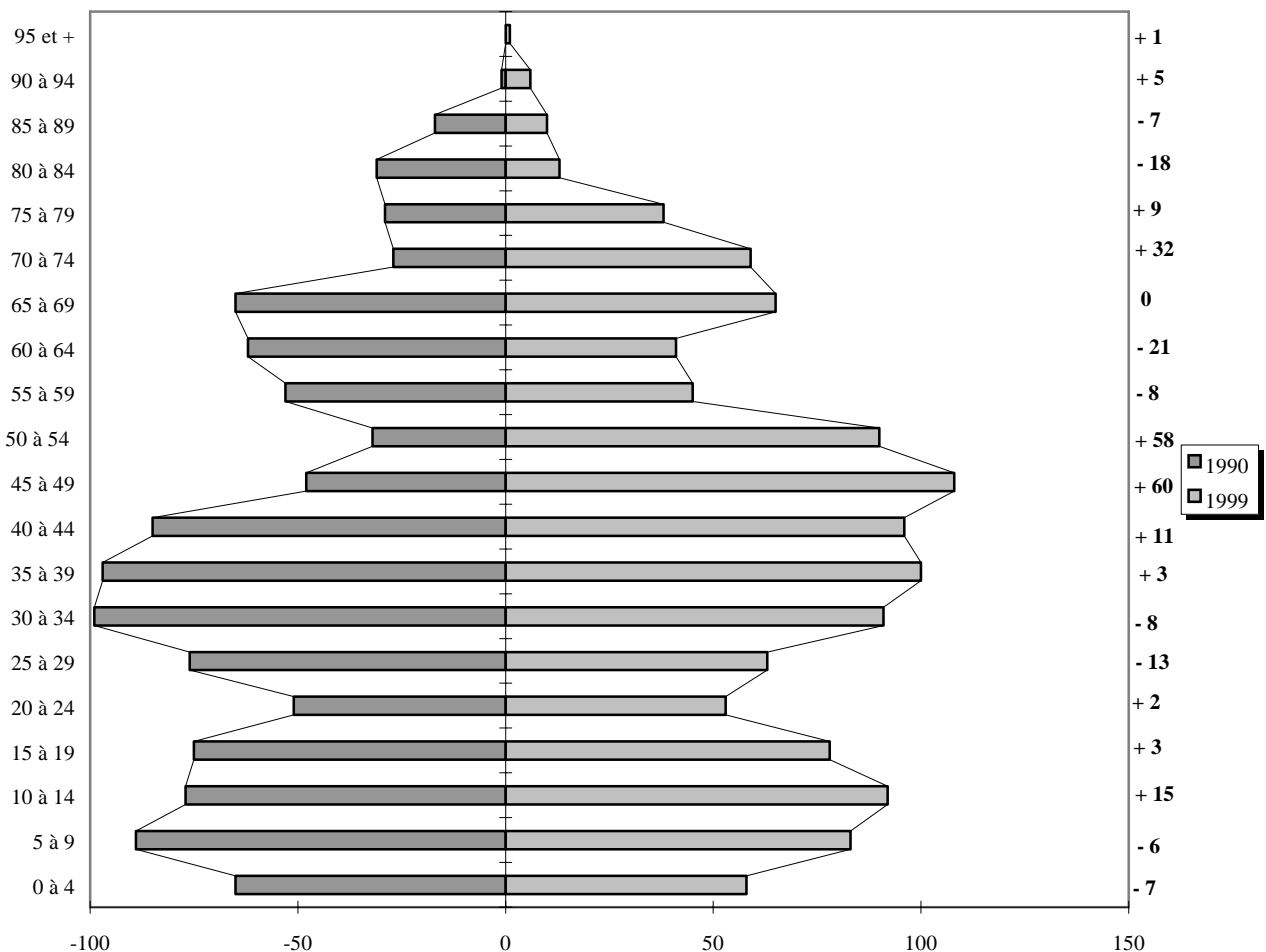
Au cours des années 90, la principale évolution de la structure par âge a vu une évolution très sensible de la part des 40-59 ans (+ 8.3 points), les effectifs de cette tranche d'âge passant de 218 à 339.

Evolution de la structure par âge de la population chambourgeoise



Les tranches d'âge qui ont le plus profité de la croissance démographique entre 1975 et 1999 ont été les 20-39 ans (+ 84.9 %) et les 40-59 ans (+ 83.2 %).
 Au cours des années 90, la croissance de la tranche d'âge des 40-59 ans (+ 121 unités) a été plus importante que la croissance démographique totale (+ 114 habitants).

Evolution de la pyramide des âges de la population chambourgeoise



La pyramide des âges de la population chambourgeoise fait apparaître une nette sous-représentation des 20-29 ans et des 55-64 ans.

Concernant les jeunes adultes, ce déficit résulte de l'émigration des étudiants vers les villes universitaires ainsi qu'en matière d'habitat d'une inadéquation de l'offre à la demande (le diagnostic réalisé dans le cadre du schéma directeur fait état notamment d'une demande locative non satisfaite en raison d'une offre insuffisamment diversifiée, d'un manque de petits logements, et plus généralement d'une réponse insuffisante aux problèmes de logement des jeunes).

Le recul des effectifs des 55-64 ans n'est pas particulier à la commune : nées entre 1935 et 1944, ces classes d'âges sont peu représentées en raison des vicissitudes des deux guerres.

Au cours des années 90, la principale évolution de la pyramide des âges de la population chambourgeoise tient à l'explosion des effectifs des 45-54 ans (+ 118 unités), classes d'âges issues du baby-boom qui se sont installées en nombre dans la commune entre 1982 et 1990 (solde migratoire de + 2.59 % par an). Arrivées avec de jeunes enfants, ces couples parviennent à un âge où les enfants prennent leur indépendance (décohabitation).

Malgré un maintien de la natalité (12 naissances annuelles), cette évolution se traduit par la baisse des effectifs des moins de 10 ans de 13 unités.

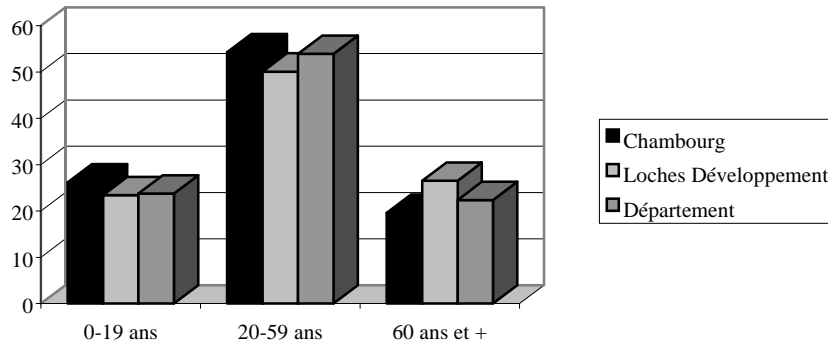
Par ailleurs, la comparaison de la pyramide des âges de la population chambourgeoise de 1999 avec celle de 1990 telle qu'elle aurait été en 1999 en l'absence de tout mouvement migratoire donne de précieuses indications concernant les flux migratoires qui se sont produits au cours des années 90 (pour mémoire, Chambourg a vécu 105 naissances et 97 décès entre 1990 et 1999).

Age	Effectifs réels 1990	Effectifs théoriques 1999	Effectifs réels 1999	Différence théorie/réalité
0 à 4	65	--	58	+ 58
5 à 9	89	--	83	+ 83
10 à 14	77	65	92	+ 27
15 à 19	75	89	78	- 11
20 à 24	51	77	53	- 24
25 à 29	76	75	63	- 12
30 à 34	99	51	91	+ 40
35 à 39	97	76	100	+ 24
40 à 44	85	99	96	- 3
45 à 49	48	97	108	+ 11
50 à 54	32	85	90	+ 5
55 à 59	53	48	45	- 3
60 à 64	62	32	41	+ 9
65 à 69	65	53	65	+ 12
70 à 74	27	62	59	- 3
75 à 79	29	65	38	- 27
80 à 84	31	27	13	- 14
85 à 89	17	29	10	- 19
90 à 94	1	31	6	- 25
95 à 99	0	17	1	- 16
100 et +	0	1	0	- 1

Cette comparaison permet de mettre en évidence que la commune attire principalement des couples âgés de 30 à 39 ans avec enfants : 64 personnes âgées de 30 à 39 ans accompagnées de 63 jeunes de moins de 15 ans se sont installées à Chambourg au cours des années 90.

☒ Une population jeune

Population par tranches d'âge en 1999



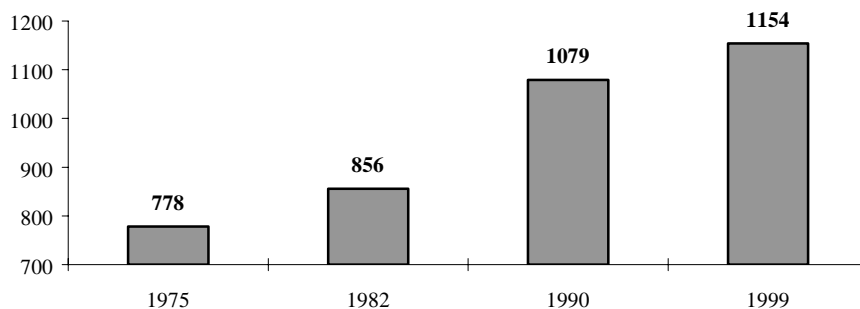
Comparativement à la communauté de communes ou au département, la structure par âge de la population chambourgeoise s'avère plus jeune.

4.3 La composition des ménages

Est considéré comme ménage toute cellule sociale de une ou plusieurs personnes ayant un lieu de résidence propre.

☒ Un tassement sensible de la croissance de la population des ménages

Evolution de la population des ménages chambourgeois



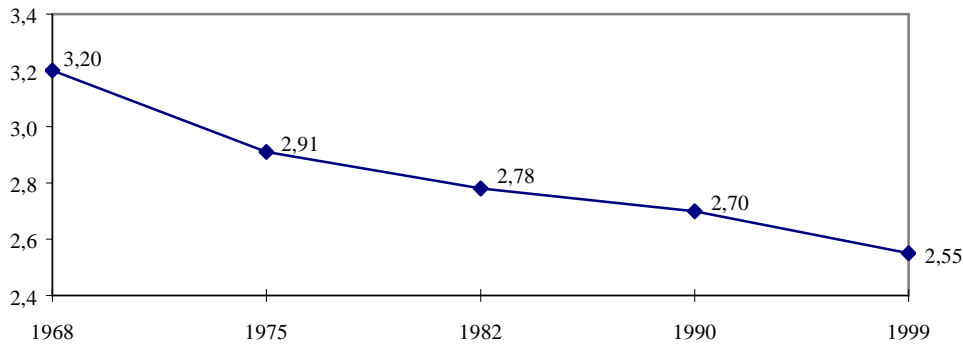
Le recensement de la population réalisé en mars 1999 fait apparaître une différence sensible entre la population municipale (1 194 habitants) et la population des ménages (1 154 habitants) ; elle correspond à la présence de gens du voyage dans la commune lors du recensement. Ces 40 personnes recensées dans la commune qui n'étaient en fait que de passage perturbent l'analyse de l'évolution démographique chambourgeoise.

En effet, l'évolution de la population des ménages traduit un très sensible ralentissement de la croissance démographique :

- + 223 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de + 2.94 % entre 1982 et 1990,
- + 75 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de + 0.75 % entre 1990 et 1999.

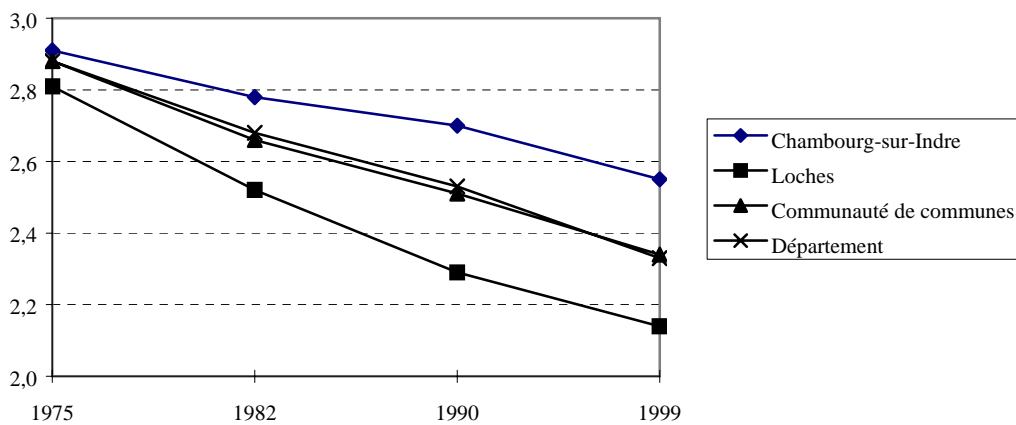
☒ Un effondrement de la taille moyenne des ménages

Evolution de la taille moyenne des ménages chambourgeois



Depuis 1968, le taux d'occupation des résidences principales chambourgeoises ne cesse de reculer. La baisse du nombre de personnes par ménage a même eu tendance à s'amplifier à nouveau au cours des années 90, en raison de la décohabitation au sein des ménages qui se sont installés dans la commune au cours des années 80.

