

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le

ID : 037-213701048-20250918-DE_180925_07-DE



Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n° 4

Vu pour être annexé à la délibération du 18
septembre 2025



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Envoyé en préfecture le 22/09/2025

Reçu en préfecture le 22/09/2025

Publié le



ID : 037-213701048-20250918-DE_180925_07-DE

Aucune entrée de table des matières n'a été trouvée. Sommaire

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL..... 4

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION	4
Le PLU, un document évolutif	4
Le choix de la procédure de modification	4
2. RAPPEL DES CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA VILLE D'ESVRES-SUR-INDRE.....	6
Le contexte environnemental et paysager.....	7
Le contexte socio-démographique	14
Le contexte économique	16

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DES DIFFERENTS POINTS DE LA MODIFICATION.. 19

1. EXTENSION DES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE AU SEIN DU SECTEUR NPL	19
Le contexte et les objectifs.....	19
Les impacts de la modifications dans le dossier de PLU.....	20
2. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	27
Modification de l'article 6, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone 1AU	27
Modification de l'article 11 concernant les percements.....	28
Modification de l'article 11 relatif aux dispositions générales concernant les clôtures.....	29
Modification de l'article 11 relatif aux murs de CLÔTURES sur voie publique et leur accompagnement	30
Modification de l'article 11 relatif aux dispositifs pare-vues	31
Modification de l'article 11 relatif aux couleurs des clôtures et leur accompagnement végétal	32
Modification de l'article 11 relatif aux clotures en limites séparatives (zones UA, secteurs UDa, Nh et Nha).....	33
Complément de l'article 11 relatif aux clôtures dans les zones économiques (UX et 1AUx)	34
Modification de l'article 11 zone 1au	36
Complement de l'article 11 dans la zone N et le secteur NP relatif à l'engrillament	38
Concernant l'extension de la zone Np dans le secteur de Champgault	39

CHAPITRE 3 : LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 41

1. NATURA 2000.....	41
2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	41
Le contexte et les objectifs de la modification.....	41
Des impacts Sur l'environnement maitrisés.....	41
Tableau de synthèse des impacts sur l'environnement par thématique.....	43
Conclusions de l'auto-évaluation	44

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU d'Esvres-sur-Indre a été approuvé le 23 Octobre 2006.

Depuis cette date, la commune s'attache à mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur la base des cinq grandes orientations stratégiques suivantes (cf. le projet d'aménagement et développement durables, PADD) :

Orientations 1 : un cadre de vie préservé et valorisé

Orientations 2 : des logements et des services pour tous

Orientations 3 : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées

Orientations 4 : un développement économique renforcé

Orientations 5 : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet, mise à jour) **pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admises au sein du territoire communal.**

Dix procédures d'évolution du PLU ont ainsi été engagées depuis 2006.

Dans le cas présent, la ville d'Esvres-sur-Indre a décidé d'engager une procédure de modification avec enquête publique, afin de faire évoluer le dossier PLU en fonction de deux objectifs :

- Redéfinir à la hausse les possibilités d'aménagement au sein du secteur NPI de la Duporterie, ce qui implique d'ajuster les articles 2,9,11 et 13 du règlement d'urbanisme.
- Procéder à des ajustements règlementaires divers pour améliorer le cadre paysagé et bâti de la commune et mieux prendre en compte certaines évolutions rendues nécessaires par l'évolution des besoins locaux.

Ces ajustements concernent :

- les règles d'implantation des annexes en zones 1AU ;
- les règles concernant les clôtures toute zone ;
- les règles relatives au percement des façades.
- L'extension de la zone Np dans le secteur Champgault.

Cette modification avec enquête publique n'impacte que le règlement d'urbanisme littéral. Les autres pièces du PLU (notamment les plans de zonage, et les orientations d'aménagement et de programmation) restent inchangées.

LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1.1 Champ d'application

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (art. L. 153-36, c. urb.), sous réserve (L. 153-31, c. urb.) :

- de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

- de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de ne pas 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.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet (L153-41, c. urb.) :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ; - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans le cas présent le projet de modification aboutit à augmenter de plus de 20% les possibilités de bâtir au sein du secteur NPI d'où le recours à la procédure de modification avec enquête publique.

1.1 Déroulement de la procédure

Le dossier de modification n°4 a fait l'objet d'une présentation en *commission d'urbanisme* le 6/12/2023 et en *commission générale* le 13/12/2023.

Cette procédure de modification ne comporte pas de phase de concertation préalable.

Conformément aux dispositions de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas concernant l'évaluation des incidences notables sur l'environnement de la modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre a été transmise par le Maire à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) Centre Val de Loire (demande reçue le 18/01/2024).

En réponse à cette demande, la décision de la MRAE Centre Val de Loire n° MRAe 2024-4524 a été dans un premier temps de soumettre le dossier à évaluation environnementale.

Suite à cette décision, il a été décidé de compléter le dossier et de le transmettre à nouveau pour avis à la MRAe.

Le dossier de modification du PLU est soumis à l'avis des personnes publiques associées.

Le dossier de modification est l'objet d'une enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (art. L. 153-53 du Code de l'urbanisme).

La décision de la MRAE et les avis rendus par les personnes publiques sont joints au dossier d'enquête publique.

Avant d'être approuvé par délibération du conseil municipal, le projet de modification peut être amendé pour tenir compte des remarques des personnes publiques, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (art. L153-58 du Code de l'urbanisme).

L'acte approuvant la modification devient exécutoire après affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

2. RAPPEL DES CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA VILLE D'ESVRES-SUR-INDRE

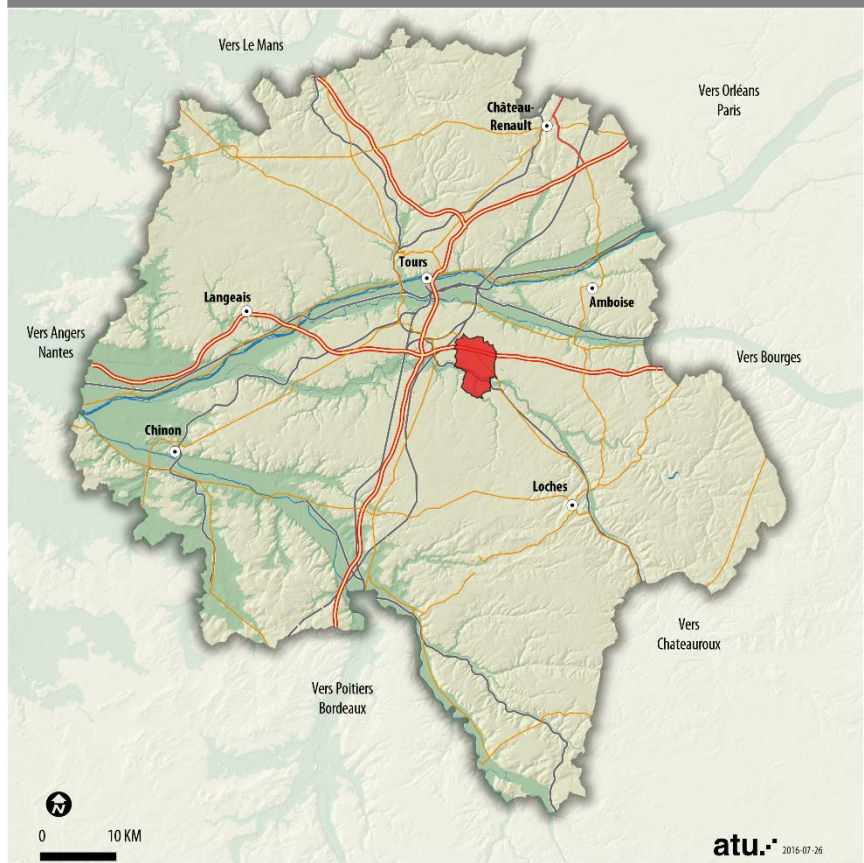
Esvres-sur-Indre située à 18 kilomètres au Sud-Est de Tours appartient à la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre. Elle est encadrée par les communes de Chambray-lès-Tours, Larçay, Véretz et Azay-sur-Cher au Nord, Saint-Branch au Sud, Truyes et Cormery à l'Est, Veigné à l'Ouest. Son appartenance à la Vallée de l'Indre renforcée par la qualité du patrimoine naturel, historique et paysager qui la caractérise lui confère une attractivité résidentielle et touristique.

L'autoroute A85, la RD85 orientée Nord/Sud, la RD943 et la RD17 orientées Est-Ouest constituent les principales voies de communication routières. Le territoire communal est aussi traversé par la ligne SNCF Tours-Loches orientée Ouest-Est.



ESVRES

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



Réseau routier

- Autoroute
- Nationale
- Départementale

- Voie ferrée
- Commune importante

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

a) UN PAYSAGE MARQUE PAR L'EAU, LA TOPOGRAPHIE ET LES BOISEMENTS

L'Indre marque fortement le paysage de la commune. Parcourant 150 km, la rivière prend sa source au Nord du Massif Central, dans le département de la Creuse. Elle termine son périple à Avoine, en se jetant dans la Loire.

La rivière caractérisée par de nombreux méandres, a influencé les logiques de développement territorial, un chapelet de bourgs s'étant installé le long de son cours dialoguant avec les coteaux et la plaine alluviale. À Esvres, comme dans d'autres villages et bourgs, la vallée offre un cadre paysager recherché, avec des espaces boisés sur les coteaux les plus abrupts, des perspectives sur la vallée et un lit large propice à une végétation de milieu humide.



L'Indre

Le val bordé au Nord par la RD17 et au Sud par la voie ferrée, représente une bande dont la largeur oscille entre 300 et 400 mètres. Il correspond au fond de la vallée, de chaque côté du lit mineur la rivière. Souvent recouvert par les eaux l'hiver, il est occupé par des prairies naturelles ("Prairie d'Esvres", les "Prés Germaines"), des secteurs marécageux ou des peupleraies qui tendent à appauvrir le milieu naturel.

Le coteau Nord caractérise la zone étroite et linéaire située sur la rive droite de l'Indre entre le val et le plateau. Les versants sont abrupts et boisés, parfois même très escarpés, notamment à l'Est de la commune. La partie basse, appelée "pied de coteau" est relativement plane. Elle s'avère donc plus propice à l'accueil des constructions.

La géologie des rives n'a pas permis, contrairement à la vallée de la Loire, l'édification humaine sous forme de troglodytes. De fait, le bâti en pied de coteau est discontinu et concentré au niveau du bourg. Ce dernier a tiré parti d'un vallon sec aux pentes plus douces qui a permis de remonter vers le plateau.

Le coteau Sud dont les caractéristiques s'apparentent au coteau Nord est moins urbanisé, sa linéarité est interrompue par le vallon de l'Échandon qui coupe le plateau en deux parties.



Coteau Nord de l'Indre.

Les vallons de Nantilly et de l'Échandon, entaillent les plateaux Nord et Sud de part et d'autre de la vallée. Assez encaissés, environ 30 mètres de profondeur, leurs flancs sont généreusement boisés. Le vallon de Nantilly accueille davantage de bâti que celui de l'Échandon. Ces vallons constituent une transition entre le fond du Val et les plateaux agricoles.

Le vallon de Nantilly, localisé à l'Ouest du bourg et parcouru par le ruisseau du même nom, dégage une ambiance "sauvage". Une cressonnière tire parti de la source. Le château de La Dorée et celui de Nantilly contribuent à la qualité du site.

RAPPORT DE PRESENTATION



Le vallon de Nantilly



Le vignoble

Le vallon de l'Echandon est aussi profond que celui de Nantilly mais sa largeur plus importante (une centaine de mètres) offre des ambiances qui s'apparentent parfois à celles du val de l'Indre. Les versants y sont aussi moins abrupts, particulièrement à l'Est. Ils permettent d'apercevoir davantage le paysage d'openfield du plateau agricole. À l'extrémité Sud de la commune, le vallon accueille aussi un trésor patrimonial : le pont Girault vestige de l'époque gallo-romaine.



Le vallon de l'Echandon

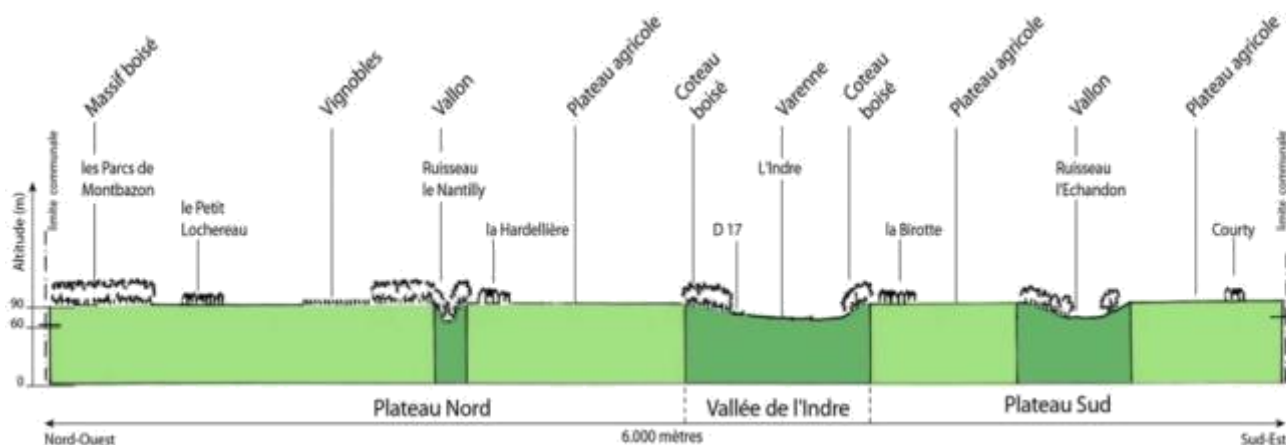


Le plateau Sud

Les plateaux offrent des perspectives lointaines, l'agriculture y est dominante mais les boisements des coteaux des vallons et du Nord communal (Duporterie) restent fortement présents dans le paysage. Mis à part ces grandes masses, le paysage des plateaux offre peu de "distractions visuelles", seule l'évolution des cultures au fil des saisons apporte une touche de diversité.

Le vignoble, situé à l'Ouest en rebord de plateau et en surplomb du vallon de Nantilly, offre un paysage peu commun au Sud de l'agglomération tourangelle. Le vallon apporte des turbulences morphologiques et climatologiques essentielles à la culture des vignes.

RAPPORT DE PRESENTATION



Coupe de part et d'autre de la vallée de l'Indre



b) LE PATRIMOINE NATUREL

Les zones humides (fonds de vallée), les coteaux et landes constituent l'essentiel des zones d'intérêt écologique.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel.

La commune d'Esvres-sur-Indre compte trois ZNIEFF de Type I :

Landes de la petite Bamboche à proximité du site (environ 1,5 km)

Prairies et coteaux de l'Indre au moulin de Vontes (5 km)

Source tuffeuse de l'Echandon, moulin Perrion (plus de 6 km)

Elle compte une ZNIEFF de type 2, la Vallée de l'Echandon.



Cephalanthera longifolia (L.) Fritsch

Landes de la petite Bamboche à proximité du site (environ 1,5 km)

Le contour de la ZNIEFF de 1ère génération correspond en grande partie à un cimetière communal dont les premiers ensembles ont été créés en 1981. Ce cimetière s'étend sur d'anciennes landes. Aujourd'hui elles ont été en grande partie détruites ou sont à un stade de fermeture avancé. Le contour a donc été resserré afin de n'inclure que les landes en bon état de conservation. Il s'agit de landes fraîches thermoatlantiques à *Erica scoparia* en mosaïque avec de petites surfaces de landes humides dominées par *Erica tetralix* dans les zones les plus hygrophiles. Des petites surfaces de gazons d'annuelles du *Cicendion filiformis* sur les zones dénudées ont été notées. La friche du Sud-Ouest résulte sûrement des travaux d'élargissement de la RN143 et est en cours de recolonisation spontanée par la lande.

Cinq espèces déterminantes, dont une espèce protégée au niveau régional, *Cicendia filiformis*, sont présentes sur le site.