Comparaison de l'évolution de la taille moyenne des ménages

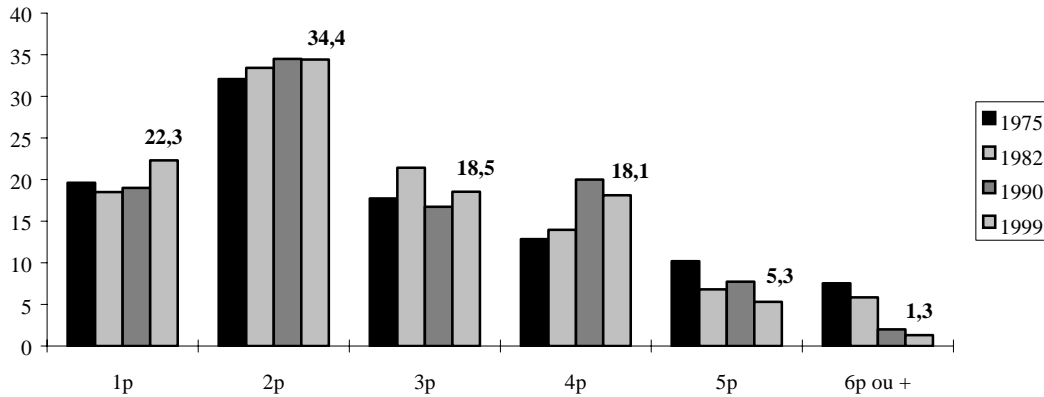


Cette évolution n'est pas propre à Chambourg, la tendance étant à un déclin général du taux d'occupation des logements en raison de la baisse de la natalité et de l'allongement de l'espérance de vie.

Avec une moyenne de 2.55 personnes par résidence principale, la commune de Chambourg conserve un taux d'occupation des logements largement supérieur à celui de la communauté de communes (2.34) ou du département (2.33) et plus encore de la ville centre (2.14).

☒ De moins en moins de familles nombreuses

**Répartition des ménages chambourgeois
selon le nombre de personnes du ménage**

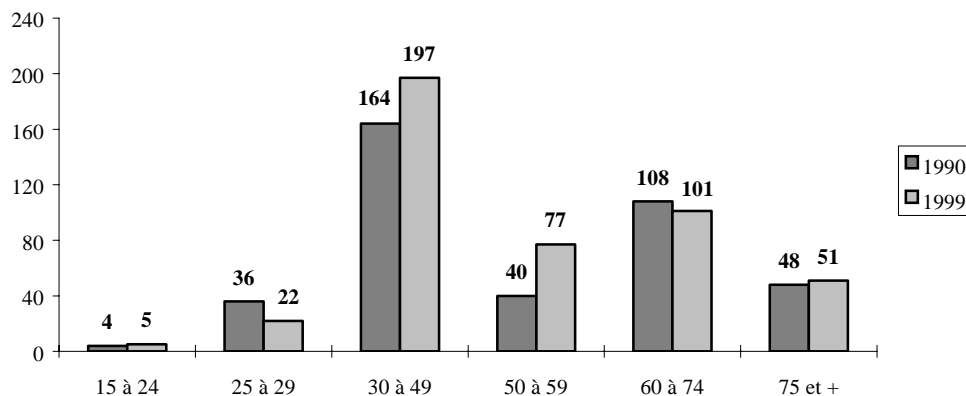


En 1999, plus du tiers des résidences principales chambourgeoises ne sont occupées que par 2 personnes. Au cours des années 90, la principale évolution a été la forte progression de la part des ménages d'une seule personne (+ 25 ménages, soit un tiers de plus).

Sur une période plus longue (1975-1999), la part des familles nombreuses (5 personnes ou plus) a chuté, passant de 17,7 % de l'ensemble des ménages à 6,6 % seulement (47 ménages en 1975 contre 30 en 1999).

☒ De moins en moins de très jeunes ménages

**Evolution des ménages chambourgeois
selon l'âge de la personne de référence**



Au cours des années 90, la distribution des ménages selon l'âge de la personne de référence fait apparaître une sensible diminution de la part des ménages dont le chef de famille est âgé de moins de 30 ans (de 10,0 % à 6,0 %) ou de 60 ans et plus (de 39,0 % à 33,6 %).

La plus forte progression concerne les ménages dont la personne de référence se situe entre 50 et 59 ans : + 7 points (de 10,0 % à 17,0 %).

L'ANALYSE

1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE
2. LE CONTEXTE NATUREL
3. LES ESPACES URBANISES
4. LA POPULATION

5. LE LOGEMENT

- 5.1 L'occupation des logements*
- 5.2 Le parc de résidences principales*
- 5.3 Les caractéristiques des logements*
- 5.4 Utilisation de la production neuve*

6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

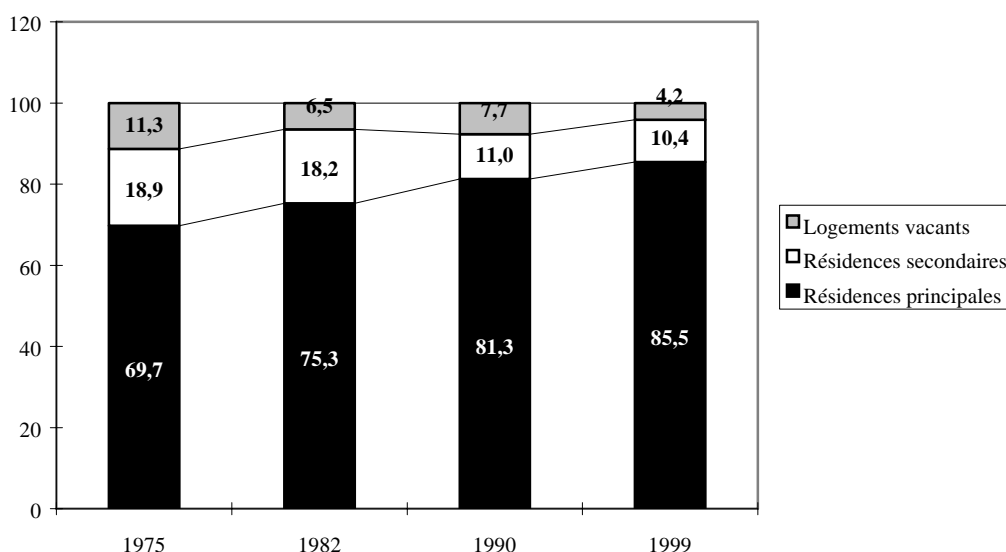
5.1 L'occupation des logements

Accompagnant la croissance démographique, le parc de logements progresse : Chambourg-sur-Indre a ainsi franchi la barre des 500 logements au cours des années 90.

Avec 530 logements recensés en 1999, le parc a progressé de 150 unités depuis 1975, soit une croissance de 39.5 %.

☒ Une commune attractive sur le plan résidentiel

Evolution de la structure du parc de logements chambourgeois



Depuis 1975, la part des résidences principales progresse au détriment des résidences secondaires et des logements vacants qui diminuent au fil des ans.

Le recul du parc de résidences secondaires a été important entre 1982 et 1990 : - 21 logements, soit une baisse de 28.0 %. Au cours des années 90, le nombre de résidences secondaires (RS) est resté stable (55 RS en 1999 contre 54 en 1990).

Bien qu'orientée à la baisse, la part des résidences secondaires à Chambourg (10.4 %) reste supérieure à ce qu'elle est dans l'ensemble de la communauté de communes (9.2 %) ou du département (5.4 %).

Hormis la période 1982-90 durant laquelle le nombre de logements vacants (LV) a augmenté (+ 11 LV, soit une hausse de 40.7 %), la vacance à Chambourg est globalement orientée à la baisse, passant de 11.3 % en 1975 à 4.2 % en 1999. Au cours des années 90, le nombre de logements vacants a reculé de 16 unités ; sous l'effet positif des OPAH, une part importante des logements vacants ont ainsi été remis sur le marché.

Représentant 4.2 % de l'ensemble des logements chambourgeois, la part des logements vacants a atteint un seuil inférieur à ce qu'il est au niveau de la communauté de communes (6.3 %) ou du département (6.8 %).

La vacance a atteint dorénavant un niveau très faible quasiment incompressible (logements en cours de construction ou de réhabilitation, changement de propriétaire ou de locataire, etc.).

La baisse du nombre de résidences secondaires ainsi que la faible proportion de logements vacants sont des indicateurs d'une forte pression (rapport demande / offre).

5.2 Le parc de résidences principales

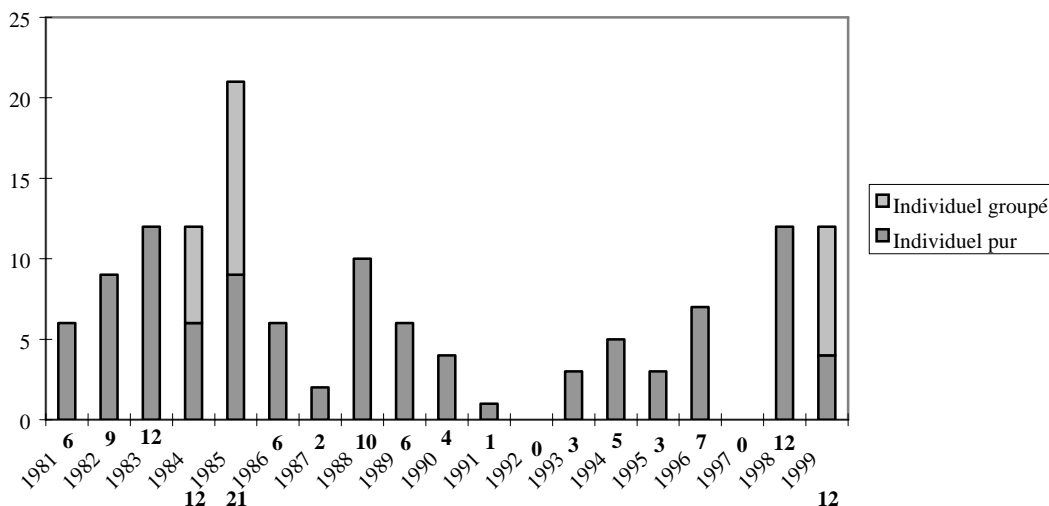
Depuis 1975, le parc de résidences principales a progressé de 188 unités, passant de 265 logements en 1975 à 453 en 1999. Ceci correspond à une progression moyenne du parc de résidences principales de 8 unités chaque année.

Après avoir enregistré une croissance particulièrement rapide entre 1982 et 1990 : progression du parc de résidences principales de 89 unités, soit un gain annuel de 11 logements, le rythme s'est sérieusement ralenti au cours des années 90 : + 54 résidences principales, soit 6 logements en plus chaque année.

☒ Une reprise de la construction neuve après une longue période atone

Le ralentissement de la croissance du parc de résidences principales s'explique avant tout par un tassement très sensible de la construction neuve depuis la fin des années 80 jusqu'à 1998 : ralentissement des mises en chantier de logements neufs d'une dizaine de logements commencés entre 1982 et 1990 à seulement 4 entre 1990 et 1999.

Evolution du nombre de logements chambourgeois commencés

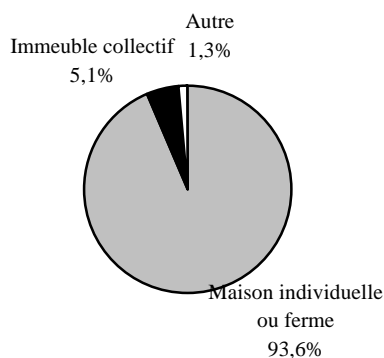


Chambourg profite néanmoins d'une spectaculaire reprise de la construction neuve depuis 1998.

5.3 Les caractéristiques des logements

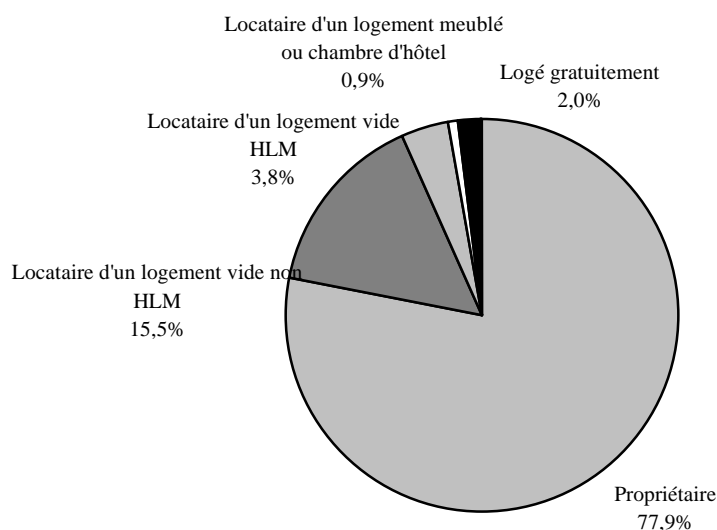
☒ Le règne de la maison individuelle

Répartition des résidences principales chambourgeoises selon le type en 1999



☒ Une large prépondérance de propriétaires occupants

Répartition des résidences principales chambourgeoises selon le statut d'occupation en 1999



Le statut d'occupation dominant est celui de propriétaire occupant (77.9 % des résidences en 1999). Le secteur locatif regroupe 20.2 % des résidences principales, le reliquat étant constitué des logements à titre gratuit.

☒ Une demande locative assez soutenue non satisfaite

Une enquête HLM au 1^{er} janvier 1999 recensait 21 logements locatifs sociaux conventionnés (13 individuels et 8 collectifs), tous financés en PLA et propriété de l'OPAC.

Depuis, 4 nouveaux logements ont été réalisés par l'OPAC : le parc locatif social ne représente aujourd'hui encore que 5.5 % des résidences principales.