Cette ZNIEFF est donc modernisée, mais le contour en est très resserré.

Ce nouveau contour accueille deux espèces déterminantes ZNIEFF : le Criquet des Ajoncs (*Chorthippus binotatus*) et l'Ascalaphe ambré (*Libelloides longicornis*).

Prairies et coteaux de l'Indre au moulin de Vontes (5 km)

Au niveau du Moulin de Vontes, l'Indre bute sur un coteau relativement abrupt, décrit un méandre très marqué et sa vallée devient plus étroite.

Cette zone intègre un ensemble de milieux qui lui confèrent une forte originalité : habitats prairiaux aquatiques et humides dans le fond de la vallée (*Thalictrum flavum*, *Coenagrion mercuriale*, *Thersamolycaena dispar*), versant abritant trois grottes fréquentées par des chiroptères (Grand Rhinolophe, Murin de Daubenton, Sérotine commune), plateau présentant des zones d'ourlets calcicoles avec un cortège d'orchidées remarquable (*Limodorum abortivum*, *Cephalanthera longifolia*).

Cet espace naturel s'insère dans la Vallée de l'Indre qui présente de nombreux enjeux écologiques du point de vue des prairies humides résiduelles mais aussi dans un contexte d'urbanisation croissante.

Une quinzaine d'espèces déterminantes ont été décrites dans ce secteur, elles relèvent d'une douzaine d'habitats différents dont cinq déterminants.

Les inventaires, bien qu'ils restent à approfondir dans certains domaines (flore, oiseaux, coléoptères...), révèlent un site d'intérêt patrimonial certain. Le périmètre a été calé de manière restrictive sur le patrimoine aujourd'hui connu.

Source tuffeuse de l'Echandon, moulin Perrion (plus de 6 km)

Cette ZNIEFF consiste en une série de sources tuffeuses enserrées dans un boisement composé de chênes, de charmes et de robiniers. L'intérêt de ces sources est essentiellement lié aux communautés bryophytiques en place, ces groupements étant particulièrement rares en région Centre. Pour les autres végétaux, une seule espèce déterminante a été observée, il s'agit de *Pyllitis scolopendrium*.

Vallée de l'Echandon

L'Echandon est un affluent en rive gauche de l'Indre. Le linéaire concerné par cette ZNIEFF représente une vingtaine de kilomètres environ depuis la confluence avec l'Indre à hauteur de la Communes d'Esvres jusque vers Saint-Bauld où deux affluents notables sont référencés : le ruisseau de Quincampoix et le ruisseau de Montant.

Cette vallée a conservé, particulièrement sur sa partie sud, plusieurs pelouses calcicoles au niveau de ses coteaux. La déprise agricole entraîne la fermeture de la plupart d'entre elles mais il est souvent possible d'y observer la Cardoncelle molle (*Carduncellus mitissimus*) ou le Lin soufré (*Linum suffruticosum*) même quand les pelouses sont très densément colonisées par le Brome dressé (*Bromus erectus*). Certaines sont encore pâturées par des bovins, des ovins ou des ânes, ce qui favorise la présence des annuelles comme le Buplèvre du mont Baldo (*Bupleurum baldense*), le Micrope dressé (*Bombycilaena erecta*) ou la Luzerne orbiculaire (*Medicago orbicularis*). Enfin, ces coteaux ont autrefois été exploités pour l'extraction de la roche calcaire, laissant de petites falaises propices à l'installation de fougères comme la Rue des murailles (*Asplenium ruta-muraria*) ou le Ceterach officinal (*Asplenium ceterach*). Les vires rocheuses présentent, quant à elles, une flore rattachable à l'Alyso alyssoïdis *Sedion albi*.

Les versants boisés abritent des chênaies-charmaies, des chênaies calcicoles thermophiles et parfois des suintements tuffeux, notamment sur le nord de la vallée. Ce type d'habitat est particulièrement rare en région Centre, c'est pourquoi il a fait l'objet d'une inscription à l'inventaire ZNIEFF de type I.

Le fond de la vallée abrite encore quelques prairies plus ou moins humides dans lesquelles il est possible d'observer le Cirse tubéreux (*Cirsium tuberosum*), le Pygamon jaune (*Thalictrum flavum*) ou le Jonc subnoduleux (*Juncus subnodulosus*). Ces habitats sont toutefois de plus en plus convertis en peupleraies ou en plans d'eau.

Zones humides :

037Théma0044 : étangs des parcs de Montbazou (2.4 km)

037Théma0087 : ruisseau de Nantilly (2,6 km)

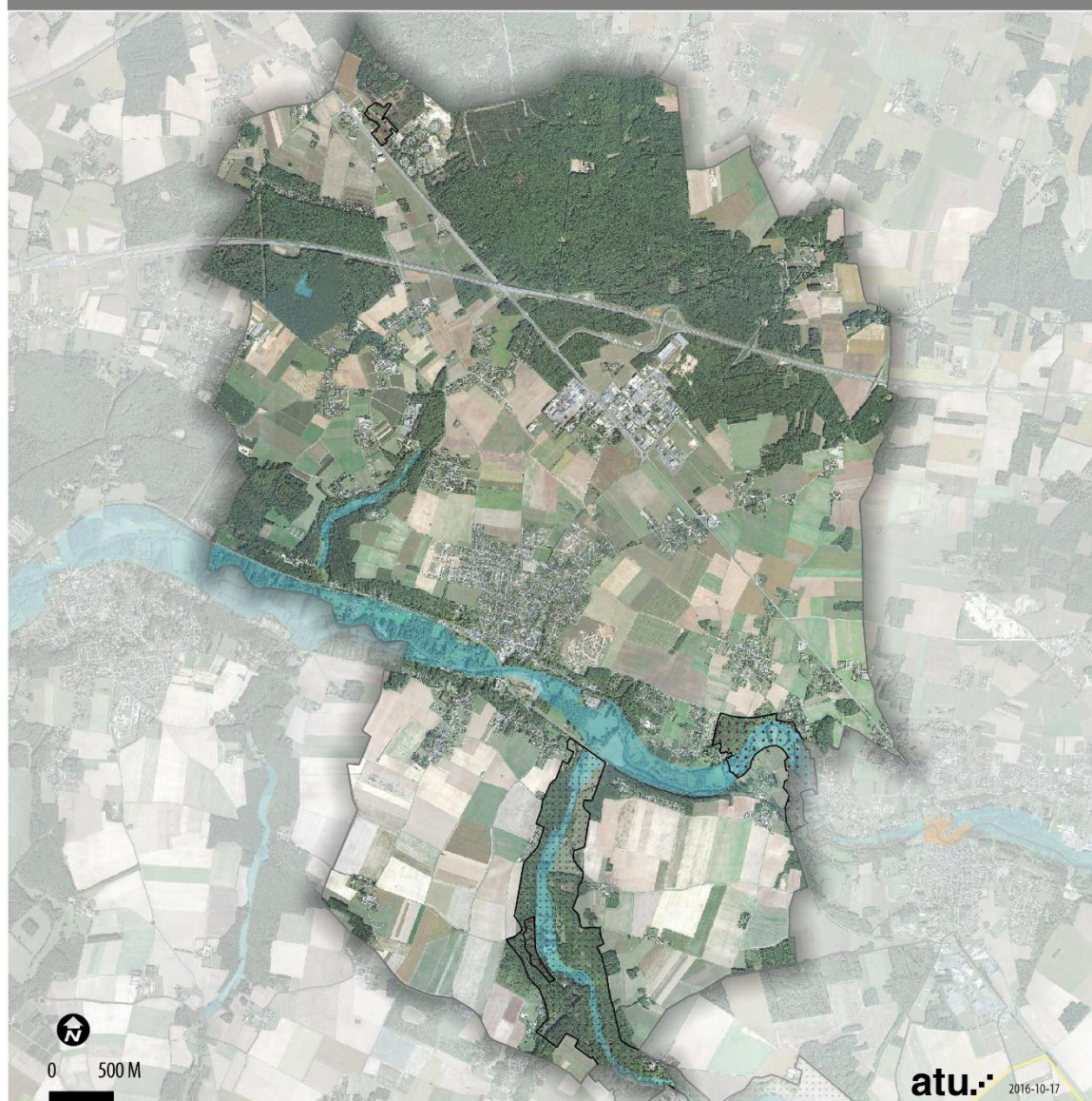
037Théma0106 : vallée de l'Indre, des Prés Germain à la venetie (plus de 4 km)

037Théma0103 : vallée de l'Indre, prairie de la vacherie (plus de 4 km)

037Théma0084 : vallée de l'Echandon (plus de 4 km)

ESVRES

Les protections des espaces naturels



Protection patrimoniale

Natura 2000

Site inscrit

Inventaire naturaliste

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

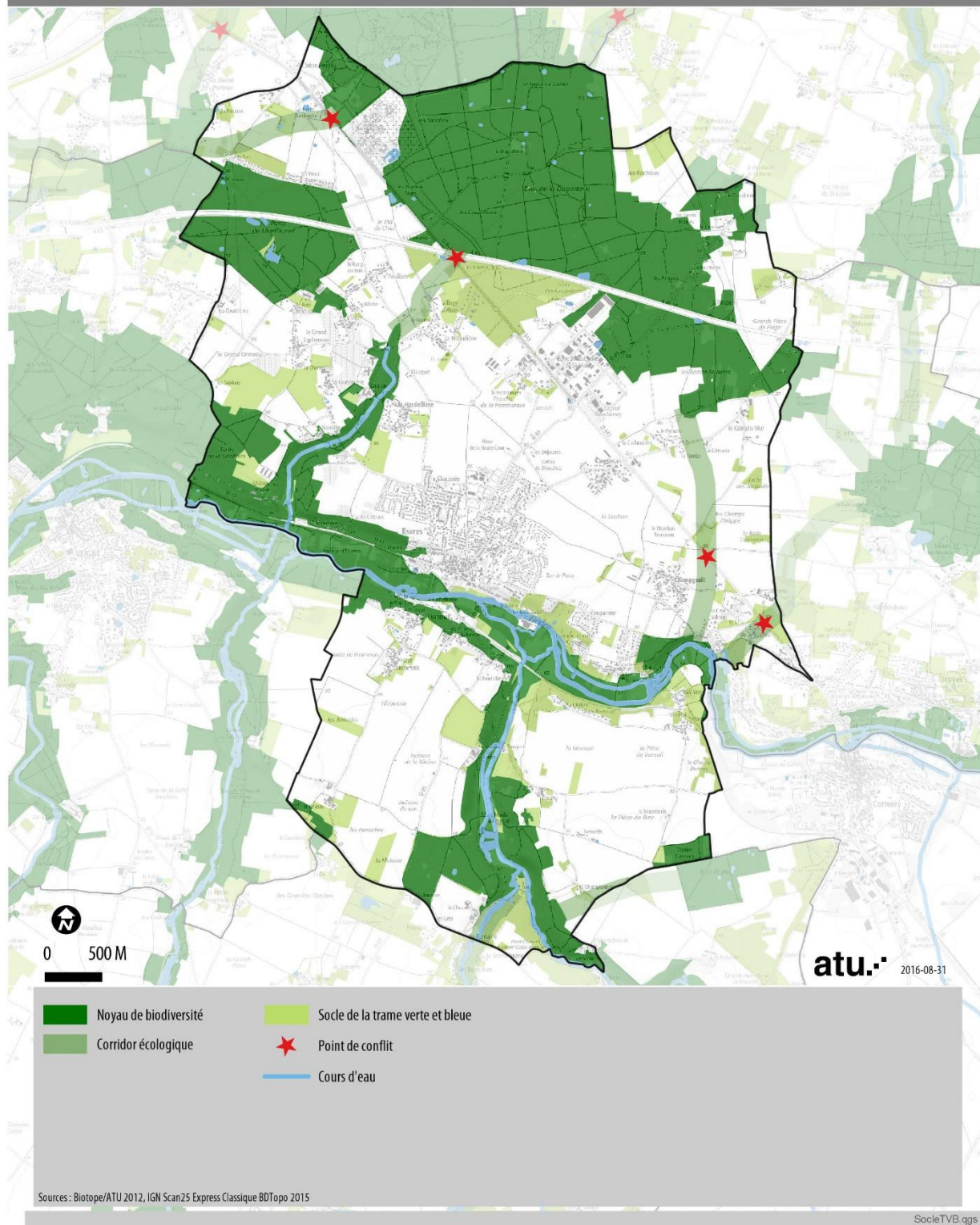
Zone humide

Sources : DREAL, DDT 37, Prefecture 37, CG 37, Orthophoto GéoCentre

ProtectionEspacesNaturels.qgs

ESVRES

Les trames vertes et bleues



LE CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

a) UNE COMMUNE ATTRACTIVE

Esvres-sur-Indre constitue un des pôles de développement de la vallée de l'Indre caractérisé par une croissance continue de son parc de logements (2 591 unités en 2020) et de sa population (6 161 habitants), et par la présence d'un vaste espace économique (Even'Parc) positionné le long de la RD943.

Son attractivité économique et résidentielle est la conséquence à la fois :

- de la qualité de son environnement où la vallée de l'Indre, la vallée de l'Echandon, les grands espaces agricoles et la présence de nombreux espaces boisés offrent un cadre paysagé remarquable et très diversifié,
- de son niveau d'équipements publics,
- de sa position proche du cœur de l'agglomération avec une accessibilité rapide par un réseau routier qui s'est largement renforcé (périphérique, autoroute A85).

Nombre de logements commencés

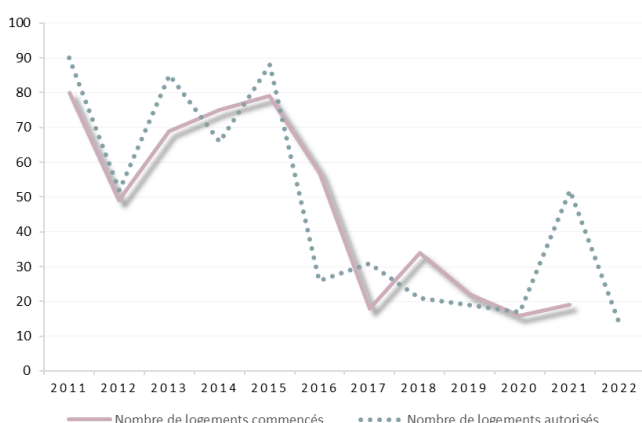
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Esvres	80	49	69	75	79	57	18	34	22	16	19
CC Touraine Vallée de l'Indre	437	378	314	372	270	293	243	320	342	309	388
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	2 773	2 166	2 425	2 156	1 981	2 210	2 773	2 170	2 512	2 616	2 852
Indre-et-Loire	3 812	3 096	3 232	2 839	2 549	2 846	3 553	2 824	3 182	3 320	3 601

Source : SOeS - Sit@del2 en date réelle - Données arrêtées en octobre 2023.

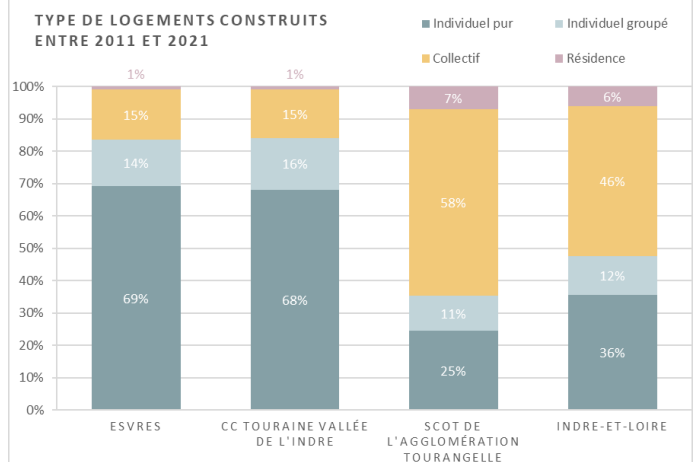
Champ : Tous les logements (individuel + collectif + résidence)

Conséquence de son attractivité au sein de la vallée de l'Indre et de sa localisation aux portes du cœur de l'agglomération tourangelle la ville d'Esvres-sur-Indre a vu son parc de logements augmenter au rythme de 47 unités par an au cours de la période 2011-2021. Après avoir connu une période de fort dynamisme dans la construction de logements neufs sur la période 2011-2016 (68 logements en moyenne), la construction atteint un niveau moins important sur la période 2017-2021 (21 logements en moyenne). Cette production se porte essentiellement (83%) sur du logement individuel à destination des familles.).

ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE À ESVRES



TYPE DE LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2011 ET 2021



b) UNE DEMOGRAPHIE DYNAMIQUE

Conséquence de la croissance de son parc de logements la ville d'Esves-sur-Indre a vu sa population augmenter de manière progressive depuis la fin des années 60, avec un rythme soutenu au cours de la période 2014-2020 pour atteindre aujourd'hui **6 161 habitants**.

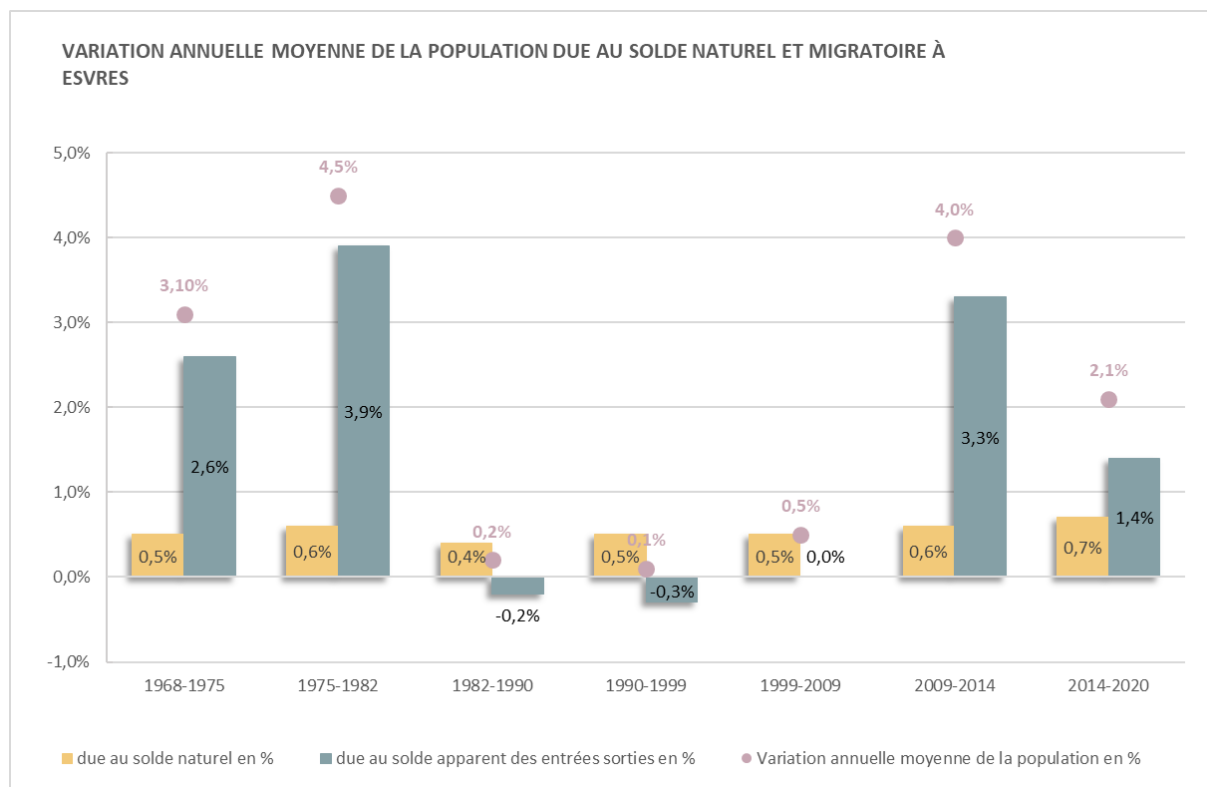
Cette croissance de la population est portée principalement par un solde migratoire largement positif (sauf sur la période 1982-1999). Par ailleurs, le solde naturel bien que moins important est toujours resté excédentaire sur l'ensemble de la période observée.

Nombre d'habitants depuis 1968

(population municipale)

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Esves	2 473	3 050	4 160	4 234	4 278	4 481	5 442	6 161
CC Touraine Vallée de l'Indre	26 758	30 340	34 745	38 716	41 344	46 798	50 682	53 703
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	251 675	293 977	315 286	333 502	352 675	371 139	381 153	392 039
Indre-et-Loire	437 866	478 597	506 093	529 345	554 003	588 420	603 924	612 119

Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombremements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales - État civil.



LE CONTEXTE ECONOMIQUE

a) UN POLE D'EMPLOIS

Avec 2 252 emplois recensés en 2020, Esvres constitue un véritable pôle d'emplois à l'échelle de la vallée de l'Indre en s'appuyant notamment sur ces sites d'activité dont Even'Parc qui possède un fort potentiel de développement et s'étend aujourd'hui sur plus de 50 hectares. Le secteur d'activité dominant reste celui du commerce, transport et services qui progresse entre deux recensements et concentre la moitié des emplois.

Nombre d'emplois

	1999	2009	2014	2020
Esvres	1 650	2 034	2 306	2 252
CC Touraine Vallée de l'Indre	10 611	12 643	13 191	13 544
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	147 354	171 976	171 484	177 837
Indre-et-Loire	213 599	243 259	242 691	247 848

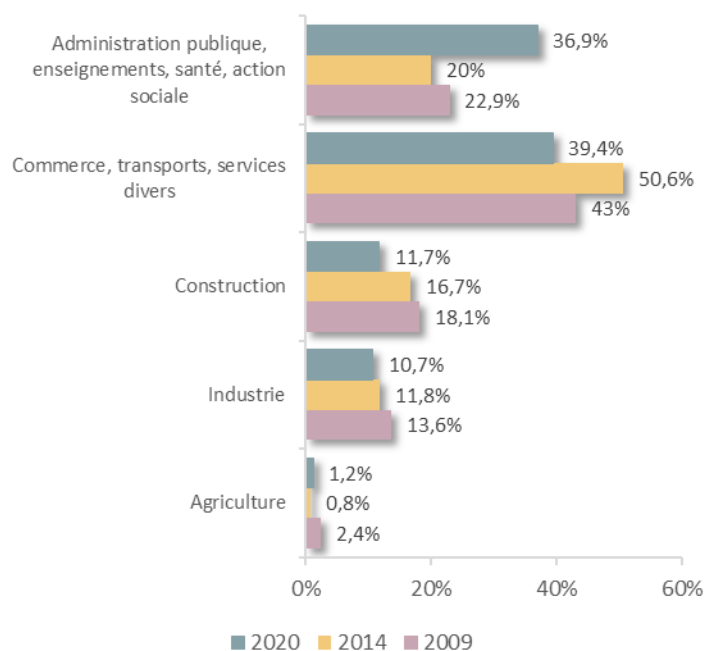
Source : INSEE, RP 1999 au RP 2020 exploitations principales.

Indicateur de concentration d'emploi

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	2 034	2 306	2 252
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 030	2 486	2 836
Indicateur de concentration d'emploi	100	93	79

Source : INSEE, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales.

EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2009, 2014 ET 2020



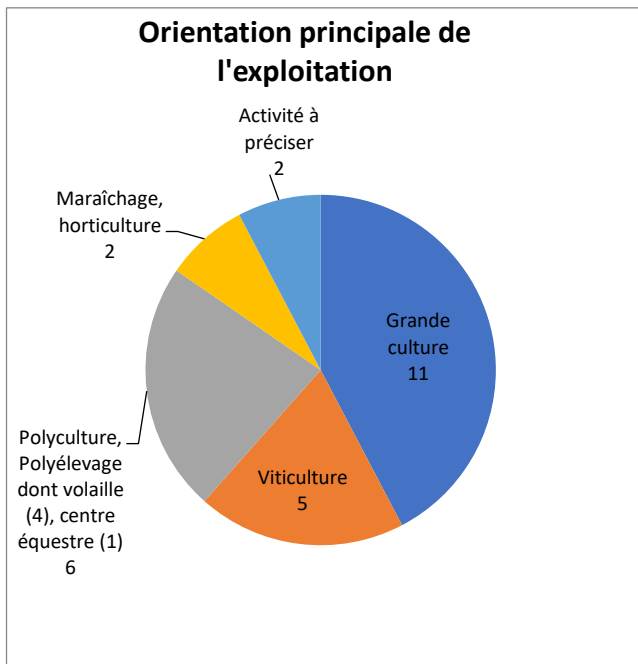
b) UNE VOCATION AGRICOLE

Mais Esvres-sur-Indre est également une commune à vocation agricole où les espaces cultivés (zone A du PLU : 1.700 ha) associés aux espaces naturels (zone N : 1.443 ha) couvrent 88 % du territoire local. Au plateau Sud, aux caractéristiques rurales très affirmées, s'ajoute la présence d'une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Touraine Noble Joué en pleine renaissance positionnée au Nord de la commune.

Une activité agricole diversifiée

L'activité agricole est tournée principalement vers la grande culture avec une place importante laissée à la polyculture, à l'élevage bovin et avicole ainsi qu'à la viticulture. Le maraîchage et l'horticulture sont toujours présents sur la commune. De façon générale, les agriculteurs travaillant les terres esvriennes exploitent un parcellaire relativement dispersé, surtout au Nord, les contraignant à de multiples déplacements et les rendant plus fragiles face au développement de l'urbanisation.

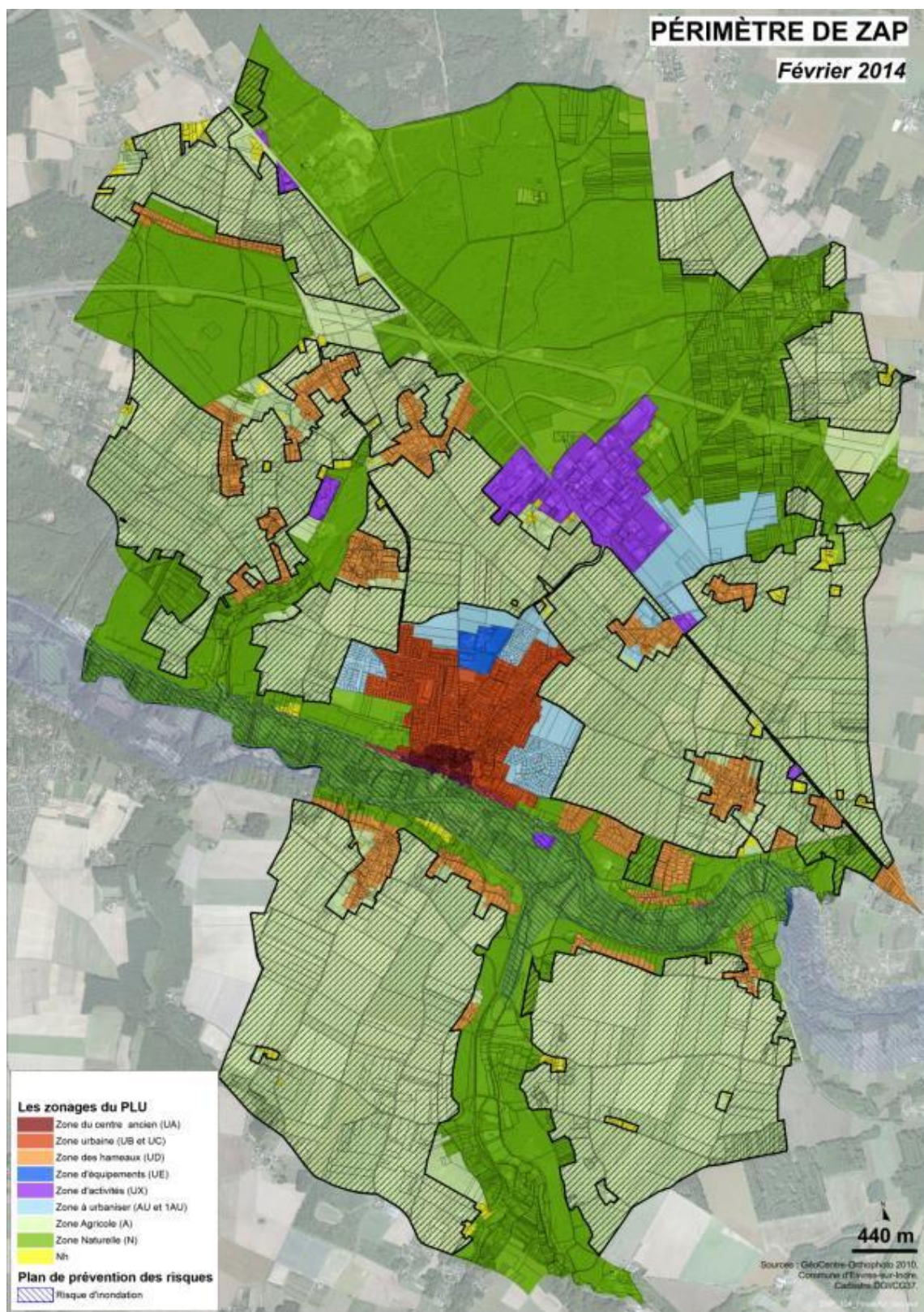
En 2014, la ville d'Esvres-sur-Indre a fait le choix en concertation avec les agriculteurs de se doter d'une zone agricole protégée (ZAP) qui permet de traduire la volonté publique de préserver et de valoriser l'activité agricole existante ; de favoriser son développement par un outil favorisant la stabilité foncière à moyen et long terme.



Évolution des exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune

1988	2000	2010	2013	2020
50	25	22	19	14

Source : Agreste - Recensement agricole 1988 à 2020.