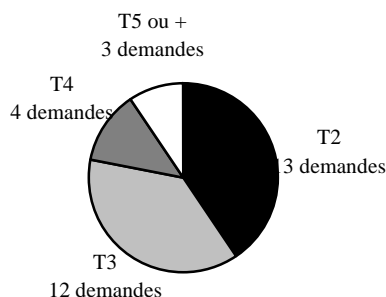
L'offre locative publique se compose de 25 logements appartenant à l'OPAC : 24 constructions neuves (16 dans le lotissement du Val de l'Indre et 8 dans la résidence St-Martin) et 1 réhabilitation, de 4 logements propriété de la commune et d'un dernier appartenant à Loches Développement.

En dépit des aménagements de logements locatifs OPAC ainsi que des opportunités communales ou intercommunales pour aménager quelques logements (immeubles maison médicale, école, épicerie, boucherie), la demande enregistrée en mairie reste assez importante et insatisfaite.

☒ Un parc de logements ancien et marqué par des situations d'inconfort

Répartition de la demande locative enregistrée en mairie

(année 1999)



En 1999, le parc de logements est ancien ; sur 530 logements, **257 seulement ont été construits après 1948, soit une proportion de 48.5 %**. Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, n'est que de 44.0 % au sein de la communauté de communes, 39.9 % dans l'arrondissement, mais 65.5 % dans l'ensemble du département.

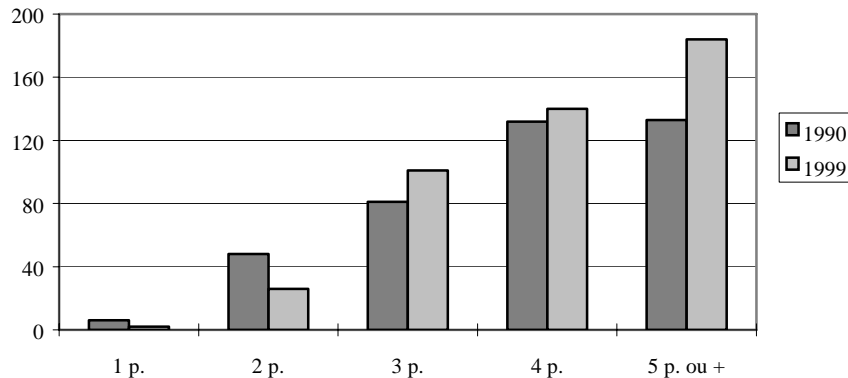
Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements.

En 1999, deux tiers des résidences principales sont dotées de tout le confort au sens de l'INSEE (présence de WC à l'intérieur du logement, d'une baignoire ou d'une douche et d'un chauffage central).

Néanmoins certaines résidences principales restent encore dépourvues du confort de base, 6 logements (1.3 %) ne disposant pas encore d'une baignoire ou d'une douche, 16 (3.5 %) n'étant pas équipées de WC à l'intérieur du logement alors que 143 (31.6 %) ne sont pas équipées du chauffage central.

☒ Des logements de plus en plus grands

Evolution de la taille des logements chambourgeois



La part des grands logements (5 pièces et +) ne cesse de progresser : ils représentent 40.6 % des résidences principales en 1999 contre 33.3 % en 1990.

A l'inverse, le nombre de petits logements (1 pièce ou 2) recule : 28 résidences principales en 1999 contre 54 en 1990, soit près de la moitié en moins. Ces petits logements ne représentent plus que 6.2 % de l'ensemble du parc.

Enfin, la part des logements de 3 ou 4 pièces reste stable, légèrement supérieure à 50 %.

Plus la taille moyenne des ménages diminue, plus on construit de grands logements ; ceci entraîne donc **une sous-occupation importante du parc**.

Ce constat résulte d'un certain déséquilibre du marché immobilier, Chambourg ne satisfaisant guère que l'accession à la propriété en maison individuelle.

En contrepartie, par manque de logements à loyers modérés, et plus globalement d'une offre locative suffisante pour répondre aux besoins de jeunes ménages en début d'itinéraire résidentiel, la commune connaît des difficultés pour satisfaire des besoins plus spécifiques.

5.4 Utilisation de la production neuve

La production de logements neufs permet d'une part, l'accroissement de la population ("effet démographique") et doit d'autre part, couvrir les besoins en logements dits "non démographiques" qui sont liés :

- au remplacement des logements détruits ou désaffectés, il s'agit du renouvellement,
- à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires,
- à la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale appelé desserrement.

Une production de logements égale au total de ces besoins en logements dits "non démographiques" ou "point mort" permet une stabilisation de la population.

Autrement dit, lorsque la production de logements est égale au "point mort", la commune est à son seuil d'équilibre de population.

besoin = offre \Rightarrow population constante

Lorsque le "point mort" est inférieur à la production de logements, la commune gagne de la population ; lorsqu'il est supérieur, elle en perd.

Détermination du seuil d'équilibre

	1990	1999
Population des résidences principales	1 079	1 154
Résidences principales	400	453
Taux d'occupation	2.70	2.55
Résidences secondaires	54	55
Logements vacants	38	22
Parc de logements	492	530

Utilisation de la construction neuve

	90-99
Renouvellement	+ 5
Variation des logements vacants et résidences secondaires	- 15
Desserrement	+ 24
POINT MORT	+ 14
Effet démographique	+ 29
Construction neuve	43

Des besoins en logements dus au desserrement des ménages

Au cours des années 90, les besoins en logements dits « non démographiques » se sont élevés à 14 logements : la forte baisse de la vacance (- 16 logements vacants) a en partie compensé les besoins liés au desserrement des ménages, qui ont consommé 24 constructions neuves, ainsi qu'au renouvellement du parc ancien (disparition de 5 logements).

La construction neuve (43 logements achevés durant la période) l'ayant emporté sur les besoins en logements dits « non démographiques », 29 logements sont restés disponibles pour satisfaire la croissance de la population des ménages de 75 habitants (29 x 2.55).

L'ANALYSE

1. LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE
2. LE CONTEXTE NATUREL
3. LES ESPACES URBANISES
4. LA POPULATION
5. LE LOGEMENT

6. LE DYNAMISME DE LA VIE LOCALE

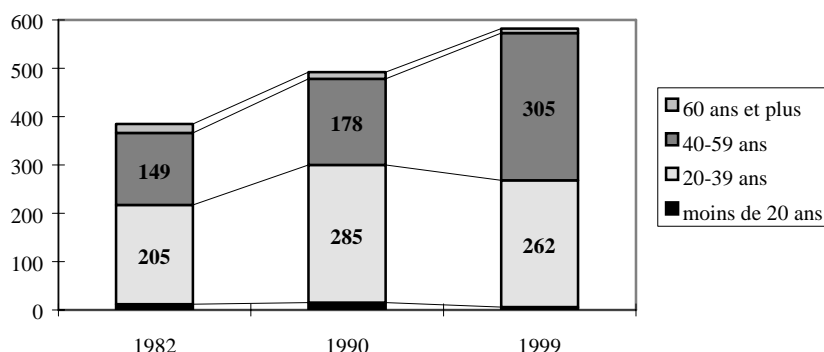
6.1 La population active

6.2 Le tissu économique

6.3 Les commerces, services et équipements

6.1 La population active

Evolution de la population active chambourgeoise



En 1999, parmi les 1 194 habitants de la commune, 582 personnes sont actives : 308 hommes et 274 femmes, soit un peu moins d'un résident sur deux.

Depuis 1982, la population active chambourgeoise a gagné 197 actifs, soit une progression de 51.2 % quand la population municipale n'augmentait que de 39.3 %.

En 1999, le taux d'activité des 20-59 ans atteint 87.8 % (86.3 % au sein de la communauté de communes, 80.9 % dans l'ensemble du département).

La population active des moins de 20 ans, comme des 60 ans et plus, est maintenant marginale : seulement 6 actifs de moins de 20 ans et 9 de 60 ans et plus.

En mars 1999, date du recensement de la population, 520 actifs travaillaient alors que 62 cherchaient un emploi (27 hommes et 35 femmes), soit un taux de chômage de 10.7 % (12.0 % au sein de la communauté de communes, 12.1 % dans l'arrondissement, 12.6 % dans le département).

S'il reste plus faible qu'ailleurs, le taux de chômage progresse : 5.1 % en 1990, soit + 37 chômeurs.

Parmi les actifs qui ont un emploi, 85.4 % sont salariés (444 salariés, dont 323 en CDI et 71 titulaires de la fonction publique) contre 14.6 % qui exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint (76).

81.3 % de la population active occupée l'est à temps complet (423) contre 18.7 % à temps partiel (97).

De moins en moins d'actifs chambourgeois travaillent dans la commune : 113 actifs en 1999 (soit 21.7 % de la population active ayant un emploi), contre 164 (soit 35.1 %) en 1990 et 165 (soit 45.5 % en 1982).

Ceci a pour corollaire un accroissement des déplacements domicile – travail : en 1999, on comptait 407 actifs chambourgeois qui sortaient de la commune pour se rendre à leur travail (78.3 %). Parmi ces 407 sorties, 255 (soit 62.7 %) se faisaient au sein de la même zone d'emploi et 384 (94.3 %) dans le département ; seuls 23 actifs ayant un emploi (soit 5.7 % des sorties) travaillaient en dehors du département d'Indre-et-Loire (dont 11 en dehors de la région Centre).

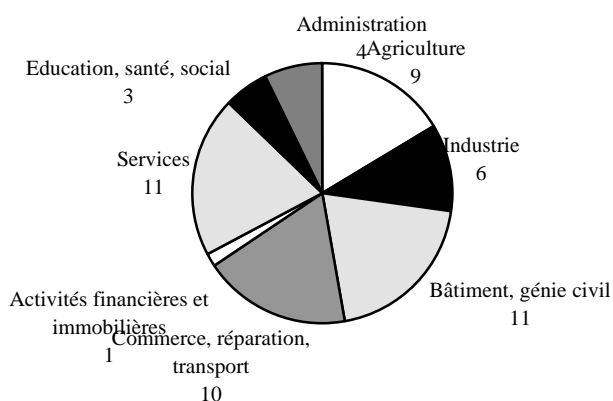
La voiture particulière est de loin le mode de transport privilégié : elle est utilisée par 88.6 % des actifs n'utilisant qu'un seul mode de transport pour se rendre à leur travail (420 sur 474). Seulement 15 actifs prennent les transports en commun (3.2 %) alors que la commune est desservie par la ligne SNCF « Tours – Châteauroux » et le TER « Tours – Loches ».

6.2 Le tissu économique

Au 01/01/1999, 55 établissements étaient recensés à Chambourg.

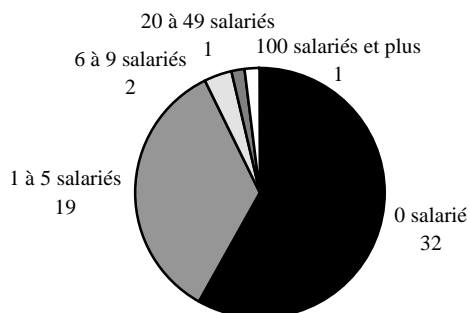
Distribution des établissements chambourgeois par secteur d'activité

(au 01/01/1999)



Distribution des établissements chambourgeois selon la taille

(au 01/01/1999)



L'agriculture

L'agriculture joue un rôle important en terme de gestion de l'espace :

- superficie communale : 2 839 ha,
- superficie agricole utilisée par les exploitants de la commune : 1 173 ha,
- terres irriguées : 105 ha, soit 9.0 % de la SAU (Marray, la Monerie et l'Isle Thimée),
- terres drainées : 141.5 ha, soit 12.1 % de la SAU.

Selon les premiers résultats du recensement agricole 2000, Chambourg-sur-Indre compte 19 exploitations, dont 12 exploitations professionnelles (contre 37 exploitations en 1988). 26 actifs familiaux travaillent sur les exploitations, ce qui représente 14 UTA (équivalent temps plein).

D'après les renseignements transmis par la mairie, la commune n'accueillerait plus que 11 exploitants agricoles pour lesquels les revenus liés à l'activité agricole occupent une place prépondérante dans leurs revenus totaux. Néanmoins, le nombre d'exploitants valorisant les terres de la commune serait bien supérieur (25).

Chambourg-sur-Indre se situe à la limite de la région agricole de la Gâtine de Loches et Montrésor.

L'agriculture y est avant tout céréalière : par remembrements successifs (1960 et 1973), les champs sont devenus de grandes parcelles trapues (en dehors des secteurs exclus des différents remembrements où subsistent de petites parcelles).

Occupant 1 149 ha, les terres labourables représentent 98.0 % de la SAU, les superficies toujours en herbe de la vallée de l'Indre ne concernant plus que 22 ha (les terres de meilleure qualité agronomique, les perruches, se situant route de Dolus et en bordure de la RN 143).

5 exploitations franchissent la barre des 100 ha de SAU (la plus importante atteignant 200 ha), les autres se contentant de 75 à 100 ha (SAU moyenne proche de 100 ha). La SAU moyenne ne cesse de croître par reprise des terres lors de cessations d'activité.

L'élevage de chèvres, activité traditionnelle s'il en est, n'est plus pratiqué que par une exploitation pour la production fromagère (les Sanguiers). A signaler également un élevage bovin (vaches laitières à l'Isle Thimée), un élevage avicole (poules pondeuses au Grand Ormeau), un poneys-club (Saudinet) et la présence d'équidés à la Nouée.

L'évolution du contexte agricole s'est traduit par un rajeunissement sensible de la profession (moyenne d'âge proche de 40 ans) et par le recul de l'élevage au profit des cultures céréalières. D'ici 10 ans, seules 3 exploitations sont susceptibles de disparaître.

☒ Les activités artisanales et industrielles

La commune de Chambourg-sur-Indre compte 6 établissements à caractère industriel et 11 entreprises du bâtiment ou génie civil. En l'absence de zone d'activités équipée, ces entreprises se distribuent sur l'ensemble du territoire communal de manière ponctuelle.

Néanmoins, les 3 principales entreprises sont implantées dans le bourg ou en périphérie immédiate :

- Sécurité & Signalisation, métallurgie (# 120 salariés),
- Devaux SA, maçonnerie (# 25 salariés),
- CPS, plomberie (# 10 salariés).

La localisation de ces activités, ainsi que celle du silo de la Coopérative Agricole de Touraine face à la gare, pose non seulement des problèmes d'accessibilité et de desserte, mais aussi de voisinage en raison de la proximité d'habitat.

D'après la municipalité, aucune activité installée dans la commune n'a manifesté le souhait de se délocaliser. Par ailleurs, la mairie n'a enregistré aucune demande d'entreprises susceptibles de venir s'installer dans la commune.

La communauté de communes Loches Développement a retenu 5 sites d'intérêt communautaire (avec institution d'une TP de zone) et manifesté la volonté de maîtriser les implantations ponctuelles.

Afin de rendre possible l'accueil principalement d'artisans du bâtiment, une zone artisanale a été définie le long de la RN 143 (lieu-dit les Sanguiers).

Cette zone de fait et peu qualifiée (accueil d'une casse moto et d'un menuisier) donne actuellement une image peu valorisante de l'entrée de bourg.

☒ Le tourisme

Commune de la vallée de l'Indre calée entre les forêts de Loches et de Chanceaux-près-Loches, Chambourg occupe un site propice à la randonnée pédestre. Traversée par un sentier de grande randonnée, le GR 46, elle est également parcourue par 2 circuits de promenade et de randonnée (PR) :

- le Gué du Grain (boucle de 14 km),
- la vallée de l'Indre (boucle de 13 km).

Une aire de pique-nique a été aménagée au départ du terrain de loisirs. Deux centres équestres proposent également des balades à travers la forêt.

Malgré une grande variété de sites naturels et la présence d'un patrimoine architectural varié (pont romain, fontaine, château, manoir, ferme, etc.), mais insuffisamment mis en valeur, et la possibilité de longer la vallée de l'Indre depuis une route touristique, la capacité d'accueil de la commune reste limitée :

- hôtel de la vallée de l'Indre (pas d'étoile),
- 4 chambres d'hôtes au Clos du Petit Marray.

6.3 Les commerces, services et équipements

☒ Les commerces

Malgré la proximité de la ville de Loches et l'évasion commerciale en direction de l'agglomération tourangelles, le bourg de Chambourg dispose encore des principaux commerces de proximité : épicerie alimentation, boulangerie pâtisserie, boucherie charcuterie, hôtel bar pizzeria bureau de tabac et bar restaurant.

☒ Les équipements et services de proximité

Concernant les équipements et services de proximité, on note une forte polarisation sur la ville centre de Loches.

Néanmoins le bourg offre un certain nombre de services à la population : mairie, lieu de culte, bureau de poste, salon de coiffure et maison médicale (présence d'un médecin généraliste, de deux infirmières et de deux kinésithérapeutes).

La commune a également conservé un groupe scolaire, l'école Jean Moulin, qui dispose de 4 classes (1^{1/2} en maternelle, 2^{1/2} en primaire).

Après avoir connu plusieurs années consécutives de baisse des effectifs scolaires (75 élèves à la rentrée 1998/99 contre 89 en 1994/95), la rentrée 1999/00 s'est traduite par une forte hausse (93 élèves dont 28 en maternelle). A ce jour, la commune n'a pas été confrontée à des besoins d'extension de l'école, une partie des jeunes enfants étant scolarisés à Loches.

En accompagnement de l'activité scolaire, la demi-pension ainsi que la garde des enfants sont assurées par le milieu associatif.

L'ancienne tuilerie a été transformée en centre culturel regroupant une salle d'exposition, une salle des fêtes et deux salles associatives. La municipalité projette également de construire une bibliothèque.

Enfin, la commune a aménagé le long de l'Indre un pôle d'équipements sportifs et de loisirs, complémentaire du centre culturel donnant accès à un large éventail de pratiques : football, tennis, pétanque, tennis de table, gymnastique volontaire, etc.

LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. ET DES CHOIX REGLEMENTAIRES

1. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. ET DE LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- 1.1 MAINTENIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE REGULIERE POUR ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION
- 1.2 FAVORISER L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS AU PLUS PRES DU CENTRE-BOURG POUR CONFORTER L'ACTIVITE DES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS EXISTANTS ET MAINTENIR AINSI UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE
- 1.3 DIVERSIFIE L'OFFRE EN LOGEMENT POUR FAVORISER UNE CERTAINE MIXITE SOCIALE
- 1.4 STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROTEGER AINSI LES ESPACES AGRICOLES ET LES PAYSAGES DE LA VALLEE DE L'INDRE
- 1.5 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS, LA SECURITE ET LES NUISANCES DANS LES CHOIX DES SITES D'EXTENSION URBAINE
- 1.6 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN
- 1.7 MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE
- 1.8 PROTEGER LES MILIEUX NATURELS, LES SITES ET LES PAYSAGES REMARQUABLES
- 1.9 AFFIRMER LA PROTECTION DE L'ESPACE AGRICOLE POUR ASSURER LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE AGRICOLE DYNAMIQUE

2. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

3. RECAPITULATIF DE LA NOMENCLATURE ET DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U.

Afin de faciliter la compréhension du lecteur et permettre un aller-retour entre le P.A.D.D. et cette partie du rapport de présentation, la structure du P.A.D.D. a été reprise intégralement.

Ainsi chaque orientation du P.A.D.D. est dans un premier temps justifiée, puis, pour celles qui le nécessitent, les choix réglementaires qui en découlent, tant en terme de nomenclature de zones que de règles écrites, sont dans un second temps eux aussi justifiés.

1.1 Maintenir une croissance démographique régulière pour assurer le renouvellement de la population

La commune de Chambourg-sur-Indre connaît depuis le milieu des années 1970 une croissance démographique continue. Après une accélération rapide au cours des années 1980 (taux de variation annuel de la population entre 1982 et 1990 : 2.93 %), les années 1990 se sont traduites par le retour à une croissance démographique plus modérée (taux de variation annuel : 1.12%).

Cette évolution s'est accompagnée d'un certain rajeunissement de la population, illustré par l'amélioration de l'indice de jeunesse (1.18 en 1975 contre 1.32 en 1990).

Cependant l'analyse des résultats du dernier recensement en terme de structure par âge de la population montre qu'un retournement de tendance est d'ores et déjà en train de s'effectuer. Au cours des années 1990, l'indice de jeunesse est resté stable, la part des 0-19 ans dans la population totale a diminué de 2.3 points, celle des 20-39 ans de 4.1 points, tandis que celle des 40-59 ans progressait de plus de 8 points ; dernier indicateur important, le nombre de personne par ménage (ou taux d'occupation des logements), qui est passé de 2.45 en 1990 à 2.38 en 1999.

Bénéficiant d'une localisation intéressante (proximité de Loches et de la zone d'activités de Tauxigny, accessibilité aisée au sud de l'agglomération tourangelle par la RN 143) et d'un cadre de vie de qualité (qualité de son environnement et vie locale dynamique), la commune connaît une pression qui s'accroît.

La municipalité souhaite mettre à profit son attractivité pour maintenir une croissance démographique régulière au cours des 10 prochaines années : gagner de nouveau de l'ordre d'une centaine d'habitants supplémentaires.

Pour parvenir à cet objectif il sera nécessaire d'**envisager la création de 70 nouveaux logements, soit un rythme moyen de constructions neuves de 7 logements par an.**

Une trentaine d'entre eux servira déjà à stabiliser la population. Même s'il est possible d'envisager la transformation d'une dizaine de résidences secondaires en résidences principales, à l'inverse, la consommation de logements liée à la baisse du taux d'occupation des logements sera plus forte qu'au cours des années 1990 (20 logements consommés au cours des années 1990 / hypothèse retenue pour la décennie à venir : une quarantaine de logements consommés). En effet, la forte augmentation de la part des 40-59 ans au cours des années 1990 va se traduire par une accélération du phénomène de décohabitation (départ des enfants du foyer familial).

1.2 Favoriser l'accueil des nouveaux habitants au plus près du centre-bourg pour conforter l'activité des commerces, services et équipements existants et maintenir ainsi une vie locale dynamique

Le développement de la commune s'est beaucoup effectué, depuis une trentaine d'années, à l'écart du bourg, avec l'extension de nombreux hameaux. Cette évolution a notamment pour effet d'éloigner une population de plus en plus importante de la vie du centre-bourg, soit du fait de la proximité de la ville de Loches qui exerce son attractivité sur toute la frange sud du territoire communal (secteurs de l'Ile Auger / la Brémonderie / le Luain, Cornillé / la Quellerie / l'Etang), soit d'une accessibilité délicate au centre-bourg car il faut traverser la RN 143 qui constitue une coupure forte au niveau du territoire communal (le Fresne, la Champeigne, Monchenin, Fosse Noue, Marray, les Perruches).

La municipalité a donc décidé de privilégier le développement de l'habitat au niveau du bourg en s'intéressant aux espaces libres délaissés à proximité immédiate du centre-bourg, sachant que des coupures nettes d'urbanisation (ruisseau de Châtres à l'est ; vallon de la Croix-Blanche à l'ouest) et des contraintes fortes (zone inondable de l'Indre arrivant en limite de l'urbanisation existante au nord ; RN 143 au sud ; voie ferrée) existent.

Dans ce contexte, **les zones d'urbanisation future s'inscrivent toutes dans une logique de rééquilibrage du bourg vers le nord ;** soit en s'intéressant à des cœurs d'îlots (site de la Gare : 2.8 ha ; site de Saint-Sulpice : 1.2 ha), soit en créant une extension du bourg entre la voie ferrée et la RD 17 (site du Grand Hélas : 2.5 ha).

Le site de la Gare, compte tenu de sa localisation au cœur du centre-bourg et du fait que la commune est propriétaire d'une partie des terrains, constitue la priorité. La commune souhaite ainsi s'engager rapidement dans l'étude d'aménagement du site afin de pouvoir y réaliser un lotissement dès que le P.L.U. aura été approuvé.

Cependant, compte tenu des contraintes précitées, le développement envisagé du bourg ne peut pas permettre de répondre à l'objectif de croissance démographique affichée. La municipalité a donc décidé de conforter également quelques hameaux peu éloignés du bourg.

Le secteur de l'Isle Thimée / la Chaussée, situé face au bourg sur la rive opposée de l'Indre, s'est imposé naturellement compte tenu de son importance, du projet de réalisation d'un assainissement collectif et de la nécessité d'aménager une nouvelle voie hors zone inondable pour desservir le secteur en période de crue : création d'une zone d'urbanisation future à court / moyen terme autour de cette voie à aménager (4.8 ha).

Par ailleurs, un site d'extension sous forme organisée a également été retenu au Gué Raide (prolongement de l'urbanisation de l'Isle Thimée / la Chaussée), le développement linéaire de l'urbanisation depuis une vingtaine d'années sur le côté gauche de la voie générant une certaine pression sur les terrains d'en face. Ce site (6.3 ha) s'inscrit cependant dans une logique d'urbanisation à plus long terme, car l'aménagement de la voie hors zone inondable à l'Isle Thimée constitue une condition préalable à son ouverture à l'urbanisation

Le petit hameau de l'Epinay qui s'est développé au long de la RD 25 en rive droite de l'Indre a été retenu du fait de sa relative proximité par rapport au bourg, de sa faible sensibilité paysagère, de la bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome, mais également car le P.O.S. précédent avait prévu un fort développement de ce hameau (classement en zone NB). Il est apparu difficile aux élus de revenir totalement sur ces possibilités accordées par le P.O.S. précédent.

Un secteur à aménager sous forme organisée ouvert à l'urbanisation à court / moyen terme est donc défini à l'est de la RD 25 (2.8 ha), et une réserve foncière à plus long terme est donc inscrite côté ouest (1.5 ha). Cependant, vers le sud les possibilités d'extension se limitent à hauteur du CR n° 15 dit de l'Epinay à Saudinet qui marque une limite nette avec l'espace naturel protégé (présence d'une haie bocagère protégée par le P.L.U.).

La RN 143 constituant une coupure forte avec notamment des problèmes de sécurité au niveau des carrefours, la municipalité a décidé de ne pas favoriser un développement important de l'autre côté de la RN 143.

Cependant, ce principe n'a pu être respecté strictement, avec l'inscription d'une zone d'urbanisation future sous forme organisée à Marray (3.6 ha), justifiée principalement par la nécessité de réaliser un assainissement collectif dans le secteur pour améliorer la situation de constructions existantes pour lesquelles il n'est pas possible de trouver de solution satisfaisante en terme d'assainissement autonome.

La municipalité n'a pas non plus souhaité voir un développement important de l'urbanisation des hameaux localisés à proximité immédiate de la ville de Loches, pour éviter « l'évasion » de ces habitants vers Loches. Ainsi il a été décidé de ne pas donner suite à une demande formulée par la ville de Loches de prévoir une vaste zone d'urbanisation future au niveau du plateau des Justices situé au long de la RN 143 à l'entrée de Loches.

En revanche, une petite zone d'urbanisation future sous forme organisée est inscrite au Haut-Luain (2.3 ha). Elle se justifie à la fois par la nécessité de réaliser dans le secteur un dispositif d'assainissement collectif pour améliorer la situation de constructions existantes, et par la configuration des lieux : urbanisation linéaire d'un côté de la voie communale générant inévitablement une pression sur les terrains d'en face, le maintien d'une coupure d'urbanisation ne pouvant être justifiée ni par rapport à un quelconque intérêt paysager, ni par rapport à la protection d'un espace agricole intéressant (terrain humide en partie basse, environnement bâti).