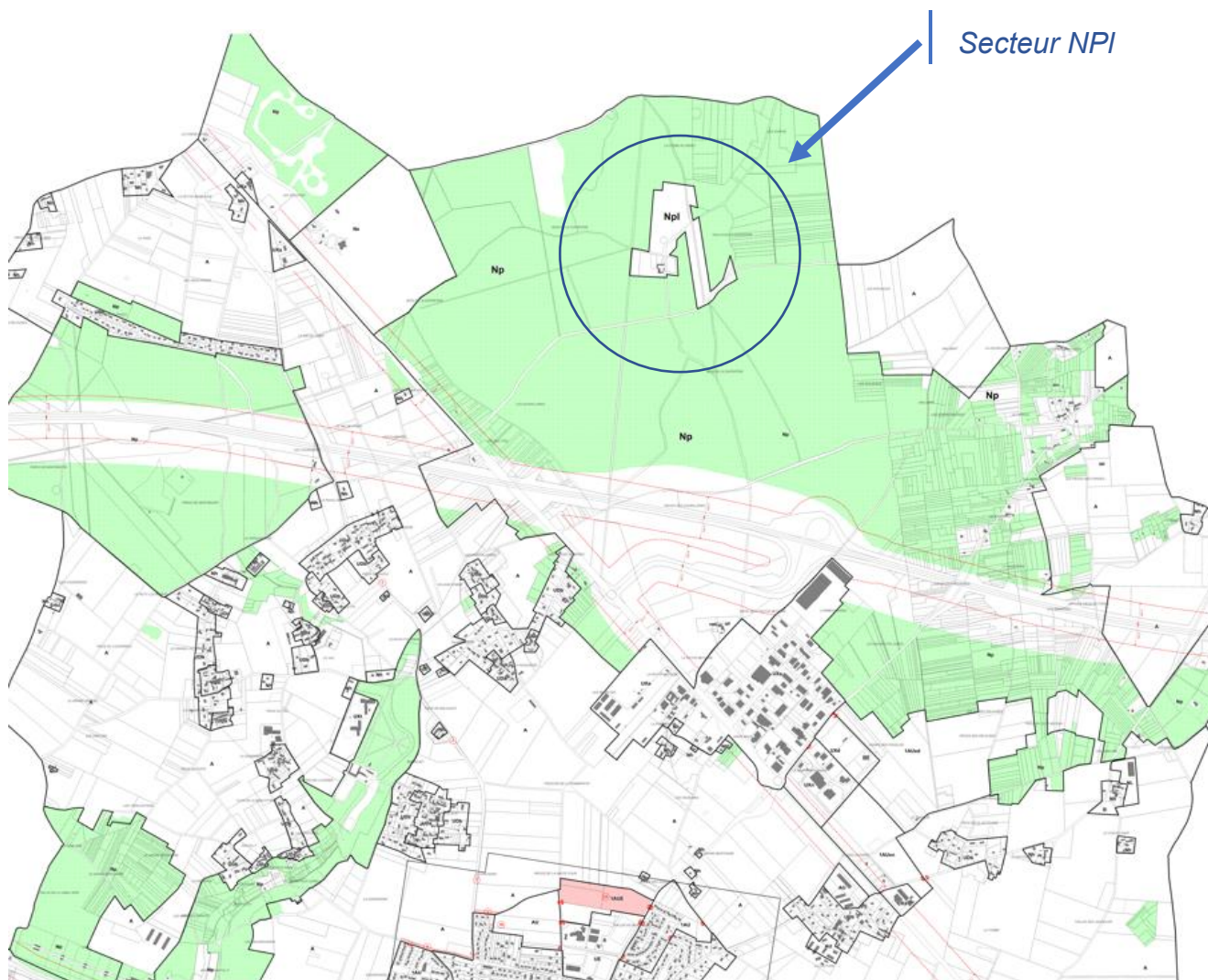


CHAPITRE 2 : PRESENTATION DES DIFFERENTS POINTS DE LA MODIFICATION

1. EXTENSION DES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE AU SEIN DU SECTEUR NPI

LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

a) CARACTERISTIQUES DU SECTEUR NPI



Le secteur NPI de la Duporterie localisé sur le plateau Nord de la ville d'Esves-sur-Indre accueille aujourd'hui une activité touristique qui s'articule autour d'une offre hôtelière spécifique :

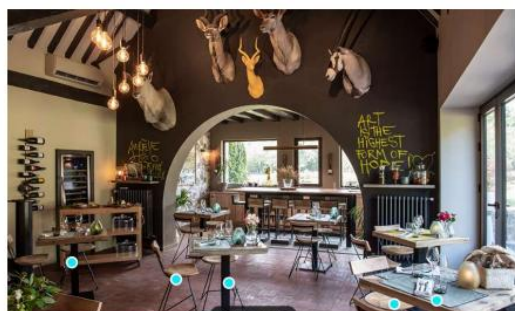
- 21 lodges installés dans les arbres ou sur pilotis composés de matériaux naturels. Les lodges seront positionnés le long de trois allées qui structurent le parc et qui permettent une accessibilité aisée au pôle d'équipements existants.
- Dans les bâtiments anciens se trouvent : l'accueil, le restaurant, les cuisines, la blanchisserie et les locaux techniques.
- Une piscine et son pool house.

L'accès au site s'effectuera à partir d'une voie communale (en impasse) connectée à la départementale 85 (route de Véretz). Par ailleurs, la proximité de l'autoroute A85 et de son échangeur ainsi que la RD943 rend le domaine de la Duporterie facilement accessible.

Cet ensemble s'inscrit au cœur d'un vaste espace boisé de 300 hectares constitué de feuillus et résineux et pourvu de nombreux points d'eau.

Les composantes de l'offre touristique sont regroupées au sein d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil) dans lequel des constructions peuvent être autorisées tel que le précise l'article **L.151-13 du Code de l'urbanisme**.

Ce STECAL a été créé lors d'une procédure de déclaration de projet approuvée le 20/09/2018.



b) LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EVOLUTION DU SITE

La redéfinition à la hausse des possibilités de construire au sein du secteur Npl de la Duporterie s'inscrit dans le cadre d'une réévaluation des besoins liés au fonctionnement d'une activité d'hébergement touristique Loire Valley Lodge et de ses prolongements notamment en termes d'accueil (touristes, employés logeant sur le site).

Le projet de modification vise à permettre une augmentation maîtrisée des possibilités de construire pour satisfaire les besoins suivants :

- L'extension du restaurant et création d'une nouvelle salle restauration, dans les prolongements du bâtiment traditionnel existant, d'une future emprise de 355 m².
- La création d'un nouveau bâtiment lié au fonctionnement interne de l'activité : chambres du personnel, bureau, lingerie, espace de stockage, etc, (emprise au sol de 255 m²).
- Renforcement des possibilités d'hébergement touristique et des équipements d'accompagnement (emprise au sol de 870 m² environ).

LES IMPACTS DE LA MODIFICATIONS DANS LE DOSSIER DE PLU

La prise en compte des besoins liés à l'évolution des activités existantes au sein du secteur NPI conduit à modifier les articles 2, 9, 10 et 11 du règlement d'urbanisme.

a) MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU SECTEUR NPI

Le développement de l'activité touristique au sein du secteur NPI génère de nouveaux besoins en termes d'accueil et de diversification des fonctions : création d'une salle de séminaire, possibilité de logement du personnel...

C'est pourquoi l'article 2 est complété pour autoriser les constructions nouvelles et répondre à ces nouveaux besoins mais dans un cadre qui reste strictement limité. Sont ainsi autorisées « Les constructions nouvelles liées au fonctionnement de l'activité existante : hôtellerie, hébergement, restauration, salle de séminaires, etc ».

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Secteur NPI	DANS LE SECTEUR NPI • L'extension des constructions existantes dans les limites définies à l'article 9 du règlement. • La construction d'annexes dans les limites définies à l'article 9 du règlement. • La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) dans les limites définies à l'article 9 du règlement. • La reconstruction après sinistre, la réhabilitation des bâtiments existants. • Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureaux, de commerces, d'artisanat. • Les conteneurs nécessaires au traitement des eaux usées. • Les conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères. • Les piscines, • Les abris nécessaires aux animaux présents de façon continue dans les parcs et enclos.	DANS LE SECTEUR NPI Sont admis : • Les constructions nouvelles liées au fonctionnement de l'activité existante : hôtellerie, hébergement, restauration, salle de séminaires, etc. • L'extension des constructions existantes dans les limites définies à l'article 9 du règlement. • La construction d'annexes dans les limites définies à l'article 9 du règlement. • La reconstruction après sinistre, la réhabilitation des bâtiments existants. • Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureaux, de commerces, d'artisanat. • Les conteneurs nécessaires au traitement des eaux usées. • Les conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères. • Les piscines, leurs couvertures et leurs bâtiments annexes • Les abris nécessaires aux animaux présents de façon continue dans les parcs et enclos.

b) MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DU SECTEUR NPI

Les possibilités d'extension et l'emprise maximale des constructions nouvelles sont strictement définies afin de préserver les caractéristiques naturelles et paysagères du site et ce, en fonction des dispositions suivantes :

L'évaluation des besoins nouveaux a été précisément identifié. Le règlement est donc modifié en fonction des points suivants :

- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. Elle était autorisée à hauteur de 50 m² dans le règlement initial.
- Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite totale de 1 160 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'existait pas dans le règlement initial.
- La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au lieu de 20 m² dans le règlement initial.
- L'emprise maximale des bâtiments annexe a été revue à la baisse 120 m² à 80 m².
- Enfin la possibilité de construire des habitations légères de loisirs (HLL) est supprimée. Le dispositif existant sur site étant suffisamment conséquent.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Secteur NPI	DANS LE SECTEUR NPI • L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. • La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 120 m² d'emprise au sol (piscine non comprise et annexes existantes à la date d'approbation du présent document non comprises). • La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) est autorisée dans la limite de 650 m² maximum de surface de plancher. • La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. • L'emprise au sol des équipements techniques nécessaires au projet (poste de refoulement, poste de surpression, défense incendie,...) n'est pas réglementée.	DANS LE SECTEUR NPI • L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. • Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite totale de 1160 m² d'emprise au sol. • La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 80 m² d'emprise au sol (piscine non comprise et annexes existantes à la date d'approbation du présent document non comprises). • La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de 40 m², au total, d'emprise au sol. • L'emprise au sol des équipements techniques nécessaires au projet (poste de refoulement, poste de surpression, défense incendie,...) n'est pas réglementée.

RAPPORT DE PRESENTATION

c) MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DU SECTEUR NPI

La règle des hauteurs est complétée afin de gérer l'intégration des constructions nouvelles :

« La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres au faitage ». Cette hauteur de 12 mètres est compatible avec les volumes des constructions déjà présentes sur le site.

Par ailleurs la règle est précisée concernant les bâtiments accolés : « Pour les constructions nouvelles et les annexes accolées à un bâtiment existant, la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant ».

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Secteur NPI	DANS LE SECTEUR NPI • La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant. • La hauteur maximale des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant. • La hauteur maximale des conteneurs est limitée à 3 mètres. • Hauteur maximale des habitations légères de loisirs (HLL) : - La hauteur maximale (pilotis inclus) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel. - La hauteur maximale (hors pilotis) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 4 mètres. • Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	DANS LE SECTEUR NPI • La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres au faitage. • Pour les constructions nouvelles et les annexes accolées à un bâtiment existant, la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant. • La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant. • La hauteur maximale des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant. • La hauteur maximale des conteneurs est limitée à 3 mètres. • Hauteur maximale des habitations légères de loisirs (HLL) : - La hauteur maximale (pilotis inclus) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel. - La hauteur maximale (hors pilotis) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 4 mètres. • Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

d) MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DU SECTEUR NPI

Afin de ne pas exclure une écriture plus contemporaine dans les projets de constructions nouvelles tout en respectant les caractéristiques du site et de son environnement, des modifications sont apportées à l'article 11 du secteurs NPI concernant les points suivants :

Toitures

Le règlement est complété pour autoriser :

- des matériaux permettant l'expression d'une architecture contemporaine ;
- une pente de toiture inférieure à 45° ;
- les toitures terrasses pour les annexes et les extensions.

Percements

Dans le secteur NPI uniquement, il n'est pas imposé de règles en termes de percement, pour les constructions nouvelles.

Couleurs

Les règles concernant les couleurs des menuiseries ne sont pas applicables au sein du secteur NPI

Annexes

Les règles concernant les annexes ne sont pas applicables au sein du secteur NPI

L'ensemble de ces modifications de portée très limitée en termes d'impacts sur le paysage se justifient par les spécificités de l'activité présente au sein du secteur NPI.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone N	TOITURE Les toitures à deux pentes sont la règle. La pente minimum doit être de 45° pour les bâtiments. Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées : - l'ardoise naturelle 32/22 - la petite tuile plate traditionnelle de ton brun rouge (70-75 au m²), - l'ardoise artificielle à condition qu'elle ait les mêmes dimensions 32/22 (une tolérance est admise jusqu'à 40/24), le même aspect, la même couleur, que l'ardoise naturelle et qu'elle soit posée selon les mêmes techniques. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.	TOITURE Les toitures à deux pentes sont la règle. La pente minimum doit être de 45° pour les bâtiments. Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées : - l'ardoise naturelle 32/22 - la petite tuile plate traditionnelle de ton brun rouge (70-75 au m²), - l'ardoise artificielle à condition qu'elle ait les mêmes dimensions 32/22 (une tolérance est admise jusqu'à 40/24), le même aspect, la même couleur, que l'ardoise naturelle et qu'elle soit posée selon les mêmes techniques. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés. De plus dans le secteur NPI uniquement Sont également autorisés des matériaux permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Pour les constructions nouvelles une pente inférieure à 45° est autorisée. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.

RAPPORT DE PRESENTATION

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone N	PERCEMENTS • Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades. • Les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Exceptionnellement, les baies peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut. • Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118). • Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m. ? • Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites. COULEURS • Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment : - permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, - respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble, - souligner, éventuellement, le rythme des façades. • Les couleurs des menuiseries autorisées sont les suivantes : beige (RAL 1015), gris perle (RAL 7035), vert blanc (RAL 6019), vert pâle (RAL 6021), blanc cassé, bleu clair. Toutefois des coloris plus foncés peuvent être utilisés pour les portes d'entrée (vert foncé, bleu foncé, brun rouge foncé, bordeaux). Pour les menuiseries en aluminium ou en PVC, le blanc est admis. Les bords de toiture peuvent recevoir une teinte plus soutenue.	PERCEMENTS • Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades. • Pour les constructions existantes les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Exceptionnellement, les baies peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut. • Dans le secteur NPI uniquement, il n'est pas imposé de règles en termes de percement, pour les constructions nouvelles • Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118). • Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m. ? • Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites. COULEURS • Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment : - permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction, - respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble, - souligner, éventuellement, le rythme des façades. • Les couleurs des menuiseries autorisées sont les suivantes : beige (RAL 1015), gris perle (RAL 7035), vert blanc (RAL 6019), vert pâle (RAL 6021), blanc cassé, bleu clair. Toutefois des coloris plus foncés peuvent être utilisés pour les portes d'entrée (vert foncé, bleu foncé, brun rouge foncé, bordeaux). Pour les menuiseries en aluminium ou en PVC, le blanc est admis. Les bords de toiture peuvent recevoir une teinte plus soutenue. Ces dispositions ne s'appliquent dans le secteur NPI

RAPPORT DE PRESENTATION

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone N	ANNEXES Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Pour les annexes attenantes à la construction principale et lorsque la largeur du bâtiment est inférieure à 5 m, une toiture à une pente est autorisée. Dans ce cas, la pente minimale doit être de 30°. Des adaptations peuvent être envisagées pour une meilleure intégration. Capteurs solaires La réalisation et la mise en place de capteurs solaires peuvent être refusées si leur situation, leur volume ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	ANNEXES Dans les secteurs Nh, Nh^a et Np uniquement Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Pour les annexes attenantes à la construction principale et lorsque la largeur du bâtiment est inférieure à 5 m, une toiture à une pente est autorisée. Dans ce cas, la pente minimale doit être de 30°. Des adaptations peuvent être envisagées pour une meilleure intégration. Capteurs solaires La réalisation et la mise en place de capteurs solaires peuvent être refusées si leur situation, leur volume ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Une bonne intégration des capteurs solaires devra être recherchée.

2. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les ajustements règlementaires concernent :

- L'article 6 de la zone 1AU ;
- l'article 11 de l'ensemble des zones du PLU (percement, clôtures).
- le reclassement en zone Np de l'ancienne clinique de Champgault.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 6, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DE LA ZONE 1AU

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Les bâtiments annexes ne comportent pas de règles spécifiques concernant leurs possibilités d'implantation au sein de la zone 1AU. De fait ils sont régis par la règle générale qui précise que « Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement ».

Ce dispositif ne permet donc pas par exemple l'implantation d'annexes en fond de parcelle pour par exemple un garage ou un abri de jardin. En conséquence une souplesse doit être apportée pour étendre les possibilités d'implantation sur une parcelle.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 6 du règlement est modifié à la fois pour :

- distinguer les constructions principales des annexes ;
- permettre l'implantation des annexes jusqu'en fond de parcelle.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone N	Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement.	Les constructions principales doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement. Le long des voies principales ouvertes à la circulation, les constructions annexes doivent être implantées dans une bande comprise entre l'alignement de la construction principale et la limite de fond de parcelle. • Le long des venelles et des cheminements doux, les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 CONCERNANT LES PERCEMENTS

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Dans le règlement du PLU le principe général pour les percements et les ouvertures est celui d'avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Une tolérance existe pour les baies qui peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut. Cette règle exclut de fait la possibilité de réaliser des fenêtres bandeaux (notamment dans les cuisines).