L'ensemble des secteurs d'urbanisation future à court ou moyen terme retenus représente une superficie totale d'environ 20 ha.

Sur la base d'une densité théorique de 10 logements en moyenne à l'hectare (ordre de grandeur souvent retenu pour des communes rurales), il se dégage une capacité théorique de 200 logements, totalement disproportionnée par rapport aux besoins de la commune, compte tenu de l'objectif de croissance démographique affichée.

Il faut en définitive, compte tenu de la configuration des sites retenus, appliquer une densité théorique plus faible.

En effet, si pour les 3 sites du bourg (la Gare - 2.8 ha, Saint-Sulpice - 1.2 ha, et le Grand Hélas - 2.5 ha) il serait souhaitable d'envisager une densité assez élevée pour apporter un maximum de nouveaux habitants au plus près des commerces, services et équipements, celle-ci ne pourra s'appliquer à la totalité de chacun des 3 sites.

Pour le site de la Gare, une part non négligeable du terrain sera affectée à des espaces publics afin de créer une continuité piétonne vers le centre-bourg (plutôt sous forme de prolongement de la place existante que d'une simple sente piétonne) et d'ouvrir l'école vers l'arrière pour les piétons.

Pour le site de Saint-Sulpice il ne semble pas judicieux de générer une trop forte densité compte tenu de la relative proximité de la lagune (la limite de la zone est juste à 100 mètres de la lagune).

Pour le site du Grand Hélas, les aménagements d'espace public seront également consommateurs d'espace : une bande réservée au long de la départementale pour un traitement paysager et la création d'un cheminement piéton et deux-roues, la réalisation d'un espace vert de proximité, la création de placettes de retournement au bout des 2 antennes de voirie à créer.

Pour les sites à l'écart du bourg, le P.L.U. prévoit une densité faible des constructions dans la mesure où ils se situent tous en limite d'espace naturel et qu'il convient de privilégier une

arborisation des terrains (emprise au sol limitée à 20% de la superficie du terrain) ; la superficie moyenne de ces terrains devraient plus tourner autour de 1200 m² / 1400 m².

D'autres éléments spécifiques à chaque site conduit à favoriser une faible densité :

- à l'Épinay : le choix fait de rester en assainissement autonome ;
- à l'Isle-Thimée / la Chaussée : l'emplacement réservé pour le passage de la voie conditionne une urbanisation de part et d'autre de cette voie avec des terrains d'une profondeur d'environ 50 mètres ;
- à Marray : l'implantation d'un site de traitement des eaux usées en limite est du site impliquera de laisser une marge de recul suffisante pour l'implantation des premières constructions (la pointe est du site ne pourra donc pas être bâtie) ;
- au Haut Luain : la nature humide des terrains en partie basse du site remet en cause leur constructibilité (traitement paysager sur une profondeur de 10 mètres et bande inconstructible ensuite sur une profondeur de 20 mètres).

Pour les 3 sites du bourg (6.5 ha), il convient de prévoir une densité moyenne de 8 logements à l'hectare, soit un potentiel constructible d'environ 50 / 55 logements.

Pour les 4 sites hors bourg (13.5 ha), il convient de prévoir une densité moyenne de 6 logements à l'hectare, soit un potentiel d'environ 80 logements.

Dans ces conditions, le potentiel constructible dégagé en zone à urbaniser à court / moyen terme (1AU) s'élève à 130 / 135 logements.

Il faut ajouter une capacité résiduelle d'une quinzaine de logements en diffus (zones UB et Nh du P.L.U.).

Le potentiel total est donc d'environ 150 logements, soit plus du double de la capacité nécessaire (70 logements) pour répondre à l'objectif de croissance démographique retenu.

La municipalité a décidé de retenir autant de zones constructibles sous forme organisée, car, ne maîtrisant que très peu de foncier (une partie du site de la Gare seulement), elle peut être confronté à un phénomène de rétention foncière. Elle ignore à ce jour quels pourraient être les sites sur lesquels le foncier pourrait se débloquenter.

Cette stratégie a cependant un inconvénient majeur : ayant ouvert tous ces sites à l'urbanisation et ne contrôlant pas le foncier, elle ne maîtrise pas leur urbanisation ; si la pression augmente sur la commune elle peut être confrontée à une augmentation rapide du rythme des constructions qui aura nécessairement une incidence sur ses équipements.

1.3 Diversifier l'offre en logement pour favoriser une certaine mixité sociale

Dans le cadre de la révision de son P.L.U., la commune a souhaité favoriser une diversification de l'offre en logements afin d'accueillir une population variée.

Si les orientations du P.A.D.D. favorisent la mise sur le marché de terrains dans des lotissements en privilégiant un développement à travers une urbanisation sous forme organisée (zones 1AU), la municipalité a décidé de maintenir tout de même quelques

possibilités en diffus (zones UB et Nh), mais qui restent très limitées par rapport au P.O.S. initial : 1 ou 2 terrains par hameau retenu.

Par ailleurs, dans ces secteurs, et dans certains hameaux inscrits en zone N car il n'y avait pas de contrainte liée à l'activité agricole, les changements de destination sont autorisés : possibilité de transformer une grange ou plus généralement une dépendance en habitation par exemple.

Au niveau des zones à urbaniser sous forme organisée (1AU), l'offre en terrain en accession pourra être différenciée entre les secteurs du bourg (la Gare, Saint-Sulpice et le Grand Hélas) à densité moyenne et les secteurs hors agglomération (l'Isle-Thimée / la Chaussée, l'Epinay, Marray, le Haut Luain) à densité faible (cf. infra).

En outre, au niveau du bourg, **le site de la Gare**, compte tenu de sa localisation au cœur du village, **semble à privilégier pour accueillir quelques logements locatifs en complément de terrains en accession à la propriété.**

Pour les sites de Saint-Sulpice et le Grand Hélas, une réflexion devra être menée au moment de l'étude préalable d'aménagement pour définir le contenu de la programmation, et voir si l'implantation de logements locatifs est opportune par rapport aux besoins de la commune à cette époque là.

Dans le bourg, la politique engagée par la municipalité pour mettre en valeur les espaces publics contribuera également à favoriser la reprise du bâti existant et sa réhabilitation.

Dans le respect du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, et à son application au niveau de la Communauté de Communes Loches Développement, la commune a retenu un site pour l'aménagement d'une petite aire d'accueil à l'est de l'Isle-Thimée au long de la RD 25 (secteur Nv).

1.4 Structurer le développement de l'urbanisation pour limiter la consommation d'espace et protéger ainsi les espaces agricoles et les paysages de la Vallée de l'Indre

Les justifications concernant cette orientation du P.A.D.D., qui concerne la localisation des extensions urbaines et le mode d'urbanisation retenu, sont développées aux chapitres :

- *1.2 Favoriser l'accueil des nouveaux habitants au plus près du centre-bourg pour conforter l'activité des commerces, services et équipements existants et maintenir ainsi une vie locale dynamique,*
- *1.8 Protéger les milieux naturels, les sites et les paysages remarquables.*

1.5 Prendre en compte les risques naturels, la sécurité et les nuisances dans les choix des sites d'extension urbaine

La commune est exposée au risque naturel d'inondation de l'Indre. Cependant très peu d'ensembles bâtis sont directement concernés aujourd'hui : certaines habitations à l'Isle-Thimée, la Chaussée, aux Hélas, à l'Isle Auger, la Quellerie. Au niveau du bourg, seuls le pôle d'équipements sportifs et le terrain de loisirs (aire de pique-nique) sont concernés.

Le projet de révision du P.L.U. s'est attaché à prendre scrupuleusement en compte ce risque en s'appuyant, dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) en cours d'élaboration, à la fois, sur le Plan des Surfaces Submersibles (P.S.S.)

datant de 1968 et constituant une servitude d'utilité publique, **et sur l'Atlas des zones inondables** paru en 1998 qui actualise les données du P.S.S. mais qui n'a pas de caractère opposable.

- ☞ Aucune extension urbaine n'est prévue en zone inondable, seuls les pôles d'équipements sportifs et de détente d'ores et déjà situés au cœur de la vallée sont confortés (zone UE et secteur NI), les éventuelles constructions ou installations futures devront respecter les dispositions réglementaires du P.P.R. pour pouvoir être autorisées.
- ☞ La prise en compte du risque d'inondation se traduit également par le projet de création hors zone inondable d'une nouvelle voie de desserte du secteur de l'Isle Thimée / la Chaussée / le Gué Raide afin d'éviter les perturbations actuelles pour les riverains en cas de crue avec l'inondation de la VC n°15.

La prise en compte des nuisances liées à la RN 143 et à la sécurité routière au niveau de la RN 143 et des routes départementales traversant le territoire communal se traduit par les orientations suivantes :

- ☞ Aucune extension urbaine au long de la RN 143 n'est prévue, la création de nouveaux accès est donc strictement interdite : remise en cause de la constructibilité prévue dans le P.O.S. initial au droit du bourg entre la RN 143 et l'urbanisation existante au long de la rue George Courteline, pas de développement prévu au niveau des hameaux de la Quellerie et Cornillé et du secteur des Justices, diminution de l'importance de la zone d'activités des Sanguiers par rapport au P.O.S. initial, développement très modéré des hameaux situés de l'autre côté de la RN 143 (Fosse-Noue, Monchenin, la Champeigne, les Besniers) à l'exception du secteur de Marray (*cf. 1.2 Favoriser l'accueil de nouveaux habitants ...*).
- ☞ Remise en cause des extensions urbaines linéaires au long de la RD 25 à travers notamment la nécessité de ne créer qu'un débouché pour l'aménagement de la zone d'urbanisation future à court / moyen terme de l'Epinay (la même règle devra être mise en place lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Epinay).
- ☞ Sécurisation de l'entrée de bourg au long de la RD 17 au niveau du Grand Hélas avec aménagement d'un cheminement piéton et deux-roues pour revenir vers le bourg depuis le carrefour à aménager pour accéder à la zone 1AU du Grand Hélas (interdiction des accès individuels directs).

La lagune du bourg est située à proximité immédiate de ce dernier ; les nuisances qu'elle génère sont prises en compte dans le développement urbain du bourg.

- ☞ La zone d'extension urbaine à vocation d'habitat de Saint-Sulpice est implantée à plus de 100 mètres de la lagune ; il appartiendra lors de l'aménagement de ce site de prévoir plutôt les terrains les plus profonds entre la voie à créer et la zone UY afin que les habitations soient implantées le plus loin possible de la lagune.
- ☞ Dans la marge de recul de 100 mètres par rapport à la lagune, il est prévu des implantations d'activités artisanales et d'équipements (UY), cependant seules celles ne nécessitant pas une présence permanente de personnel pourront être autorisées (ex. : activités d'entreposage, atelier communal, etc.).

1.6 Accompagner le développement urbain

La commune souhaite accompagner son développement urbain d'une amélioration du cadre de vie et du niveau d'équipement proposé à ses habitants.

- **Les améliorations en terme de voirie.**

La révision du P.L.U. prévoit des aménagements de voies et de carrefours au niveau du bourg pour améliorer le fonctionnement urbain (cf. 2 *Les justifications des Orientations d'Aménagement / 2.2 Les aménagements prévus au sein du bourg pour accompagner le développement urbain envisagé*).

A l'extérieur du bourg, des aménagements de voirie sont également prévus au niveau de l'Isle Thimée / la Chaussée avec la création d'une alternative à l'emploi de la VC n°15 dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser située entre l'Isle Thimée et la Chaussée.

Le secteur de l'Isle Thimée / la Chaussée s'est fortement développé au long de la VC n°15 au cours de ces trente dernières années avec une urbanisation allant jusqu'au Gué Raide (linéaire urbanisé d'environ 1,2 km). Or la VC n°15 est régulièrement inondée lors des crues de l'Indre.

- ☞ Création d'un emplacement réservé (ER n°8) pour permettre la réalisation de cette voie. Le débouché de cette voie sur la RD 25 devra également faire l'objet d'un aménagement pour assurer une bonne visibilité au niveau du carrefour ; un emplacement réservé est inscrit à cet effet (ER n°9).

- **L'amélioration du niveau d'équipement.**

Les équipements sportifs et de loisirs sont aujourd'hui regroupés dans la vallée à l'est de la rue du Val de l'Indre. Dans son emprise actuelle, la totalité de l'espace est quasiment occupé. L'augmentation envisagée de la population nécessite de prévoir dans le P.L.U. des espaces complémentaires pour accueillir éventuellement de nouveaux équipements.

- ☞ Extension de la zone UE en direction de la vallée pour conforter le pôle d'équipements existants.

Une aire de loisirs servant aux manifestations de plein air est aménagée avec aire de pique-nique au bord de l'Indre au niveau de la RD 94. La commune souhaite se tourner plus vers la vallée qu'elle ne l'est aujourd'hui afin d'exploiter un potentiel intéressant tant sur le plan touristique que sur le plan de l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune.

- ☞ Création d'un secteur NI correspondant au fond de la vallée au droit du bourg, au sein duquel seules des activités de loisirs compatibles avec le caractère inondable des terrains sont autorisées (aires de pique-nique, parcours de pêche, prairie pour les manifestations de plein air, etc.)

La commune n'étant propriétaire que d'une toute petite partie des terrains, la mise en œuvre de ce projet nécessite au préalable une phase d'acquisition foncière. Celle-ci pourra bien sûr se faire par négociation amiable. Mais si la commune souhaite disposer du droit de préemption pour intervenir prioritairement en cas de vente d'un terrain, elle devra mettre en place une Zone d'Aménagement Différée à vocation d'équipements de loisirs et de détente.