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement est modifié dans les zones UB, et 1AU pour permettre la réalisation de fenêtres bandeaux principalement pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zones UB, et 1AU,	PERCEMENTS • Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades. • Les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large sauf dans le cas d'un œil de bœuf. Exceptionnellement, les baies peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut. • Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en «chien assis» sont interdites. • Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118). • Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m.	PERCEMENTS • Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades. • Les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large sauf dans le cas d'un œil de bœuf. Exceptionnellement, les baies peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut. Des fenêtres bandeaux peuvent être autorisées pour les constructions nouvelles et dans certains cas pour les constructions existantes dès lors qu'elles s'inscrivent dans un parti architectural explicite et qu'elles ne remettent pas en cause l'équilibre et la cohérence de la façade concernée. • Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en «chien assis» sont interdites. • Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118). • Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CLOTURES

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Dans le règlement initial il est mentionné que les murs traditionnels doivent être préservés, mais la règle n'est pas très détaillée. Compte tenu de l'impact important que peut avoir la clôture sur le paysage urbain à l'échelle d'une rue ou d'une venelle notamment dans le contexte du bourg ancien ou des cœurs de hameau, la ville a souhaité apporter des compléments concernant la gestion des clôtures de qualité existantes.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement est notamment complété pour préciser que les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

Par ailleurs il est rappelé que les clôtures participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zones UA, UB, UD, A et N	CLOTURES (DISPOSITIONS GENERALES) Elles sont soumises à déclaration préalable. Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.	CLOTURES (DISPOSITIONS GENERALES) Elles sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important. Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés. Des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percement) sous réserve de justifier d'un besoin d'accès complémentaire à la parcelle. Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX MURS DE CLÔTURES SUR VOIE PUBLIQUE ET LEUR ACCOMPAGNEMENT

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Dans le règlement initial (zones UA, UB, UD, A, N), il est mentionné que le muret autorisé sur voie publique peut servir d'assise à une grille, un grillage ou des lisses discrètes. En revanche, il n'est pas fait mention du sens du grillage ou de la lisse et de la possibilité d'utiliser un festonnage en métal.

Dans la zone UD et les secteurs Nh et Nha une grille ou un grillage est autorisé pour les clôtures sur voie publique ce qui ne correspond pas aux caractéristiques et aux ambiances existantes dans ces sites.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement est modifié pour :

- introduire la possibilité d'utiliser le festonnage en métal en accompagnement d'une grille à barreaudage vertical dès lors que le barreaudage reste visible depuis l'espace public.
- préciser le sens et l'espacement des lisses
- interdire les grilles sans murs bahuts et les grillages sur voie publique dans la zone UD et les secteurs Nh et Nha

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zones UA, UB, UD, A et N	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture sur voie publique (extrait)</u> Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée par : - Un muret doublé d'une haie vive (les essences locales doivent être privilégiées), ce muret sera constitué de pierres, moellons, ou parpaings recouverts d'enduit, d'une hauteur maximum de 80 cm sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief, ...). Il pourra permettre d'incorporer les coffrets techniques (électricité, gaz...), boîtes aux lettres, etc. Ce muret peut servir d'assise à une grille, un grillage ou des lisses discrètes. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m. - Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m.	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture sur voie publique (extrait)</u> - Un muret doublé d'une haie vive (les essences locales doivent être privilégiées), ce muret sera constitué de pierres, moellons, ou parpaings recouverts d'enduit, d'une hauteur maximum de 80 cm sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief, ...). Il pourra permettre d'incorporer les coffrets techniques (électricité, gaz...), boîtes aux lettres, etc. Ce muret peut servir d'assise à une grille, un grillage ou des lisses discrètes. Ce muret peut être surmonté d'éléments préférentiellement verticaux : grille, grillage ou des lisses discrètes. L'espacement entre deux lisses est égal au minimum à la demi largeur de la lisse. Dans le cas de clôtures d'un registre traditionnel le mur surmonté d'une grille à barreaudage vertical peut être accompagné d'un festonnage en métal. Le barreaudage doit rester visible depuis l'espace public. L'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 m. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m. - Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m
zone UD et les secteurs Nh et Nha		Les grilles sans murs bahuts et les grillages sont interdits.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX DISPOSITIFS PARE-VUES

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Le règlement initial précise que les dispositifs de pare-vues sont interdits pour les clôtures sans préciser les types de pare-vues ou occultant.

En limite séparative il n'est pas fait mention des types d'occultants interdits.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement est complété pour préciser que les canisses, brandes, bâches, toiles, etc. sont interdits sur les voies publiques et les venelles et en limites séparatives.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zones UA, UB, UD, UX 1AU, 1Aux A et N	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture sur voie publique</u> Les dispositifs pare-vue sont interdits	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture sur voie publique</u> Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et les venelles.
Zones UB, UD, A, N	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture en limite séparative</u> - Les pare-vues et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels et présenter une hauteur maximale de 1,80 m (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture en limite séparative</u> - Les occultants de type bâches ou toiles sont interdits. - Seuls les occultants et lames occultantes en éléments naturels sont autorisés. - Les pare-vues et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (bois, brande, cannisse) et présenter une hauteur maximale de 1,80 m (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vues). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX COULEURS DES CLOTURES ET LEUR ACCOMPAGNEMENT VEGETAL

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Dans le règlement initial (zones UA, UB, UD, UX, 1AU, 1AUx) il est uniquement autorisé le vert foncé concernant la couleur des grilles et des grillages. La ville souhaite étendre le choix des couleurs autorisées.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement est complété afin d'étendre le choix des couleurs concernant les grilles et les grillages.

Ainsi sur voie publique et en limite séparative sont autorisés en plus du vert foncé le gris anthracite, de type RAL 7016 et le blanc.

Par ailleurs il est précisé que dans le secteur UDa, en limites séparatives donnant sur la zone A ou N seule la couleur verte est autorisée pour les grillages.

Enfin il est précisé que lorsqu'une haie vive est imposée, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales et qu'une liste indicative est annexée au règlement modifié.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zones UA, UB, UD, UX 1AU, 1AUx	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture sur voie publique</u> - Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m.	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture sur voie publique</u> - Une grille ou un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m.
Zones UB, UD, A, N	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture en limite séparative</u> En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé (doublé d'une haie vive.	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture en limite séparative</u> En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc , doublé d'une haie vive.
Secteur UDa		En limites séparatives donnant sur la zone A ou N seule la couleur verte est autorisée pour les grillages.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES (ZONES UA, SECTEURS UDA, Nh et Nha)

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

En zones UA (centre ancien) et dans le secteur UDa (cœurs de hameaux) les règles concernant les clôtures en limites séparatives sont identiques à celles de la zone UB (zone d'habitat plus contemporaine) alors que les contextes et les ambiances sont très différents. La règle doit donc évoluer pour tenir compte et maintenir les caractéristiques des zones d'habitat ancien.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement concernant les clôtures en limites séparatives est modifié dans la zone UA et les secteurs UDa,, Nh et Nha

Les règles initiales sont supprimées au profit des dispositions suivantes :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres. Les matériaux mis en œuvre doivent s'intégrer dans l'environnement et respecter le registre traditionnel existant (mur en moellon, clôture végétale...).

En cas de réalisation d'une haie vive, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Dans la zone UA et le secteurs UDa, Nh et Nha	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture en limite séparative</u> En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive. Les poteaux qui la soutiennent doivent être discrets. Si un muret est édifié et qu'il ne dépasse pas 0,20 m, il peut être construit en maçonnerie simple (béton, ciment, parpaings). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m. Les pare-vues et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels et présenter une hauteur maximale de 1,80 m (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vues). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.	CLOTURES (MATERIAUX) <u>Clôture en limite séparative</u> La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres. Les matériaux mis en œuvre doivent s'intégrer dans l'environnement et respecter le registre traditionnel existant (mur en moellon, clôture végétale...). En cas de réalisation d'une haie vive, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

COMPLEMENT DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX CLOTURES DANS LES ZONES ECONOMIQUES (UX ET 1AUX)

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La bonne insertion des clôtures en zones économiques peut se révéler un élément important pour augmenter la qualité visuelle des espaces concernés. Dans cette perspective, la ville a souhaité apporter des précisions concernant les couleurs, les matériaux interdits et les plantations.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement des zones UX et 1Aux est complété pour :

- interdire les dispositifs pare-vues (canisse, brande, bâches, toiles, etc.)
- préciser les couleurs pour les grillages (vert foncé RAL 6009, gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc)
- préconiser la plantation de haies vives sur la base d'essences locales.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone UX	Clôtures Elles sont soumises à déclaration préalable. • Dans la zone UXn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité. • Dans les autres zones : les clôtures sont facultatives, elles peuvent être avantageusement remplacées par un aménagement paysager notamment le long de la RD 943. • Les clôtures doivent être traitées avec sobriété (dispositif à claire voie) et présenter une hauteur maximale de 2 m. • Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité.	Clôtures Elles sont soumises à déclaration préalable. • Dans la zone UXn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité. • Dans les autres zones : les clôtures sont facultatives, elles peuvent être avantageusement remplacées par un aménagement paysager notamment le long de la RD 943. • Les clôtures doivent être traitées avec sobriété (dispositif à claire voie) et présenter une hauteur maximale de 2 m. • Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et les venelles sur voie publique. • En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc, doublé préférentiellement d'une haie vive. Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement). • Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité.
Zone 1AUx	Clôtures Elles sont soumises à déclaration préalable.	Clôtures Elles sont soumises à déclaration préalable.

RAPPORT DE PRESENTATION

Zone 1AUxn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité. Zone 1AUXd : les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont édifiées, leur hauteur ne pourra excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité. Dans tous les cas, si elles sont réalisées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux que par leurs proportions. Elles sont constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés de couleur verte sur piquets métalliques de même couleur. Les portails sont autorisés. Ils seront du même coloris que les clôtures et ne pourront excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité. L'édification de murs ne peut être autorisée que lors d'impératifs techniques ou de sécurité. Les murs doivent être, en finition, enduits des deux côtés ou habillés avec les matériaux employés en façade des constructions principales.	Zone 1AUxn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité. Zone 1AUXd : les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont édifiées, leur hauteur ne pourra excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité. Dans tous les cas, si elles sont réalisées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux que par leurs proportions. Elles sont constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés de couleur verte sur piquets métalliques de même couleur de couleur vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive. Ce grillage pourra être doublé d'une haie vive. Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement). Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et le long des venelles. Les portails sont autorisés. Ils seront du même coloris que les clôtures et ne pourront excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité. L'édification de murs ne peut être autorisée que lors d'impératifs techniques ou de sécurité. Les murs doivent être, en finition, enduits des deux côtés ou habillés avec les matériaux employés en façade des constructions principales.
--	--

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 ZONE 1AU

c) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Dans les zones 1AU de nombreux lotissements ont été créés depuis l'approbation du PLU en 2003 principalement sur les sites suivants : « le Domaine de Varidaine », « les Jardins du Vallon II », « les Allées du Peu ». Selon le code de l'urbanisme les règlements de lotissements deviennent caducs au bout de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager (anciennement permis de lotir). Dès lors c'est le règlement de la zone 1AU qui s'applique pour ce qui concerne notamment les clôtures.

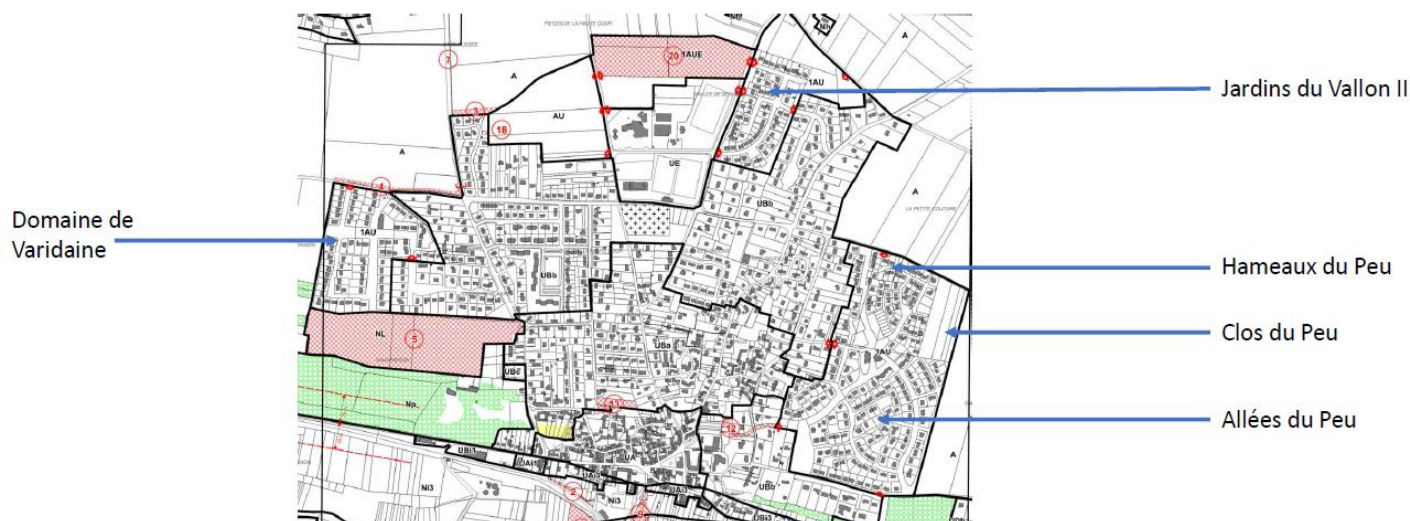
Hors le règlement actuel de la zone 1AU concernant les clôtures est très peu développé et ne permet pas de garder l'esprit des règlements de lotissement. Cet état de fait peut générer une évolution des clôtures en termes de formes et de matériaux susceptible de rompre l'harmonie et l'homogénéité existantes au sein des quartiers.

d) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 11 de la zone 1AU est largement complété en distinguant les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives.

Afin de préserver le paysage urbain existant, il est notamment interdit les murs pleins et les murs bahuts. De même que la haie végétale privilégiant les essences locales est rendue obligatoire.

Des précisions sont également apportées concernant les portails et les portillons ainsi que pour les couleurs des grilles et des grillages.



RAPPORT DE PRESENTATION

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone 1AU	CLOTURES • Les clôtures font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public. • Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. • Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades. • La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.	Les clôtures ont un caractère non obligatoire. <u>Clôtures sur voie publique</u> • Si une clôture est édifée, elle doit être constituée par : - Une grille ou un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement). Le grillage ne doit pas être visible. Il devra être dissimulé derrière une haie côté espace public ou venelle. La haie ne pourra empiéter sur le domaine public. - Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits - Les clôtures maçonnées sont interdites exceptées pour intégrer des éléments techniques : coffrets et boîtes aux lettres. Dans ce cas le muret doit présenter une longueur inférieure à 2 m et une hauteur maximale de 1,5 m. • Sont autorisés les portails ou portillons en métal ou bois, dont les couleurs s'harmonisent avec les menuiseries existantes et le paysage de la rue. • Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et le long des venelles. <u>Clôtures en limites séparatives</u> Les clôtures sont non obligatoires sur le domaine privé • Elles peuvent être constituées par : - Une grille ou un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublé d'une haie vive. Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m. - Les occultants de type, bâches ou toiles sont interdits en limites séparatives et le long des venelles. Seuls les occultants et lames occultantes en éléments naturels sont autorisés. - Les pare-vues et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (bois, brande, canisse) et présenter une hauteur maximale de 1,80 m (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vues). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m

COMPLEMENT DE L'ARTICLE 11 DANS LA ZONE N ET LE SECTEUR NP RELATIF A L'ENGRILLAMENT**a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION**

Le 2 février 2023, la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée a été promulguée

Ce texte vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges et de continuités écologiques pour que les espèces puissent circuler sans rupture de continuité pour s'alimenter, se reproduire, se reposer et assurer ainsi leur cycle de vie.

Il s'agit d'un enjeu majeur dans un contexte de dérèglement climatique et d'atteinte aux habitats naturels par le développement urbain.

Ainsi les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Adaptée au contexte communal et en fonction des exceptions apportées par la loi dans son champ d'application, cette règle concerne la zone N et le secteur Np du PLU d'Esvres-sur-Indre où il est notamment précisé que les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et présenter une hauteur maximale de 1,20 m.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone N et secteur NP		Dans la zone N et le secteur Np à l'exclusion des autres secteurs Les clôtures sur voie en limites séparatives doivent : - être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, - présenter une hauteur maximale de 1,20 m, - être ni vulnérante ni constituer des pièges pour la faune.