1.7 Maintenir un tissu économique diversifié

La commune de Chambourg-sur-Indre ne fait pas partie des communes retenues au niveau de la Communauté de Communes Loches Développement pour l'implantation d'une zone d'activités d'intérêt communautaire. La révision du P.L.U. ne prévoit donc pas de zone à urbaniser à vocation d'activités.

La réflexion a donc essentiellement porté sur **le maintien de possibilités d'évolution aux activités existantes et d'implantation de petites entreprises d'intérêt local** (délocalisation d'activités artisanales déjà implantées sur la commune ou implantation de nouvelles activités artisanales pour compléter le tissu existant).

- ☞ Maintien d'une zone UY autour de l'entreprise SES (principale pourvoyeuse d'emplois sur la commune) pour permettre son évolution ;
- ☞ Création d'une zone UY autour de l'entreprise Devaux SA permettant l'accueil de nouvelles implantations d'activités ou d'équipements (ex. : bâtiment technique communal) ne nécessitant pas la présence de personnes de manière permanente (proximité de la lagune) ;
- ☞ Le type d'implantations possibles au niveau du site précité étant limitatif compte tenu de la proximité de la lagune, la commune a décidé de maintenir un secteur d'accueil d'activités artisanales au niveau des Sanguiers en s'appuyant sur les 2 implantations isolées existantes (secteur UYa), les contraintes pesant sur l'évolution du bourg ne permettant pas de retenir un autre lieu (bourg enserré entre la RN 143 et la zone inondable) ;

L'activité économique de la commune repose également sur la présence de commerces de proximité au niveau du centre-bourg. Afin de conforter leur activité, il a été décidé de favoriser l'accueil d'une nouvelle population au cœur même du bourg et de poursuivre la politique engagée de mise en valeur des espaces publics et de sécurisation des cheminements piétons.

- ☞ Création de 2 zones à urbaniser au cœur du bourg (1AU « la Gare » et 1AU « Saint-Sulpice ») et d'une zone un peu plus à la périphérie (1AU « le Grand Hélas ») ;
- ☞ Priorité affichée par la commune d'urbaniser rapidement (dès que le P.L.U. sera opposable) le site le plus au contact du centre-bourg, celui de « la Gare », dans la mesure où elle est propriétaire d'une partie des terrains ;
- ☞ Possibilité de créer une ouverture de l'école sur l'arrière dans le cadre de l'aménagement du site de la Gare avec liaison piétonne entre ce site et le cœur du village au niveau de la rue Ronsard (principe d'aménagement du site inscrit aux Orientations d'Aménagement) ;
- ☞ Poursuite de la mise en valeur des espaces publics centraux avec le traitement des rues Ronsard (dans sa partie amont) et M. Viraud (mise en œuvre des orientations retenues dans le cadre de l'Audit d'Aménagement réalisé par le cabinet Bourdin, Villeret, Robin en 2000).

L'activité économique de la commune repose également sur la présence d'une activité agricole dynamique. La protection des espaces agricoles constitue également l'un des objectifs affichés de la révision du P.L.U. (cf. infra 1.9 Affirmer la protection de l'espace agricole pour assurer le maintien d'une activité agricole dynamique).

1.8 Protéger les milieux naturels, les sites et les paysages remarquables

La qualité des milieux naturels et des paysages (zones humides et coteaux des vallées de l'Indre et de Chantereine, massifs boisés importants) constitue l'un des atouts majeurs de la commune que ce soit en terme d'attractivité résidentielle ou touristique.

Le P.O.S. en vigueur, en permettant un développement important des extensions urbaines diffuses, notamment au niveau de secteurs présentant une sensibilité paysagère forte tels les coteaux de la vallée de l'Indre ou de la vallée de Chantereine, était de ce fait insuffisamment protecteur.

Une protection stricte au titre de la qualité de paysages et des milieux naturels a ainsi été retenue pour l'ensemble des coteaux de la vallée de l'Indre (sensibilité paysagère très forte), **le fond de la vallée de l'Indre** (zone humide présentant un intérêt écologique), **le coteau de la vallée de Chantereine** (arrêt des extensions urbaines linéaires au long de la route de Marray pour maintenir des perspectives sur le fonds de la vallée), **le fond de la vallée de Chantereine** (zone humide présentant un intérêt écologique), **les grandes entités boisées du plateau** que sont la Forêt de Loches et à la forêt séparant les bourgs de Chambourg et Chanceaux (intérêt écologique et paysager).

- ☞ Classement en zone naturelle et forestière protégée (zone N) de tous ces espaces. Au sein de la zone N, tout risque de mitage par l'urbanisation ou par des constructions et installations agricoles est supprimé grâce à une réglementation très stricte n'autorisant que l'évolution du bâti existant (cf. infra).
- ☞ Remise en cause de certaines extensions urbaines linéaires permise dans l'ancien P.O.S. au niveau de la Vinerie et de Marray (côté vallée de Chantereine).

- ☞ Maintien de coupure d'urbanisation pour éviter un développement pavillonnaire continu remettant fortement en cause l'identité rurale de la commune (secteurs de la Chaussée / le Gué Raide, la Brémonderie / le Luain, Marray) ou d'empêcher le regroupement de 2 ensembles bâtis présentant une unité architecturale intéressante pouvant être altérée par l'implantation de constructions pavillonnaires en totale rupture avec l'existant (secteur de Monchenin / Fosse Noue).
- ☞ Privilégier dans certains écarts un développement sous forme organisée moins consommateur d'espace et plus respectueux du paysage (secteurs 1Aub de l'Isle Thimée / la Chaussée, l'Epinay, Marray, le Haut Luain).

Certains boisements dotés d'un intérêt écologique, paysager ou pouvant servir de refuge pour la faune sont protégés : Forêt de Loches, vaste massif entre Chambourg et Chanceaux, boisement marquant la limite communale avec Chédigny eu nord, bois de l'Aigrefin sur le rebord de plateau, pentes boisées du vallon du Grand Hélas (pentes de Tourne Bœuf), parc de grandes propriétés (Château de Marray, le Grand Hélas, Château de Chavigny, Saint-Valentin), etc..

- ☞ Classement en espace boisé classé des boisements précités (603.8 ha classés, soit environ 21% de la superficie communale).

La commune a décidé de remettre en cause la tendance à la fermeture de la vallée de l'Indre par le développement inexorable des peupleraies.

- ☞ Création d'un espace naturel à vocation de détente et de loisirs au droit du bourg (secteur NI) que la commune souhaite maîtriser progressivement afin de rouvrir la perspective sur le bourg et sur l'ensemble bâti de l'Isle Thimée / la Chaussée situé sur la rive opposée de l'Indre.

La protection des milieux naturels passe également par une limitation de l'impact de l'urbanisation sur ces derniers, notamment eu égard à la question du traitement des eaux usées. Parallèlement à la révision du P.L.U., la commune a mené l'étude de révision de son Schéma Directeur d'Assainissement.

Les choix faits par la commune en matière de zonage d'assainissement, qui sont intégrés au présent P.L.U., vont tous dans le sens d'une limitation de l'impact de l'urbanisation future sur les milieux naturels.

- ☞ Les zones de développement de l'habitat au niveau du bourg devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif existant ; l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU « la Gare », « Saint-Sulpice », « le Grand Hélas » du P.L.U. est conditionnée par la réalisation préalable de ces équipements.
- ☞ Les zones de développement significatif de l'habitat au niveau des hameaux devront également faire l'objet d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement pour les secteurs de l'Isle Thimée / la Chaussée, Marray et le Haut-Luain (1AUb) ; l'aménagement de ces réseaux étant nécessaires quand bien même il n'aurait pas été envisagé d'extension de l'urbanisation, dans la mesure où la réhabilitation des dispositifs d'assainissement autonome existants dans le bâti ancien présente de nombreux problèmes.
Pour chacun de ces sites un réseau spécifique devra être mis en place avec création d'une unité de traitement particulière. Des emplacements réservés ont ainsi été définis pour la création de ces équipements (ER n°3, n°5 et n°7).
- ☞ Pour la zone à urbaniser de l'Epinay, les constructions pourront être assainies par des dispositifs autonomes dans la mesure où l'aptitude des sols est favorable à ce type de dispositif ; il est donc créé un sous-secteur particulier (1AUba) pour le distinguer des 3 précédemment évoqués.
- ☞ Certains secteurs d'habitat anciens pour lesquels la réhabilitation des dispositifs d'assainissement autonome existants est problématique (Fosse Noue / Monchenin, la Champeigne) seront également assainis en collectif, même sans extension urbaine significative (secteurs classés en zone UB). Des emplacements réservés ont ainsi été définis pour permettre la création des unités de traitement nécessaires (ER n°1 et n°2).

La protection des paysages naturels passe également par **la mise en place de dispositions relatives à la préservation et à la mise en valeur du bâti rural existant** qui constitue un des éléments principaux du patrimoine bâti de la commune.

- ☞ En zone naturelle protégée (zone N), l'un des objectifs est la préservation et la mise en valeur du bâti rural ancien.
Ainsi en zone N, les changements de destination sont autorisés de manière assez large pour notamment la création de nouveaux logements, de gîtes, de chambres d'hôtes afin de permettre une utilisation optimale des bâtiments existants.

Afin de permettre la valorisation du bâti qui n'a plus de lien avec l'activité agricole, il a été décidé de privilégier son classement en zone naturelle, quitte à créer quelques enclaves au sein de la zone agricole (ex. : l'Ormeau).

- ☞ Que ce soit en zone agricole protégée (zone A) ou en zone naturelle protégée (zone N), l'évolution du bâti existant (extension ou changement de destination) est toujours autorisée sous condition. Parmi les conditions retenues, il y a toujours celle de s'inscrire dans une perspective de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
- ☞ L'objectif de protection des paysages naturels se traduit également par des règles particulières en matière de clôture pour les ensembles bâtis implantés en zones A et N. Ainsi, afin de favoriser l'intégration du bâti dans son environnement, seules sont autorisées les clôtures sous forme de grillage doublé de préférence d'une haie champêtre, les lisses en bois et les reconstruction ou prolongement de murs existants.

La protection des paysages ne doit pas se restreindre aux paysages naturels, elle doit également concerner les paysages urbains et le traitement de la frange entre espaces naturels et espaces urbanisés.

- ☞ La protection des paysages urbains se traduit par le maintien de la fenêtre s'ouvrant sur le bourg et la vallée depuis la RN 143 (classement en zone N).
- ☞ La protection des paysages urbains se traduit également par une distinction au niveau des 2 noyaux principaux d'urbanisation (le bourg d'une part et l'ensemble constitué par l'Isle Thimée et la Chaussée d'autre part) entre l'urbanisation ancienne classée en zone UA et les extensions pavillonnaires déjà réalisées classées en zone UB. Ainsi en zone UA le règlement vise à conserver la forme urbaine existante : les constructions doivent être implantées en continuité à l'alignement, les constructions peuvent avoir jusqu'à 3 niveaux (Rdc + 1 étage + combles) dans le bourg.

Le règlement est également moins ouvert en matière d'aspect extérieur des constructions afin de préserver l'identité du bâti ancien : en façade les bardages métalliques ne sont pas autorisés pour les bâtiments d'activités, en couverture seule est autorisée l'ardoise ou la petite tuile plate de pays, les clôtures sur rue doivent impérativement être constituées d'un mur afin de conserver l'ambiance minérale de ces espaces (les lisses et baraudages en bois ou PVC surmontant des murs bahut sont interdits).

- ☞ Une approche similaire a été engagée au niveau des hameaux au sein desquels des possibilités de construire existent encore. Ainsi les hameaux ayant conservé une identité bâti forte sont plus strictement protégés en n'autorisant que la petite tuile plate de pays en couverture (secteurs UBb de Fosse Noue, Monchenin et la Champeigne / secteur Nh des Besniers, la Vinerie et la Monnerie).
- ☞ Le traitement de la frange entre espace naturel et espace urbanisé a été intégré à la fois au niveau du choix des sites d'extension de l'urbanisation et des principes d'aménagement de ces mêmes sites. Ces différents éléments sont développés au chapitre **2. Les justifications des Orientations d'Aménagement. et leur traduction réglementaire.**

1.9 Affirmer la protection de l'espace agricole pour assurer le maintien d'une activité agricole dynamique

Avec une surface agricole utilisée s'élevant à 1 173 ha en 2000 (la superficie communale est de 2839 ha), avec encore une dizaine d'exploitations professionnelles implantées sur la commune mais avec plus de 25 exploitants valorisant la S.A.U. communale, avec une moyenne d'âge des exploitants assez jeune (40 ans en moyenne), l'agriculture, à dominante céréalière, tient encore une place très importante.

Cette place encore prépondérante de l'activité agricole sur la commune, avec une tendance à l'augmentation de la taille des exploitations nécessite, afin de ne pas entraver son développement, une protection stricte des espaces agricoles face à l'augmentation d'installations de tiers (problème de cohabitation entre activités agricoles et tiers).

La protection des espaces agricoles passe tout d'abord par une maîtrise des extensions urbaines en privilégiant un développement du bourg et de certains hameaux sous forme organisée au détriment d'un développement urbain diffus extrêmement consommateur d'espace (cf. supra).

- ☞ Le choix des sites d'extension de l'urbanisation (zone 1AU), que ce soit au niveau du bourg ou des hameaux de l'Isle Thimée / la Chaussée, l'Épinay, Marray et le Haut Luain, a été fait dès le départ en veillant à ne pas entraver l'évolution de sièges d'exploitation en place. Ainsi aucun siège d'exploitation n'est situé à proximité de ces sites.

Compte tenu de la forte sensibilité paysagère de la commune, de nombreux espaces naturels ont été classés en zone naturelle protégée (zone N). Cependant ces secteurs ne présentent pas un intérêt majeur au niveau agricole (fond de vallée, coteau), les meilleures terres étant localisées sur le plateau ouest de la commune.