CONCERNANT L'EXTENSION DE LA ZONE NP DANS LE SECTEUR DE CHAMPGAULT

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le site de Champgault s'établit à l'Est du centre-bourg de la commune entre la D17 et l'Indre, dans le secteur dit « cave Salmon ». Il correspond à une ancienne clinique psychiatrique dont l'activité a cessé depuis 2018. Le site comprend un bâtiment patrimonial ancien avec ses annexes. Ce lieu servait de résidence de villégiature à la famille de Jean Cocteau à la fin du 19^{ème} siècle. En 1990, de grandes extensions ont été construites, afin d'accueillir les chambres des patients dans le cadre du développement des anciennes activités médicales. L'ensemble est installé au sein d'un grand parc arboré, la partie Sud constituant un belvédère sur l'Indre.

Compte tenu du risque de dégradation des éléments bâtis patrimoniaux mais également dans la perspective de protéger la qualité paysagère et environnementale du site, la ville souhaite le reclasser en zone de protection avec possibilité de changer de destination de bâtiment patrimonial existant et ses annexes et d'y permettre les fonctions habitation et hébergement touristique (Gîtes, chambre d'hôtes...).

Carte postale début 20^{ème} siècle



Photo 2024



Plan masse du permis de construire de 1990, avec les bâtiments médicaux récents.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de ces objectifs conduit à reclasser le site en zone Np qui correspond aux espaces d'intérêt naturel ou paysager qui à ce titre méritent d'être préservés : les grands massifs boisés du plateau, les coteaux de la vallée de l'Indre, les abords de la vallée de l'Echandon.

Le site de la clinique était initialement classé en secteur Ne où étaient autorisés les constructions, installations, travaux et extensions à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités à caractère médical, paramédical ou d'intérêt collectif. Les parcelles actuellement classées, en tout ou partie, en Ne et concernées par le changement de destination, sont les suivantes : G 534 (1385m²), G 964 (766m²) partie de la G 960 (23m²), partie de la G984 (14374m²) soit 16548m² au total.

Il est également procédé à l'identification dans le plan de zonage des bâtiments destinés à changer de destination et ce en fonction de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui indique que dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

CHAPITRE 3 : LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. NATURA 2000

Il n'existe pas de zone NATURA 2000. Les zones les plus proches sont situées à près de 10 km de la commune et sont constituées par

- ZSC et ZPS Vallée de la Loire en dehors de la commune,
- ZPS de Champagne en dehors de la commune.

On peut ainsi conclure à l'absence d'incidences notables prévisibles sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 des communes voisines. Le projet de modification ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites.

2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre porte sur deux principaux points :

La redéfinition à la hausse des possibilités de construire au sein du secteur Npl de la Duporterie (STECAL créé lors d'une déclaration de projet approuvée le 20/09/2018). Elle s'inscrit dans le cadre d'une réévaluation des besoins liée au fonctionnement d'une activité d'hébergement touristique et de ses prolongements notamment en termes d'accueil (touristes, employés logeant sur le site).

Des ajustements réglementaires divers concernant :

- La redéfinition des règles d'implantation des annexes en zone 1AU pour permettre leur implantation en fond de parcelle ;
- La modification des règles des clôtures pour favoriser une meilleure insertion (extension de la palette chromatique au gris foncé, interdictions de certains dispositifs occultants, protections des murs anciens et des piliers) ;
- La modification des règles des façades (ouvertures) pour permettre la réalisation de fenêtres bandeaux sous certaines conditions.
- Le reclassement en zone Np de l'ancienne clinique dans le secteur de Champgault.

DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT MAITRISES

CONCERNANT LA REDEFINITION A LA HAUSSE DES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE AU SEIN DU SECTEUR NPL DE LA DUPORTERIE

Le site de la Duporterie accueille aujourd'hui une activité touristique qui s'articule autour d'une offre hôtelière spécifique (21 lodges installés dans les arbres), d'un restaurant, et d'un maillage de sentiers de découverte du site.

Le projet de modification vise à permettre une augmentation maîtrisée des possibilités de construire pour satisfaire les besoins suivants :

- L'extension du restaurant et création d'une nouvelle salle restauration, dans les prolongements du bâtiment traditionnel existant, d'une future emprise de 355 m² environ.
- La création d'un nouveau bâtiment lié au fonctionnement interne de l'activité : chambres du personnel, bureau, lingerie, espace de stockage, etc, (emprise au sol de 255 m²).
- Renforcement des possibilités d'hébergement touristique et des équipements d'accompagnement (emprise au sol de 870 m² environ).

Dans ce contexte un diagnostic écologique du jardin de la ferme de la Duporterie (lieu d'implantation des futurs principaux bâtiments) a été demandé à la SEPANT. Le rapport joint en annexe de la présente note **conclut que le site choisi ne présente pas d'enjeux écologiques forts.**

Concernant la compatibilité avec le SCoT de l'agglomération tourangelle

Par ailleurs le site de la Duporterie s'inscrit dans la trame verte identifiée dans le SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27/09/2013 et dont la révision a été prescrite le 24/03/2017.

Cette situation soumet la réalisation de tout projet à un certain nombre d'obligations et de précautions inscrites dans le DOO (document d'orientations et d'objectifs).

C'est pourquoi, lors de la création du secteur NPI, le projet s'est accompagné d'un programme de découverte et de valorisation des espaces naturels. Cette ouverture à la clientèle des lodges à un site naturel avec possibilité d'y associer un plus large public favorise donc la connaissance et la sensibilisation au fonctionnement de la trame verte locale.

Par ailleurs le projet de modification est destiné à assurer la pérennité et le développement d'une activité économique présente sur le site ce qui reste compatible avec les objectifs du SCoT.

CONCERNANT LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES DIVERS

-Pour les clôtures

Le dispositif de protection des clôtures anciennes est renforcé de même que certains matériaux sont proscrits pour préserver le cadre urbain et paysagé des sites.

Il est ainsi précisé que les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

Il est également précisé que les dispositifs pare-vue de type canisse, bâches, toiles, etc. sont interdits sur rue et en limites séparatives.

Par ailleurs des dispositifs particuliers sont prévus dans la zone UA et le secteur UCp en limites séparatives pour mieux prendre en compte le contexte environnant.

- pour les annexes

La possibilité d'implanter les annexes en fond de parcelle (implantation avec un recul minimum de 3 mètres) est susceptible de participer à garder la cohérence des fronts bâtis sur rue.

- Pour les ouvertures

Les fenêtres bandeaux (horizontales) vont être autorisées pour les constructions nouvelles et dans certains cas pour les constructions existantes dès lors qu'elles s'inscrivent dans un parti architectural explicite et qu'elles ne remettent pas en cause l'équilibre et la cohérence de la façade concernée. Elles sont uniquement autorisées dans les zones UB, UCb et 1AU.

L'impact sur le paysage bâti sera donc très limité.

- Concernant le reclassement en Np du site de Champgault

Cette évolution permet une meilleure protection du site avec des possibilités d'aménagement plus restrictives.

Il est également possible d'étudier la question de la protection du parc et des arbres remarquables dans le cadre de la révision du PLU en cours.

TABLEAU DE SYNTHESE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT PAR THEMATIQUE

THEMATIQUES	IMPACTS	QUALIFICATION	
Topographie	Néant		
Cycle de l'eau	Néant	=	
Cadre biologique dont TVB	Une extension des constructions au sein du secteur NPI mais sans incidences notables au regard de la qualité biologique des espaces concernés (Cf note de la SEPANT pour le secteur NPI)	=	
Climat, qualité de l'air, énergie	Facilitation de l'implantation des capteurs solaires	+	
L'agriculture	Aucun impact sur le potentiel ou des activités agricoles existantes	=	
Consommation foncière	Une extension des possibilités de construire mais strictement limitée au sein du STECAL déjà existant (secteur NPI)	-	
Pollution et nuisances	Néant. Les différentes modifications de règles n'apportent pas de nuisances particulières et restent notamment compatibles avec les capacités de traitement des effluents et des déchets (dans le secteur NPI).	=	
Les risques	Néant	+	
Les déchets	Néant	=	
Les caractéristiques de l'espace urbain, les paysages	Reclassement en zoner Np de l'ancienne clinique dans le secteur de Champgault Possibilité d'implanter les annexes sur les arrières de parcelle Protection plus stricte des clôtures anciennes Précisions des autres règles des clôtures au bénéfice d'une meilleure insertion	+	
Les fonctions urbaines, logements, emplois, équipements	Le développement d'une activité économique dans un cadre environnemental strictement maîtrisé dans le secteur NPI	+	
Les déplacements	Une augmentation prévisible des déplacements au sein du secteur de la Duporterie mais qui reste compatible avec les infrastructures existantes et les possibilités de stationnement	-	
La santé humaine	Néant		
Natura 2000	Néant		

CONCLUSIONS DE L'AUTO-EVALUATION

CONCERNANT LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

Les améliorations de formulations concernant la réglementation des clôtures, des percements et de l'implantation des annexes n'auront pas d'impacts négatifs sur l'environnement. Pour certaines d'entre-elles, il est même attendu des effets positifs sur la cadre paysager (clôtures notamment).

CONCERNANT L'EVOLUTION DU SECTEUR NPL

Pour rappel

Lors de la déclaration de projet permettant la création du secteur NPI (STECAL) un inventaire faunistique et floristique avait été demandé à la SEPANT, permettant de cadrer le projet au regard des enjeux écologiques du site.

Par ailleurs la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été soumise à la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire pour un examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du Code de l'urbanisme pour déterminer la nécessité d'une évaluation environnementale.

Après examen du dossier le 30 mars 2018, la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire est de ne pas soumettre à évaluation environnementale la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Esvres-sur-Indre (37), enregistrée sous le numéro F02418U0008.

Pour les extensions prévues

Le projet de développement des activités au sein du site de la Duporterie vise à répondre à des besoins strictement identifiés et réglementairement encadrés (articles 2, 9, et 10) et ce dans le respect des caractéristiques environnementales des lieux.

NATURA 2000 :

Le projet de modification n'impacte d'aucune manière des sites NATURA 2000.

Les ZSC et ZPS Vallée de la Loire et ZPS de Champagne sont situés en dehors de la commune.

CONCLUSION

Les changements apportés aux dispositions du PLU d'Esvres-sur-Indre prévus par la modification n°4 permettent de répondre à des besoins locaux d'ordre réglementaire et liés au développement d'une activité touristique sans remettre en cause les autres dispositions du PLU visant à préserver l'environnement et le cadre de vie. Aucun impact sur l'environnement n'est significatif au point de justifier une évaluation environnementale.

En particulier, aucune zone Natura 2000, aucun espace agricole, naturel ou forestier ni aucun cours d'eau ou étendue d'eau présents sur le territoire communal ou à proximité ne sont impactés.

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



1-RAPPORT DE PRESENTATION

NOTICE DE PRÉSENTATION DU
PROJET

ÉVOLUTION DU PLU

Déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
20/10/2018



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

CHAPITRE 1 : CADRE GÉNÉRAL.....	4
1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	4
Le PLU, un document évolutif	4
Le choix de la procédure de déclaration de projet	4
Situation du projet au regard du SCoT de l'agglomération tourangelle	5
Évaluation environnementale	7
2. RAPPEL DES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA VILLE D'ESVRES-SUR-INDRE	8
Le contexte environnemental et paysager.....	9
Le contexte socio-démographique.....	15
Le contexte économique.....	17
CHAPITRE 2 : NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET	19
1. PRÉSENTATION DU PROJET	19
Le site de projet et sa localisation	19
Les principales caractéristiques faunistiques et floristiques.....	21
Le projet global et son organisation.....	24
Les autres équipements prévus	29
2. LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET ET LES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS QUI JUSTIFIENT SON INTÉRÊT GÉNÉRAL	31
Un maillon complémentaire de l'offre touristique au sein de l'agglomération tourangelle	31
Une opportunité pour développer la connaissance et la compréhension de la biodiversité.....	32
3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	33
Les impacts sur la biodiversité et les paysages	33
Les impacts sur le cycle de l'eau.....	33
Les Impacts sur les risques pollutions et nuisances	36
Les impacts sur l'organisation urbaine, la population, les emplois et les déplacements	36
CHAPITRE 3 : ÉVOLUTION DU PLU.....	37
1. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS.....	37
La création d'un STECAL	37
Les pièces du PLU impactées.....	37
2. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	38
Modification du PADD.....	38
Modification du plan de zonage.....	40
Modification du règlement littéral.....	42
Évolution des superficies des secteurs de la zone N et des espaces boisés classés	44

CHAPITRE 1 : CADRE GÉNÉRAL

1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET

LE PLU, UN DOCUMENT ÉVOLUTIF

Le PLU d'Esvres-sur-Indre a été approuvé le 23 Octobre 2006.

Depuis cette date, la commune s'attache à mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur la base des cinq grandes orientations stratégiques suivantes (cf. le projet d'aménagement et développement durables, PADD) :

Orientation 1 : un cadre de vie préservé et valorisé

Orientation 2 : des logements et des services pour tous

Orientation 3 : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées

Orientation 4 : un développement économique renforcé

Orientation 5 : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet, mise à jour) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admises au sein du territoire communal.

Neuf procédures d'évolution du PLU ont ainsi été engagées depuis 2006.

Dans le cas présent, la ville d'Esvres-sur-Indre a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet avec enquête publique, afin de faire évoluer le dossier PLU pour permettre un projet de valorisation touristique au sein du domaine boisé de la Duporterie.

LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

La mise en œuvre de cette procédure est prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui précise que :

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme selon lequel :

"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser **le développement des loisirs et du tourisme**, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".

Composition du dossier d'enquête publique

En application de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Le présent dossier de mise en compatibilité est composé d'un **rapport de présentation** comprenant une présentation du projet concerné, la démonstration de son caractère d'intérêt général et son impact sur les pièces composant le dossier de PLU.

Il comprend également **les pièces modifiées et/ou complétées du dossier de PLU** (PADD, Règlement, plan de zonage).

SITUATION DU PROJET AU REGARD DU SCoT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Le site faisant l'objet de la déclaration de projet s'inscrit dans la trame verte identifiée dans le SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27/09/2013 et dont la révision a été prescrite le 24/03/2017.

Cette situation soumet la réalisation du projet à un certain nombre d'obligations et de précautions inscrites dans le DOO (document d'orientations et d'objectifs).

a) RAPPEL DES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DU SCoT

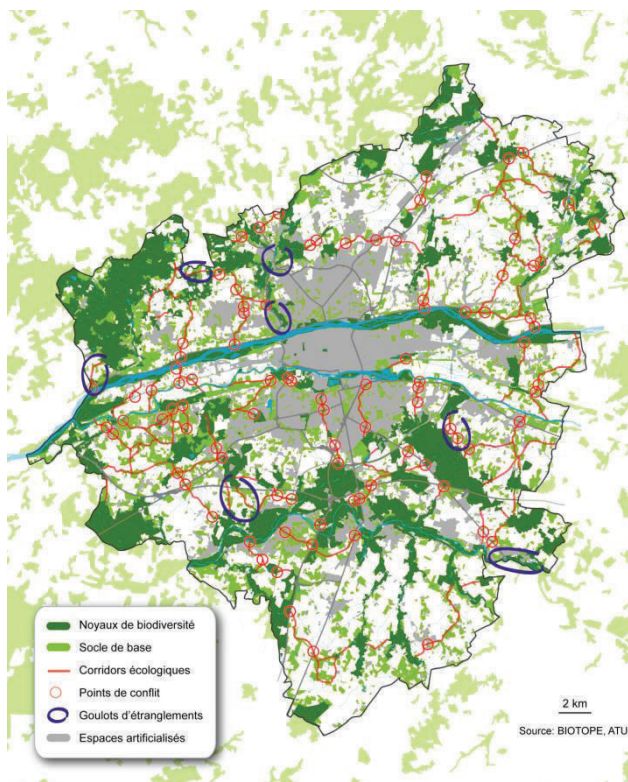
Le territoire affiche une richesse importante en termes de biodiversité et de paysages identitaires. La structure de la trame verte et bleue couvre près de 40% du territoire, le SCoT a pour ambition de protéger les diverses composantes que ce soit des espaces forestiers, des espaces naturels ouverts, des sites agricoles ou des espaces qui accompagnent le réseau hydrographique. La hiérarchie établie lors du diagnostic permet d'instituer des protections différenciées selon la richesse en biodiversité et/ou la fragilité des différents milieux.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence que l'agglomération disposait d'une nature riche : l'eau, les milieux humides, la forêt, les milieux ouverts (prairies par exemple) couvrent environ 30.600 hectares, soit près de 40% de la superficie du SCoT.

Ce patrimoine écologique a connu par le passé une altération rapide, du fait notamment d'une consommation d'espace insuffisamment maîtrisée, par l'insertion des grandes infrastructures qui ont morcelé le territoire, mais également par la tendance au développement d'une agriculture intensive sur les plateaux.

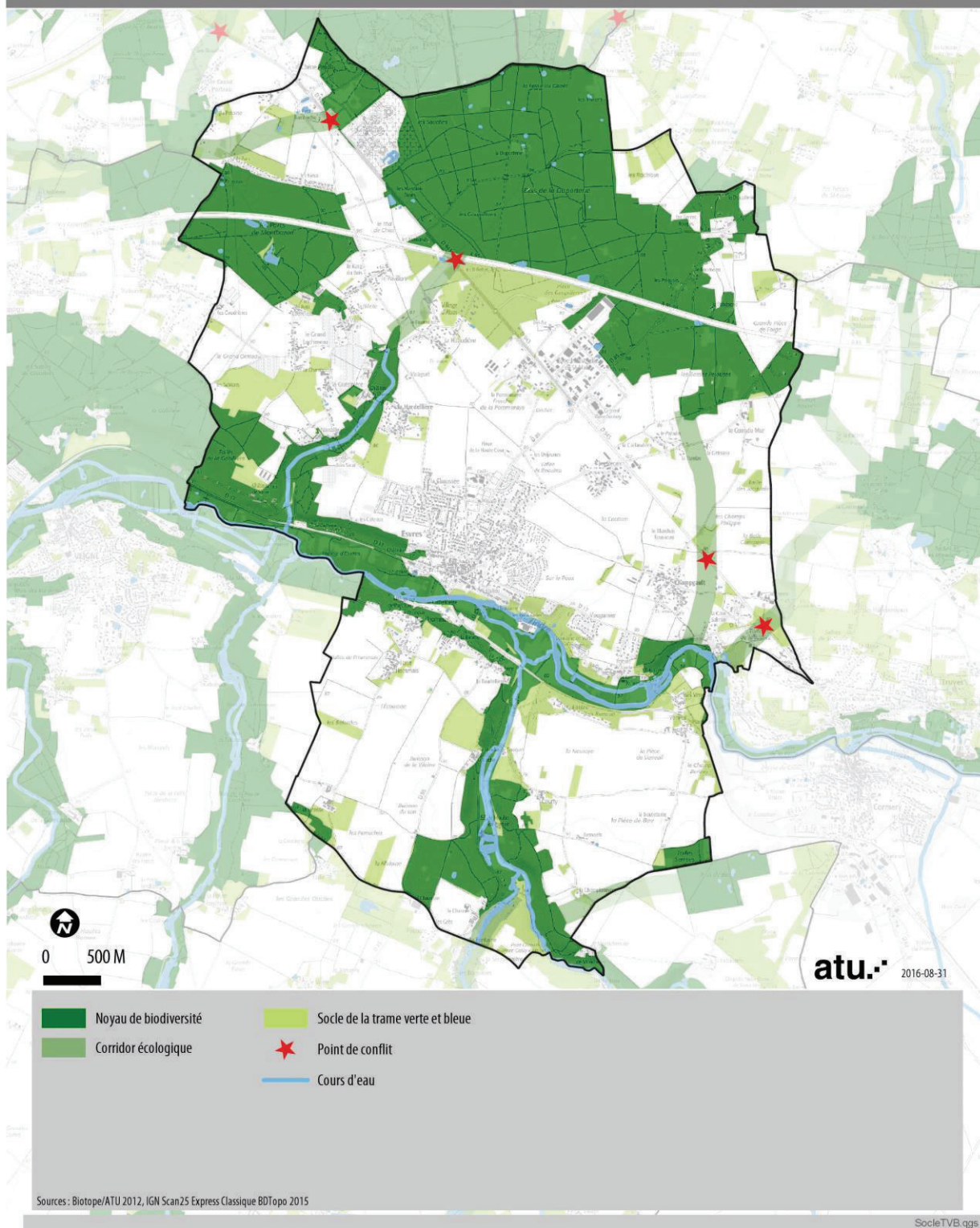
Le SCoT positionne donc le respect de cette trame verte et bleue au cœur du projet de développement.

En conséquence, le SCoT prévoit de mettre en place des protections et des actions préventives adaptées et graduées en fonction de la sensibilité des milieux. En particulier, il identifie les noyaux de biodiversité qui constituent le patrimoine naturel exceptionnel. La cartographie de la trame verte montre que ces derniers sont majoritairement positionnés à l'Ouest et au Sud de l'agglomération, tout en englobant les sites Natura 2000, localisés dans le lit mineur de la Loire. Le parti de protection est la règle. Il reste toutefois indispensable de pouvoir s'adapter et prendre en compte exceptionnellement un particularisme local. Le DOO a ainsi prévu une série d'exceptions à l'inconstructibilité mais dans des circonstances strictement identifiées et justifiées.



ESVRES

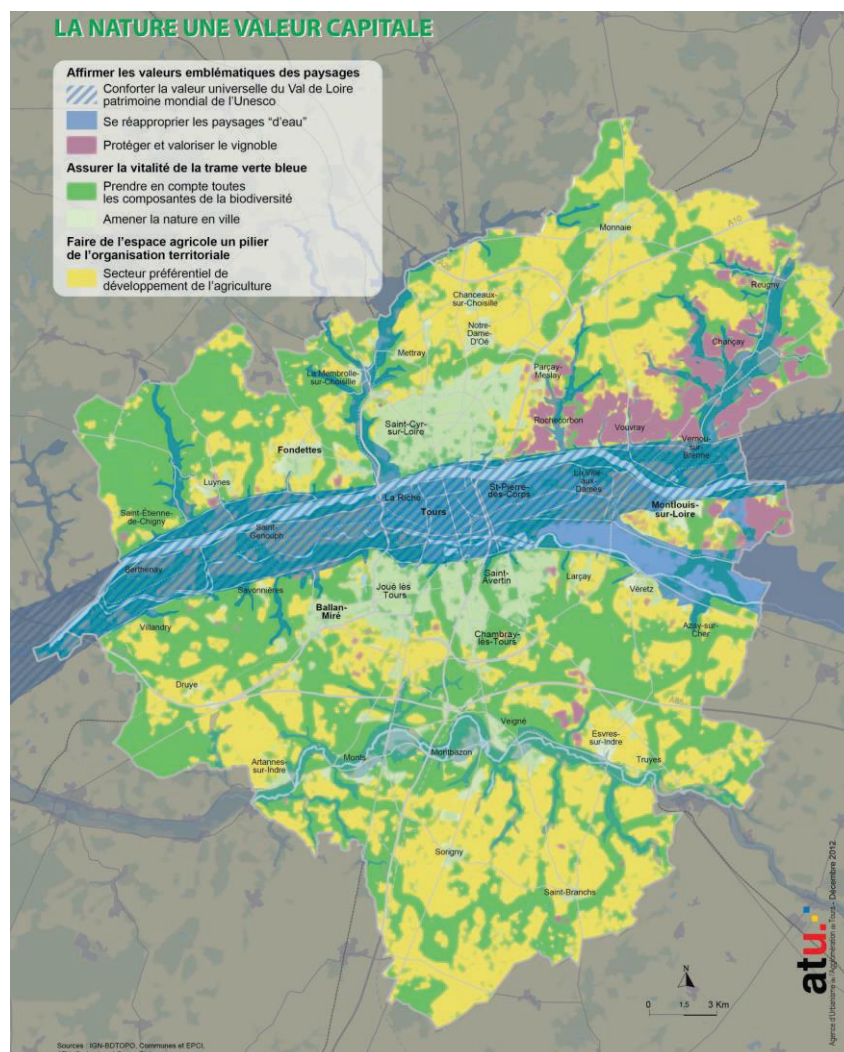
Les trames vertes et bleues



b) EXTRAIT DU DOO

Le DOO précise donc que ces sites seront interdits à tout projet d'urbanisation sauf :

- s'il s'agit d'une parcelle agricole et que la construction est nécessaire à la pérennité de l'activité agricole (ex. hangar pour protéger les animaux en pâture) ;
- si le projet permet une meilleure connaissance des milieux naturels (ex. site d'interprétation de la nature) ;
- si le développement communal est fortement contraint par son environnement et que le site renforce la centralité de la commune. Dans ce cas, la nécessité d'investir un territoire précieux en termes de biodiversité devra être justifiée par le croisement des enjeux urbains et agronaturels ;
- s'il s'agit d'un projet assurant la pérennité d'une activité économique présente sur le site.



ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été soumise à la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire pour un examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du Code de l'urbanisme pour déterminer la nécessité d'une évaluation environnementale.

Après examen du dossier le 30 mars 2018, la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire est de ne pas soumettre à évaluation environnementale la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Esvres (37), enregistrée sous le numéro F02418U0008.

L'avis de la MRAE est joint au dossier d'enquête publique.

2. RAPPEL DES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA VILLE D'ESVRES-SUR-INDRE

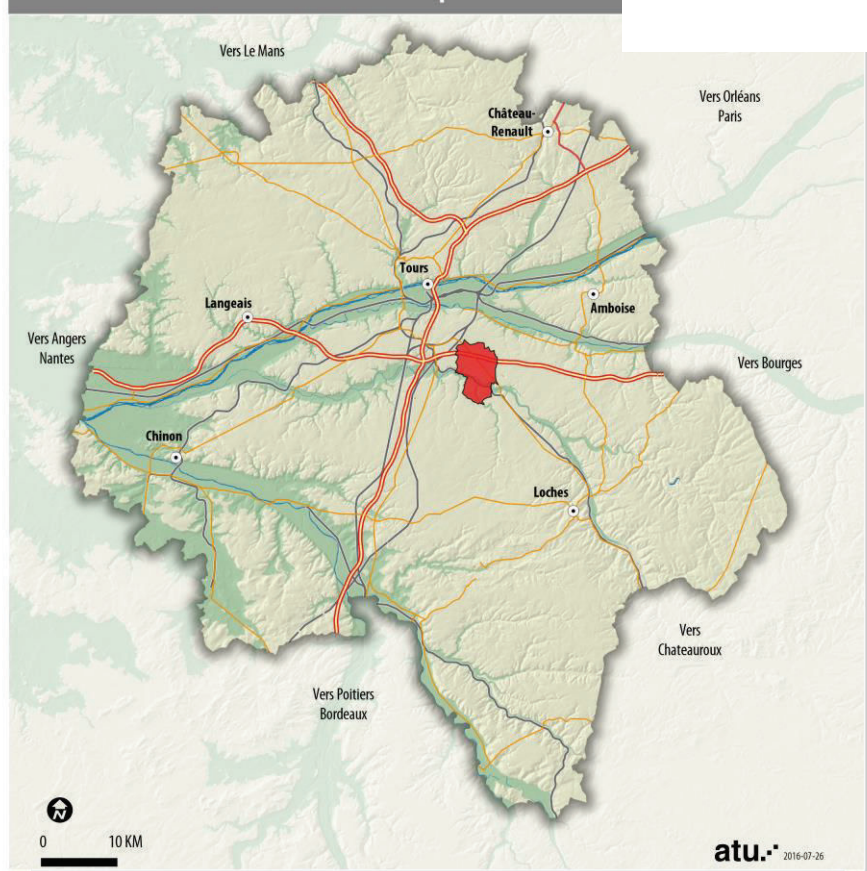
Esvres-sur-Indre située à 18 kilomètres au Sud-Est de Tours appartient à la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre. Elle est encadrée par les communes de Chambray-lès-Tours, Larçay, Véretz et Azay-sur-Cher au Nord, Saint-Branch au Sud, Truyes et Cormery à l'Est, Veigné à l'Ouest. Son appartenance à la Vallée de l'Indre renforcée par la qualité du patrimoine naturel, historique et paysager qui la caractérise lui confère une attractivité résidentielle et touristique.

L'autoroute A85, la RD85 orientée Nord/Sud, la RD943 et la RD17 orientées Est-Ouest constituent les principales voies de communication routières. Le territoire communal est aussi traversé par la ligne SNCF Tours-Loches orientée Ouest-Est.



ESVRES

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



Réseau routier

- Autoroute
- Nationale
- Départementale

— Voie ferrée

● Commune importante

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

a) UN PAYSAGE MARQUÉ PAR L'EAU, LA TOPOGRAPHIE ET LES BOISEMENTS

L'Indre marque fortement le paysage de la commune. Son nom proviendrait des terres inondables, perméables qui la bordent. Parcourant 150 km, la rivière prend sa source au Nord du Massif Central, dans le département de la Creuse. Elle termine son périple à Avoine, en se jetant dans la Loire.

La rivière caractérisée par de nombreux méandres, a influencé les logiques de développement territorial, un chapelet de bourgs s'étant installé le long de son cours dialoguant avec les coteaux et la plaine alluviale. À Esvres, comme dans d'autres villages et bourgs, la vallée offre un cadre paysager recherché, avec des espaces boisés sur les coteaux les plus abrupts, des perspectives sur la vallée et un lit large propice à une végétation de milieu humide.



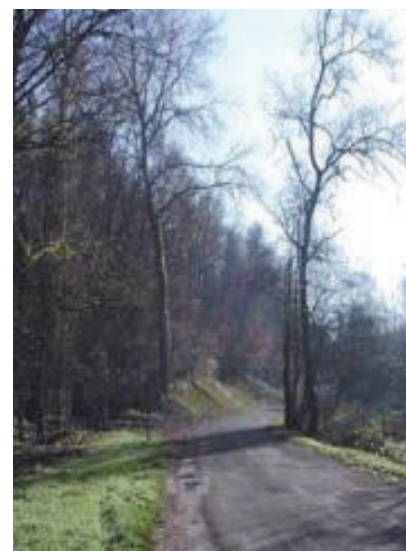
L'Indre

Le val bordé au Nord par la RD17 et au Sud par la voie ferrée, représente une bande dont la largeur oscille entre 300 et 400 mètres. Il correspond au fond de la vallée, de chaque côté du lit mineur la rivière. Souvent recouverte par les eaux l'hiver, il est occupé par des prairies naturelles ("Prairie d'Esvres", les "Prés Germain"), des secteurs marécageux ou des peupleraies qui tendent à appauvrir le milieu naturel.

Le coteau Nord caractérise la zone étroite et linéaire située sur la rive droite de l'Indre entre le val et le plateau. Les versants sont abrupts et boisés, parfois même très escarpés, notamment à l'Est de la commune. La partie basse, appelée "pied de coteau" est relativement plane. Elle s'avère donc plus propice à l'accueil des constructions.

La géologie des rives n'a pas permis, contrairement à la vallée de la Loire, l'édification humaine sous forme de troglodytes. De fait, le bâti en pied de coteau est discontinu et concentré au niveau du bourg. Ce dernier a tiré parti d'un vallon sec aux pentes plus douces qui a permis de remonter vers le plateau.

Le coteau Sud dont les caractéristiques s'apparentent au coteau Nord est moins urbanisé, sa linéarité est interrompue par le vallon de l'Échandon qui coupe le plateau en deux parties.



Coteau Nord de l'Indre.

Les vallons de Nantilly et de l'Échandon, entaillent les plateaux Nord et Sud de part et d'autre de la vallée. Assez encaissés, environ 30 mètres de profondeur, leurs flancs sont généreusement boisés. Le vallon de Nantilly accueille davantage de bâti que celui de l'Échandon. Ces vallons constituent une transition entre le fond du Val et les plateaux agricoles.