- ☞ Le plateau agricole ouest fait l'objet d'une protection stricte avec un classement en zone A et avec seulement des évolutions très limitées de certains hameaux pour boucher quelques dents creuses (Fosse Noue, Monchenin, la Champeigne).
- ☞ Seule une exploitation, implantée à l'Île Auger se retrouve en zone naturelle protégée (zone N) ; le règlement de cette zone autorise donc « les constructions nouvelles et extensions nécessaires à l'évolution d'un siège d'exploitation agricole existant implanté dans la zone ».

Afin de permettre une diversification des activités agricoles (et parallèlement de favoriser la réhabilitation du bâti ancien de caractère), le règlement ouvre des possibilités aux exploitants agricoles pour utiliser au mieux tout le potentiel représenté par d'anciennes dépendances (granges, écuries etc.), les anciennes fermes du lochois étant particulièrement riches de ce point de vue.

- ☞ Dans la zone A, les changements de destination pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambres d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, etc.) sont ainsi autorisés.

LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. ET DES CHOIX REGLEMENTAIRES

1. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. ET DE LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

2. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

2.1 LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE NECESSITANT UN
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE COHERENT

2.2 LES AMENAGEMENTS PREVUS AU SEIN DU BOURG POUR
ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ENVISAGE

3. RECAPITULATIF DE LA NOMENCLATURE ET DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U.

2.1 Les secteurs d'extension urbaine nécessitant un aménagement d'ensemble cohérent

2.1.a Les sites localisés au sein de l'agglomération :

Trois sites sont localisés au sein de l'agglomération (sites de la Gare et de Saint-Sulpice) ou à sa périphérie immédiate (site du Grand Hélas).

Compte tenu de cette localisation le règlement du P.L.U. permet la réalisation de constructions avec 1 étage plein.

En outre, afin de permettre une certaine mixité sociale et de ne pas préjuger dès à présent de la forme urbaine de ce nouveau quartier, le règlement du P.L.U. laisse une grande souplesse en terme de densité (pas de C.O.S. ni d'emprise au sol maximale) et d'implantation des constructions.

- **Site de la Gare**

Ce site s'inscrit au cœur du bourg à proximité immédiate de tous les commerces et équipements, son urbanisation permettra de conforter la place du bourg.

Cet espace, compte tenu de sa localisation, pourra dans sa partie la plus proche du bourg accueillir une urbanisation s'inscrivant en continuité du centre ancien tant en terme de forme urbaine (alignement et continuité du bâti) que de mixité des fonctions (habitat conjugué éventuellement à un équipement ou un commerce). Au niveau de l'accessibilité depuis le centre ancien, seule une liaison piétonne pourra être aménagée, un débouché automobile sur la placette créée au niveau de la rue Ronsard n'étant pas envisageable compte tenu de l'exiguïté des lieux et surtout pas souhaitable pour ne pas augmenter le trafic automobile dans un secteur où les déplacements à pied sont à privilégier (accès aux commerces).

La desserte du site s'effectuera par l'intermédiaire d'une voie structurante à créer reliant les rues Chopin et J.-M. Rougé ; cette dernière devant être réaménagée.

La mise en place de ce schéma de desserte implique l'interdiction de créer des accès automobiles directs pour les parcelles depuis la rue Chopin (prévue pour recevoir à terme le trafic P.L. en transit).

La voie structurante doit avoir une emprise minimale de 10 mètres afin de pouvoir gérer en toute sécurité les déplacements automobiles et piétons, réaliser un traitement paysager et gérer le cas échéant du stationnement en linéaire. La question du stationnement, notamment le stationnement « visiteur », doit en effet être intégrée dès la réflexion préalable à l'aménagement du site. Il est ainsi demandé que soit intégré au sein des espaces publics (stationnement en linéaire, création de petites poches de stationnement ...) un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements.

Le site étant riverain du Groupe Scolaire, un accès piéton à l'école par l'arrière devra être créé. Il constituera ainsi une alternative à l'accès par la rue M. Viraud pour les habitants de ce nouveau quartier comme pour ceux de la rue G. Courteline ou de la rue Ronsard.

Par ailleurs le sentier débouchant aujourd'hui rue M. Viraud sera maintenu pour les déplacements piétons.

Il en sera de même pour le sentier rural n°101 longeant la partie ouest du site, qui devra être relié à la voie structurante par une liaison piétonne à créer.

- **Site de Saint-Sulpice**

Ce site localisé au nord du bourg doit permettre de poursuivre le rééquilibrage du bourg de ce côté en complément à l'opération de la Gare présentée ci-dessus.

L'aménagement du site repose sur la création d'une petite voie de desserte le coupant en deux et reliant la rue M. Viraud à la future voie de contournement du bourg (C.R. n°7 à aménager). Les terrains seront donc desservis directement depuis cette nouvelle voie, la création d'accès automobiles directs sur la future voie de contournement étant interdite.

Le tracé de la voie de desserte interne pourra être légèrement dévoyé dans sa partie basse afin de limiter la vitesse des véhicules et également de permettre la création de parcelles plus grandes en rive nord de la voie afin d'éloigner encore un peu plus les habitations de la lagune et de l'espace à vocation d'activités et d'équipements.

- **Site du Grand Hélas**

Les enjeux d'aménagement de ce site sont directement liés à sa localisation en entrée de bourg le long d'une route départementale (RD 17).

La création d'accès automobiles directs sur la RD 17 étant interdite pour des raisons de sécurité, les parcelles seront desservies par une voie interne à créer. Le débouché de cette voie interne sur la RD 17 devra être positionné à peu près au milieu du site afin de bénéficier d'une visibilité optimale.

L'aménagement de ce site doit également s'accompagner de la réalisation d'un traitement paysager au long de la RD 17 permettant d'identifier progressivement l'entrée de bourg. De l'extrémité nord du site au carrefour avec la voie de desserte interne, ce traitement paysager se traduira par la plantation d'une haie bocagère assurant la transition entre la campagne et l'entrée réelle dans le bourg. Au-delà du carrefour, en direction du bourg, le traitement se verra plus urbain et associera la création d'un cheminement piétonnier sécurisé (une emprise de 10 mètres est réservée à cet effet).

2.1.b Les secteurs localisés en dehors de l'agglomération :

Chacun des 4 sites concernés (l'Isle Thimée / la Chaussée, l'Epinay, Marray et le Haut Luain) s'inscrit en continuité d'une urbanisation existante, ils n'en demeurent pas moins avant tout localisés dans un environnement plutôt naturel.

Dans ce contexte, afin de faciliter l'intégration de ces futures constructions, il a été décidé de prévoir une urbanisation de plus faible hauteur (limitée à rez-de-chaussée + combles) et de plus faible densité (emprise au sol des constructions limitée à 20% de la superficie du terrain).

Pour les sites de l'Epinay, Marray et le Haut Luain, les aménagements de voirie et des espaces libres devront être étudiés en insistant sur la simplicité et la sobriété afin de conserver un caractère très rural. A titre d'exemple, l'entrée du site pourra être matérialisée par un ou deux arbres rappelant les sujets imposants (noyers, chênes, tilleuls, etc.) que l'on rencontre souvent au niveau de carrefours en campagne ou à l'entrée des grandes propriétés.

La voie de desserte interne (d'une emprise minimale de 8 mètres) pourra être réalisée sous forme d'une chaussée à caniveau central avec des accotements enherbés.

- **Site de l'Isle-Thimée / la Chaussée**

L'aménagement de ce site s'inscrivant dans un environnement déjà bien urbanisé (entre l'Isle Thimée et la Chaussée) repose essentiellement sur la réalisation d'une voie structurante dont la finalité ne se limite pas à la desserte de ces terrains, puisqu'elle permettra également de

constituer une alternative à la VC n°15 inondée fréquemment lors des crues de l'Indre. Dès lors l'emprise de cette voie doit être de 12 mètres et un emplacement réservé est inscrit pour aménager le carrefour avec la RD 25.

Par ailleurs, le futur site de traitement des eaux usées de l'Isle Thimée / la Chaussée se trouvant au nord de ce secteur un chemin d'accès de 6 mètres d'emprise sera créé à partir de la voie structurante (emplacement réservé à cet effet). Pour limiter les nuisances, le site de traitement est localisé à plus de 100 mètres de la limite nord de la zone à urbaniser et un petit boisement existant qui permettra d'intégrer le dispositif a été protégé par l'intermédiaire d'un classement en Espace Boisé Classé.

Afin de limiter l'impact des futures constructions dans le paysage (surtout depuis la partie haute du CR n°12), une haie bocagère devra être plantée sur la limite est du site.

- **Site de l'Epinay**

La création d'accès automobiles directs sur la RD 25 étant interdite pour des raisons de sécurité, les parcelles seront desservies par une voie interne à créer. Le débouché de cette voie interne sur la RD 25 devra être positionné à peu près au milieu du site afin de bénéficier d'une visibilité optimale.

L'aménagement de ce site doit également s'accompagner de la réalisation d'un traitement paysager prenant la forme de plantations de haies bocagères tant au long de la RD 25 qu'au long du CR n° 15 et de la limite est du site. La haie existante de l'autre côté du CR n°15 est protégée par l'intermédiaire d'un classement en Espace Boisé Classé.

Afin de permettre aux futurs habitants de ce secteur de rejoindre le CR n°15 sans devoir emprunter la RD 25, une liaison piétonne directe vers ce chemin depuis la voie de desserte interne devra être créée.

- **Site de Marray**

La création d'accès automobiles directs sur la VC n°35 est interdite pour des raisons de sécurité mais aussi afin de traiter de manière homogène l'entrée du site. Les parcelles seront donc desservies par une voie interne à créer finissant par une placette de retournement.

L'aménagement de ce site doit également s'accompagner de la réalisation d'un traitement paysager sur la frange sud du site afin de refermer l'urbanisation : plantation d'une haie bocagère au long du fossé existant. Le petit boisement situé à l'angle sud-ouest du site est protégé par l'intermédiaire d'un classement en Espace Boisé Classé.

- **Site du Haut Luain**

La création d'accès automobiles directs sur la VC n°10 est interdite dans la mesure où la partie basse des terrains bordant cette voie présente un caractère humide et qu'il n'est pas souhaitable de buser le ruisseau pour la réalisation d'accès aux parcelles.

La création d'accès automobiles directs n'est pas non plus souhaitable sur le CR n°31 car cela générerait des implantations inadaptées des constructions par rapport à la topographie avec une orientation des façades parallèle à la pente (cf. cas des quelques implantations pavillonnaires déjà réalisées au long du CR n°31, en rupture avec les implantations du bâti ancien du Haut Luain).

Pour l'ensemble de ces raisons une voie de desserte interne débouchant sur le CR n°31 doit être créée. Une liaison piétonne entre cette future voie et la VC n°10 doit être aménagée pour permettre de rejoindre rapidement le CR n°29.

L'aménagement de ce site doit également s'accompagner de la réalisation d'un traitement paysager sur les franges sud et est du site afin de refermer l'urbanisation : plantation d'une haie bocagère. Le petit boisement situé à l'angle nord-est du site est protégé par l'intermédiaire d'un classement en Espace Boisé Classé, car il constituera un écran visuel important par rapport au futur site de traitement des eaux usées dont l'implantation est prévue de l'autre côté de la VC n°10 au pied du coteau.

La prise en compte du caractère humide de la partie basse de la parcelle n°53 se traduit par un recul des futures constructions de 30 mètres minimum de l'alignement de la VC n°10, et par la réalisation d'un aménagement paysager avec des essences adaptées aux zones humides sur une profondeur de 10 mètres au long du ruisseau.

2.2 Les aménagements prévus au sein du bourg pour accompagner le développement urbain envisagé

Mis à part le maintien de possibilités d'extension au cimetière (création d'un emplacement réservé sur la seule parcelle contiguë), tous les autres aménagements concernent la voirie.

Deux d'entre eux ont déjà été présentés ci-dessus : la réalisation d'un aménagement paysager couplé à la création d'un cheminement piétonnier sécurisé au long de la RD 17 entre le carrefour avec la voie de desserte interne du site du Grand Hélas et le carrefour avec la rue Chopin, l'aménagement d'un accès au site de la Gare depuis la rue J.-M. Rougé.

L'aménagement majeur envisagé à long terme réside dans la création d'un itinéraire de contournement du bourg pour les poids lourds en transit. En effet, même si le trafic n'est pas colossal, le passage des poids lourds au cœur du centre-bourg pose de réels problèmes de sécurité compte tenu de l'étroitesse de la rue Ronsard. Le virage à droite face à l'entrée de l'Eglise, pour les véhicules venant de la RD 94 (rive droite de l'Indre) et souhaitant emprunter la RD 17 direction Azay-sur-Indre, est réellement très délicat à effectuer.

Dans ces conditions, il a été décidé de prévoir un itinéraire de contournement entre la rue de l'Abbé Hardion (RD 94) et la RD 17 par élargissement du CR n°7, puis entre la RD 17 et la rue G. Courteline par élargissement de la rue Chopin. L'emprise de cet axe sera de 12 mètres.

Les intersections avec la RD 17 et la RD 94 (rue de l'Abbé Hardion) nécessiteront d'être aménagées, elles constitueront en effet les portes d'entrée dans le bourg (des emplacements réservés ont été inscrits à cette fin).

Même si la réalisation de cet itinéraire se fera dans le temps (problèmes techniques à résoudre au niveau du carrefour avec la RD 94 compte tenu de la proximité du pont et prise en compte du risque naturel d'inondation au niveau de l'actuel CR n°7), il est important de l'envisager dès maintenant dans la mesure où il borde des zones à urbaniser. Une bande de terrain pourra ainsi être réservée pour l'élargissement de l'emprise actuelle, et la création d'accès automobiles directs sur un axe destiné à servir de voie de contournement pourra dès maintenant être interdite.

LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. ET DES CHOIX REGLEMENTAIRES

1. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. ET DE LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE
2. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

3. RECAPITULATIF DE LA NOMENCLATURE ET DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U.

- 3.1 LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.*
- 3.2 LA SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U.*

3.1 La nomenclature des zones du P.L.U.

- **Les zones urbaines.**

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : zone à vocation mixte correspondant aux noyaux anciens d'urbanisation dotés d'une forme urbaine assez figée,

☞ *secteur UAb pour certains hameaux au sein desquels la hauteur des constructions est plus faible que dans le bourg,*

UB : zone à vocation mixte à la forme urbaine plus lâche correspondant essentiellement à des extensions de l'urbanisation,

☞ *secteur UBa non desservi par le réseau collectif d'assainissement,*

☞ *secteur UBb à l'identité bâtie forte,*

☞ *sous-secteur UBba non desservi par le réseau collectif d'assainissement,*

UE : zone à vocation d'équipements sportifs et de loisirs,

UY : zone destinée à l'accueil d'activités,

☞ *secteur UYa pour le site des Sanguiers implanté au sein de l'espace naturel et non desservi par le réseau collectif d'assainissement.*

- **Les zones à urbaniser.**

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

On distinguera :

- **les zones AU « strictes »** dont l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,

- **les zones 1AU** au sein desquelles les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU « indicée » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

☞ *secteur 1AUb réservé pour une urbanisation de plus faible densité et de plus faible hauteur,*

☞ *sous-secteur 1AUba non desservi par le réseau collectif d'assainissement.*

- **Les zones agricoles.**

Les zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières.**

Les zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

☞ *secteur Nh correspondant à quelques écarts bâtis au sein de la zone agricole pour lesquels quelques constructions supplémentaires peuvent être édifiées (sous-secteur Nhb, correspondant aux ensembles bâtis composés majoritairement de constructions récentes pour lesquels les règles édictées en matière de matériaux de couverture sont moins restrictives),*

☞ *secteur Nl réservé aux constructions et installations à vocation de détente et de loisirs compatibles avec le caractère naturel et inondable du site,*

☞ *secteur Nv réservé aux constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage.*

3.2 La superficie des zones du P.L.U.

SUPERFICIE DES ZONES DU P.L.U. REVISE

ZONE UA		9.9 HA
	<i>dont UAb</i>	<i>5.5 ha</i>
ZONE UB		63.8 HA
	<i>dont UBa</i>	<i>16.9 ha</i>
	<i>dont UBb</i>	<i>7.4 ha</i>
	<i>dont UBba</i>	<i>3.2 ha</i>
ZONE UE		5.0 HA
ZONE UY		10.7 HA
	<i>dont UYa</i>	<i>4.4 ha</i>
TOTAL ZONES URBAINES		89.4 HA

ZONE AU		7.8 HA
ZONE IAU « INDICEE »		24.8 HA
	<i>dont IAUb</i>	<i>10.8 ha</i>
	<i>dont IAUBa</i>	<i>2.7 ha</i>
TOTAL ZONES A URBANISER		32.6 HA

ZONE A		1 013.5 HA
TOTAL ZONE AGRICOLE		1 013.5 ha

ZONE N		1 703.5 HA
	<i>dont Nh</i>	<i>3.8 ha</i>
	<i>dont Nhb</i>	<i>9.7 ha</i>
	<i>dont Nl</i>	<i>26.0 ha</i>
	<i>dont Nv</i>	<i>0.5 ha</i>
TOTAL ZONE NATURELLE ET FORESTIERE		1 703.5 ha

SUPERFICIE DES ZONES DU P.O.S. INITIAL

ZONE U		34 HA
ZONE UC		20 HA
TOTAL ZONES URBAINES		54 HA

ZONE N		2 446 HA
ZONE Nd		201 HA
ZONE Nl		10 HA
ZONE Nb		114 HA
ZONE Na		14 HA
TOTAL ZONES NATURELLES		2 785 HA

Superficie totale de la commune : 2 839 ha

La comparaison avec le P.O.S. initial est délicate à la fois à cause du caractère assez simplifié du zonage de l'époque (pas de zone agricole, pas de redécoupage de la zone urbaine), et également du fait du changement de la nomenclature des zones avec le passage au P.L.U..

Il est cependant important de souligner que les zones dites « constructibles » librement (zones urbaines et secteurs Nh / Nhb du P.L.U. ; zones urbaines et zones Nb du P.O.S. initial) sont nettement moins importante dans le P.L.U. révisé : 92.2 ha contre 168 précédemment.

Trois sources d'explication distinctes peuvent être mises en avant :

- la volonté de s'inscrire dans une politique de protection de l'intérêt paysager de la commune qui constitue l'un de ses tous premiers atouts (limitation stricte des extensions urbaines diffuses au niveau des écarts) ;
- le choix fait de privilégier des zones d'urbanisation future sous forme organisée au détriment de l'urbanisation « libre » au coup par coup (les zones à urbaniser du P.L.U. représentent 32.6 ha contre 14 ha aux zones Na du P.O.S. initial) ;
- le choix fait de se contenter d'une politique limitée d'accueil de nouvelles entreprises sur la commune ; les zones à vocation d'activités du P.L.U. (UY) ne représentent plus que 10.7 ha contre 20 ha précédemment.

**L’EVALUATION DES INCIDENCES DU P.L.U.
SUR L’ENVIRONNEMENT ET LES MESURES
COMPENSATOIRES RETENUES**

1. A travers les grandes options retenues dans le P.A.D.D., l'élaboration du P.L.U. s'attache à mettre en avant une gestion à long terme de l'espace, évitant une trop grande pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels à protéger :

- **Privilégier un développement urbain sous forme organisée**, peu consommateur d'espace, afin de protéger les espaces agricoles et naturels (concentration du développement dans les zones 1AU « indicées ») ;

- **Stopper les extensions urbaines linéaires dans les écarts** qui se traduisent par une importante consommation d'espace et une banalisation des paysages (secteurs de Marray et de la Vinerie) ;

Dans certains secteurs il n'a cependant pas été possible d'appliquer ce principe à la lettre dans la mesure où il convenait de revenir sur les possibilités ouvertes par le P.O.S. initial. C'est ainsi principalement le cas au niveau de l'Epinay, où une partie de la zone Nb d'origine a été transformée en zone « A Urbaniser », dans la mesure où sa sensibilité paysagère était faible et que des dispositions particulières ont été prises en matière de création d'accès sur la RD 25.

- **Maintenir des coupures d'urbanisation** afin d'éviter un développement pavillonnaire continu remettant fortement en cause l'identité rurale de la commune (secteurs de la Chaussée / le Gué Raide, la Brémonderie / le Luain, Marray) ou d'empêcher le regroupement de 2 ensembles bâtis présentant une unité architecturale intéressante pouvant être altérée par l'implantation de constructions pavillonnaires en totale rupture avec l'existant (secteur de Monchenin / Fosse Noue).

2. Le développement urbain, là où il est autorisé, s'inscrit dans une optique d'intégration des nouvelles constructions dans le site en laissant une place importante aux aménagements paysagers, notamment pour les zones « A Urbaniser » localisés à l'écart du bourg :

- **Protéger des haies et boisements existants aux franges de certains sites d'extension urbaine** : haie le long d'un chemin existant au sud du site de l'Epinay marquant la limite avec l'espace naturel, petit boisement au sein du site de Marray, petit boisement à l'angle nord-est du site du Haut Luain ;

- **Créer des haies bocagères en franges des sites d'extension urbaine localisés à l'écart du bourg** : sites du Haut Luain, de Marray (le long du fossé longeant la partie sud du site), de l'Epinay et de l'Isle Thimée ;

- S'appuyer, au Haut Luain, sur le caractère humide des terrains en bordure de la voie communale pour réaliser un aménagement paysager sur une profondeur de 10 mètres ;

- **Traiter l'entrée de bourg depuis la RD 17 au Grand Hélas**, en créant une haie bocagère jusqu'au carrefour avec la voie de desserte interne du site et en réalisant un traitement paysager à caractère plus urbain jusqu'au carrefour avec la rue Chopin ;

- **Atténuer l'impact des secteurs d'accueil d'activités** (secteur face à la lagune, et secteur des Sanguiers) en prévoyant la réalisation de haies bocagères sur leur pourtour ;

Pour le secteur des Sanguiers, ce type d'aménagement paysager aura un impact assez limité dans la mesure où on se situe dans un espace relativement ouvert.

La commune n'a pas souhaité s'engager dans une démarche plus large de projet d'aménagement intégrant une réflexion sur une intégration paysagère plus aboutie pour s'affranchir de la contrainte de recul des constructions de 75 mètres de l'axe de la RN 143 imposée par l'article L.111-1-4 car elle n'a pas été retenue au niveau de la communauté de communes Loches Développement pour accueillir une zone d'activités intercommunale. Dès lors elle ne peut bénéficier de certaines aides financières pour l'aménagement du site ;

3. Les éléments significatifs de l'identité paysagère de la commune ou, plus généralement de son intérêt patrimonial font l'objet d'une protection ou de mesures incitant à leur mise en valeur :

- **Protéger les milieux naturels présentant un intérêt écologique même s'ils ne font pas l'objet d'un classement en Z.N.I.E.F.F.** : vallée de l'Indre, Forêt de Loches, vallée de Chanteraine ;
- **Protéger les boisements dotés d'un intérêt écologique, paysager ou pouvant servir de refuge pour la faune** : Forêt de Loches, vaste massif entre Chambourg et Chanceaux, boisement en limite nord de la commune, boisements de coteaux, parcs de propriétés, etc. ;
- **Protéger les coteaux de la vallée de l'Indre de nouvelles extensions urbaines linéaires** ;
- **Inciter à la reprise du bâti rural délaissé par l'activité agricole** en permettant une évolution minimum de ce dernier en zone agricole protégée et en permettant les changements de destination en zone naturelle protégée ;
- **Réglementer l'évolution du bâti ancien vecteur de l'identité de la commune** tant au niveau du bourg qu'au sein de certains hameaux (Fosse Noue, Monchenin, la Champeigne, les Besniers, la Vinerie et la Monnerie) à l'identité bâtie forte, ainsi que l'aspect des constructions nouvelles dans ces secteurs ;
- **Maintenir la fenêtre sur le bourg depuis la RN 143** ;
- **Lutter contre la fermeture du paysage dans la vallée de l'Indre** du fait de la prolifération de peupleraies en mettant en valeur le fond de vallée au droit du bourg sous forme d'espace naturel à vocation de loisirs, permettant ainsi de rouvrir la perspective sur le bourg depuis la vallée.

4. La notion de développement durable est également mise en avant à travers certaines orientations permettant de limiter les nuisances, les sources de pollution et tenir compte de certains risques :

- **Respect strict de la zone inondable** telle qu'elle est aujourd'hui définie à travers l'Atlas des zones inondables de la vallée de l'Indre (dans la zone de loisirs face au bourg, seules des installations légères compatibles avec le risque d'inondation, sont autorisées) et volonté de limiter les perturbations en cas de crue pour les habitants de l'Isle Thimée / la Chaussée / le Gué Raide en prévoyant l'aménagement d'une voie d'accès hors zone inondable ;
- **Limiter le développement urbain de l'autre côté de la RN 143** compte tenu de la dangerosité des carrefours ;

La zone « A Urbaniser » retenue à Marray ainsi que le maintien d'une zone d'activités aux Sanguiers vont à l'encontre de ce principe.

Dans le premier cas, ce choix s'explique à la fois par la nécessité pour la commune de réaliser des investissements importants en matière d'assainissement pour l'habitat existant (opportunité de rentabiliser l'équipement avec des constructions supplémentaires) et par la faible sensibilité paysagère du site. En revanche la dangerosité du carrefour entre la route de Marray et la RN 143 est bien réelle.

Pour les Sanguiers, les possibilités d'accueil de nouvelles activités restent limitées ce qui ne devraient pas générer un trafic trop important. En outre, le carrefour entre la RN 143 et la RD 94 est le mieux aménagé de tous les carrefours concernant la RN 143 sur la commune (ce qui ne veut pas dire qu'il est totalement sécurisé).

- **Maintenir une zone de protection de 100 mètres autour de la lagune** au sein de laquelle aucune habitation ne pourra être construite. Un espace destiné à l'accueil d'activités et d'équipements n'abritant pas en permanence du personnel est ainsi créé entre la lagune et la zone « A Urbaniser » de Saint Sulpice. En outre, un espace tampon de type bande boisée doit être créé entre les activités et les futures habitations ;
- **Privilégier le développement de l'urbanisation dans des secteurs raccordables à un réseau collectif d'assainissement ou dont les sols présentent une bonne aptitude à l'assainissement autonome ;**

Ainsi les extensions prévues sur le bourg pourront être raccordées au réseau existant.

A l'extérieur de l'agglomération, le choix des zones « A Urbaniser » a notamment été effectué en fonction du critère de l'assainissement. Ainsi sur l'Isle Thimée une zone « A Urbaniser » a été prévue car la réalisation de l'assainissement collectif est programmé à court terme pour améliorer la situation dans le bâti ancien. A Marray et au Haut Luain le contexte est similaire. Dans chacun de ces secteurs, les réflexions menées dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement ont permis d'aller jusqu'à la définition d'emplacements réservés au P.L.U. pour les unités de traitement à créer.

Pour le secteur de l'Epinay, la bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome permet de ne pas prévoir d'investissements de la collectivité.