Le vallon de Nantilly, localisé à l'Ouest du bourg et parcouru par le ruisseau du même nom, dégage une ambiance "sauvage". Une cressonnière tire parti de la source. Le château de La Dorée et celui de Nantilly contribuent à la qualité du site.



Le vallon de Nantilly

Le vallon de l'Échandon est aussi profond que celui de Nantilly mais sa largeur plus importante (une centaine de mètres) offre des ambiances qui s'apparentent parfois à celles du val de l'Indre. Les versants y sont aussi moins abrupts, particulièrement à l'Est. Ils permettent d'apercevoir davantage le paysage d'openfield du plateau agricole. À l'extrémité Sud de la commune, le vallon accueille aussi un trésor patrimonial : le pont Girault vestige de l'époque gallo-romaine.



Le vallon de l'Échandon



Le plateau Sud

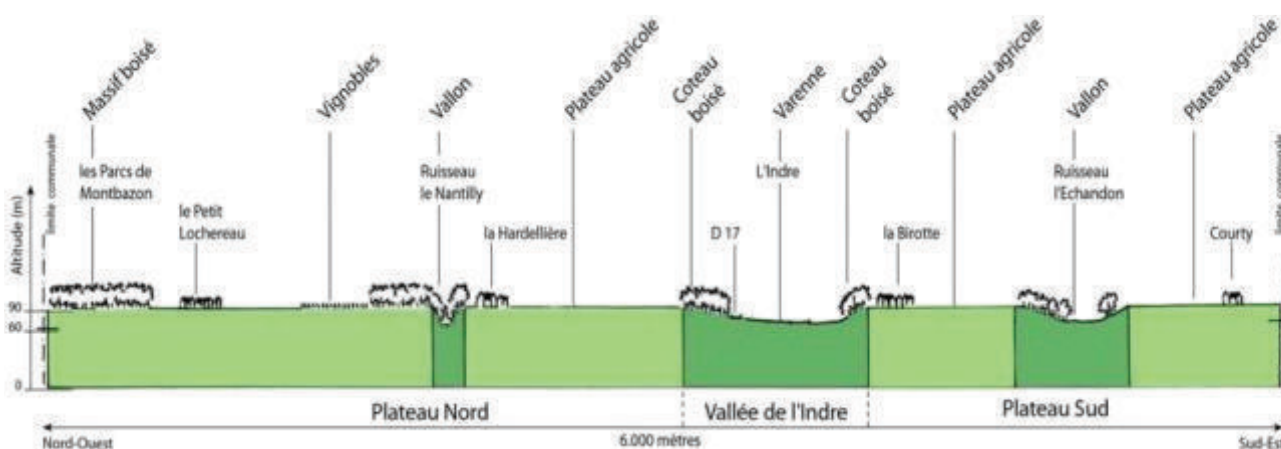
Les plateaux offrent des perspectives lointaines, l'agriculture y est dominante mais les boisements des coteaux des vallons et du Nord communal (Duporterie) restent fortement présents dans le paysage. Mises à part ces grandes masses, le paysage des plateaux offre peu de "distractions visuelles", seule l'évolution des cultures au fil des saisons apporte une touche de diversité.

D'une manière générale, pour l'ensemble du territoire communal, la perméabilité du sous-sol permet d'éliminer la majorité du ruissellement qui gravite naturellement vers les ruisseaux de l'Indre. Cette caractéristique explique l'absence de mares dans ce paysage ouvert de plateau où l'élevage est peu présent.

Le vignoble, situé à l'Ouest en rebord de plateau et en surplomb du vallon de Nantilly, offre un paysage peu commun au Sud de l'agglomération tourangelle. Le vallon apporte des turbulences morphologiques et climatologiques essentielles à la culture des vignes.



Le vignoble



Coupe de part et d'autre de la vallée de l'Indre

b) LE PATRIMOINE NATUREL

Les zones humides (fonds de vallée), les coteaux et landes constituent l'essentiel des zones d'intérêt écologique.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel.

La commune d'Esves-sur-Indre compte trois ZNIEFF de Type I :

Landes de la petite Bamboche à proximité du site (environ 1,5 km)

Prairies et coteaux de l'Indre au moulin de Vontes (5 km)

Source tuffeuse de l'Echandon, moulin Perrion (plus de 6 km)

Elle compte une ZNIEFF de type 2, la Vallée de l'Echandon.



Cephalanthera longifolia (L.) Fritsch

Landes de la petite Bamboche à proximité du site (environ 1,5 km)

Le contour de la ZNIEFF de 1ère génération correspond en grande partie à un cimetière communal dont les premiers ensembles ont été créés en 1981. Ce cimetière s'étend sur d'anciennes landes. Aujourd'hui elles ont été en grande partie détruites ou sont à un stade de fermeture avancé. Le contour a donc été resserré afin de n'inclure que les landes en bon état de conservation. Il s'agit de landes fraîches thermoatlantiques à *Erica scoparia* en mosaïque avec de petites surfaces de landes humides dominées par *Erica tetralix* dans les zones les plus hygrophiles. Des petites surfaces de gazons d'annuelles du *Cicendion filiformis* sur les zones dénudées ont été notées. La friche du Sud-Ouest résulte sûrement des travaux d'élargissement de la RN143 et est en cours de recolonisation spontanée par la lande.

Cinq espèces déterminantes, dont une espèce protégée au niveau régional, *Cicendia filiformis*, sont présentes sur le site.

Cette ZNIEFF est donc modernisée, mais le contour en est très resserré.

Ce nouveau contour accueille deux espèces déterminantes ZNIEFF: le Criquet des Ajonc (*Chorthippus binotatus*) et l'Ascalaphe ambré (*Libelloides longicornis*).

Prairies et coteaux de l'Indre au moulin de Vontes (5 km)

Au niveau du Moulin de Vontes, l'Indre bute sur un coteau relativement abrupt, décrit un méandre très marqué et sa vallée devient plus étroite.

Cette zone intègre un ensemble de milieux qui lui confèrent une forte originalité : habitats prairiaux aquatiques et humides dans le fond de la vallée (*Thalictrum flavum*, *Coenagrion mercuriale*, *Thersamolycaena dispar*), versant abritant trois grottes fréquentées par des chiroptères (Grand Rhinolophe, Murin de Daubenton, Sérotine

commune), plateau présentant des zones d'ourlets calcicoles avec un cortège d'orchidées remarquable (*Limodorum abortivum*, *Cephalanthera longifolia*).

Cet espace naturel s'insère dans la Vallée de l'Indre qui présente de nombreux enjeux écologiques du point de vue des prairies humides résiduelles mais aussi dans un contexte d'urbanisation croissante

Une quinzaine d'espèces déterminantes ont été décrites dans ce secteur, elles relèvent d'une douzaine d'habitats différents dont cinq déterminants.

Les inventaires, bien qu'ils restent à approfondir dans certains domaines (flore, oiseaux, coléoptères...), révèlent un site d'intérêt patrimonial certain. Le périmètre a été calé de manière restrictive sur le patrimoine aujourd'hui connu.

Source tuffeuse de l'Echandon, moulin Perrion (plus de 6 km)

Cette ZNIEFF consiste en une série de sources tuffeuses enserrées dans un boisement composé de chênes, de charmes et de robiniers. L'intérêt de ces sources est essentiellement lié aux communautés bryophytiques en place, ces groupements étant particulièrement rares en région Centre. Pour les autres végétaux, une seule espèce déterminante a été observée, il s'agit de *Pyllitis scolopendrium*.

Vallée de l'Echandon

L'Echandon est un affluent en rive gauche de l'Indre. Le linéaire concerné par cette ZNIEFF représente une vingtaine de kilomètres environ depuis la confluence avec l'Indre à hauteur de la Communes d'Esvres jusque vers Saint-Bauld où deux affluents notables sont référencés : le ruisseau de Quincampoix et le ruisseau de Montant.

Cette vallée a conservé, particulièrement sur sa partie sud, plusieurs pelouses calcicoles au niveau de ses coteaux. La déprise agricole entraîne la fermeture de la plupart d'entre elles mais il est souvent possible d'y observer la Cardoncelle molle (*Carduncellus mitissimus*) ou le Lin soufré (*Linum suffruticosum*) même quand les pelouses sont très densément colonisées par le Brome dressé (*Bromus erectus*). Certaines sont encore pâturées par des bovins, des ovins ou des ânes, ce qui favorise la présence des annuelles comme le Buplèvre du mont Baldo (*Bupleurum baldense*), le Micrope dressé (*Bombacillaena erecta*) ou la Luzerne orbiculaire (*Medicago orbicularis*). Enfin, ces coteaux ont autrefois été exploités pour l'extraction de la roche calcaire, laissant de petites falaises propices à l'installation de fougères comme la Rue des murailles (*Asplenium ruta-muraria*) ou le Ceterach officinal (*Asplenium ceterach*). Les vires rocheuses présentent, quant à elles, une flore rattachable à l'*Alyso alyssoidis* *Sedion albi*.

Les versants boisés abritent des chênaies-charmaies, des chênaies calcicoles thermophiles et parfois des suintements tuffeux, notamment sur le nord de la vallée. Ce type d'habitat est particulièrement rare en région Centre, c'est pourquoi il a fait l'objet d'une inscription à l'inventaire ZNIEFF de type I.

Le fond de la vallée abrite encore quelques prairies plus ou moins humides dans lesquelles il est possible d'observer le Cirse tubéreux (*Cirsium tuberosum*), le Pygamon jaune (*Thalictrum flavum*) ou le Jonc subnoduleux (*Juncus subnodulosus*). Ces habitats sont toutefois de plus en plus convertis en peupleraies ou en plans d'eau.

Zones humides :

037Théma0044 : Etangs des parcs de Montbazou (2.4 km)

037Théma0087 : ruisseau de Nantilly (2,6km)

037Théma0106 : vallée de l'Indre, des Prés Germain à la veneti (plus de 4 km)

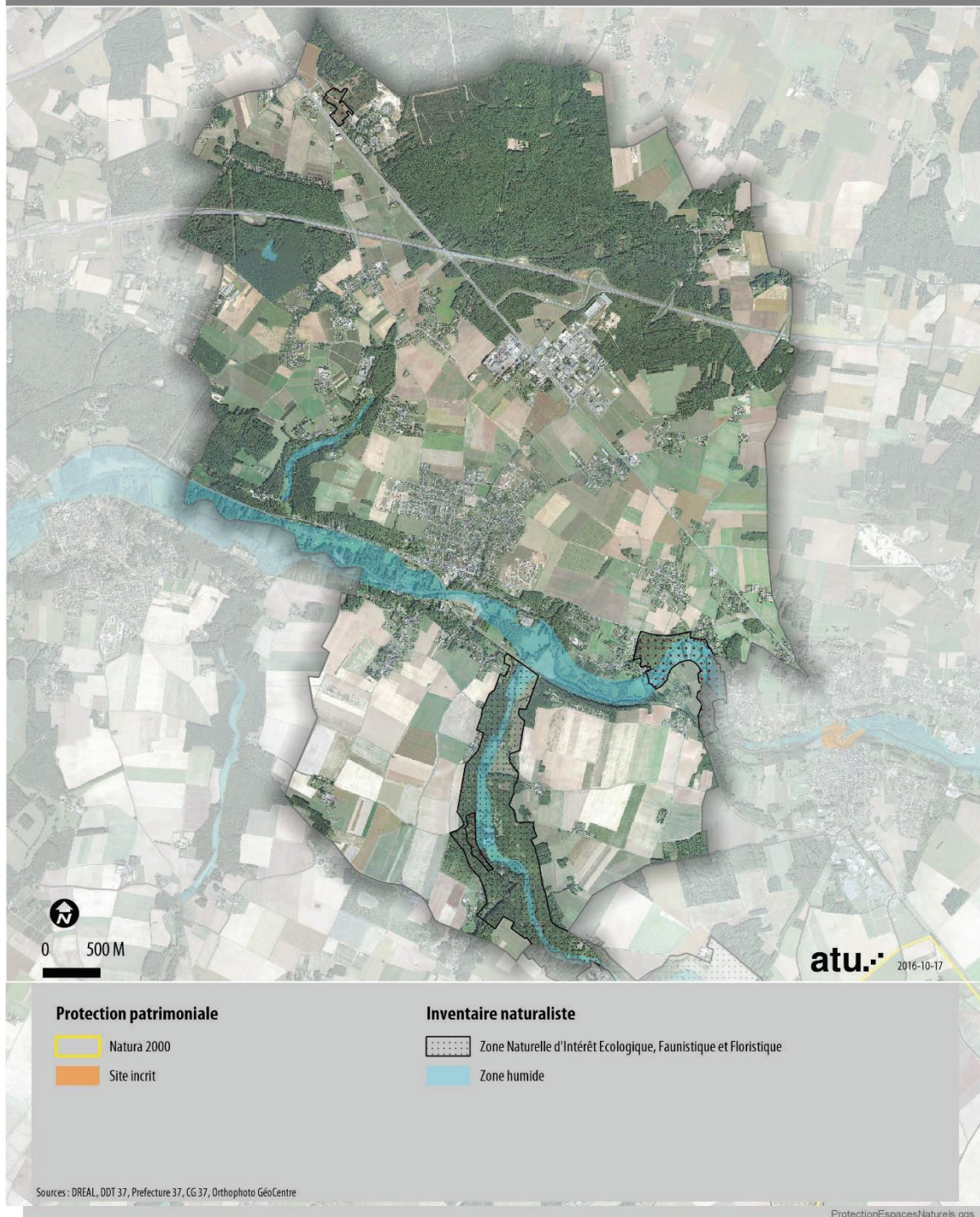
037Théma0103 : vallée de l'Indre, prairie de la vacherie (plus de 4 km)

037Théma0084 : vallée de l'Echandon (plus de 4 km)

Natura 2000 :

ZSC et ZPS Vallée de la Loire en dehors de la commune, et à plus de 10 km du site de projet

ZPS de Champeigne en dehors de la commune, et à près de 10 km du site de projet

ESVRES**Les protections des espaces naturels**

LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

a) UNE COMMUNE ATTRACTIVE

Esvres-sur-Indre constitue un des pôles de développement de la vallée de l'Indre caractérisé par une croissance continue de son parc de logements (1.924 unités) et de sa population (4.523 habitants), et par la présence d'un vaste espace économique (Even parc) positionné le long de la RD943.

Son attractivité économique et résidentielle est la conséquence à la fois :

de la qualité de son environnement où la vallée de l'Indre, la vallée de l'Echandon, les grands espaces agricoles et la présence de nombreux espaces boisés offrent un cadre paysagé remarquable et très diversifié,

de son niveau d'équipements publics,

de sa position proche du cœur de l'agglomération avec une accessibilité rapide par un réseau routier qui s'est largement renforcé (périphérique, autoroute A85).

Construction neuve

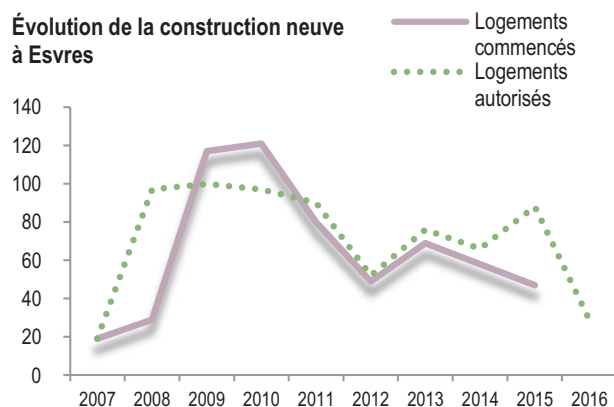
Nombre de logements commencés	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Esvres	19	29	117	121	80	49	69	58	47
CC Touraine Vallée de l'Indre	389	353	364	519	427	365	313	354	225
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	2 452	2 253	2 280	1 799	2 194	2 059	2 019	2 025	1 743
Indre-et-Loire	4 063	3 516	3 086	2 726	3 218	2 902	2 821	2 606	2 283

Source : SOeS - Sit@del2 en date réelle - Données arrêtées en avril 2017.

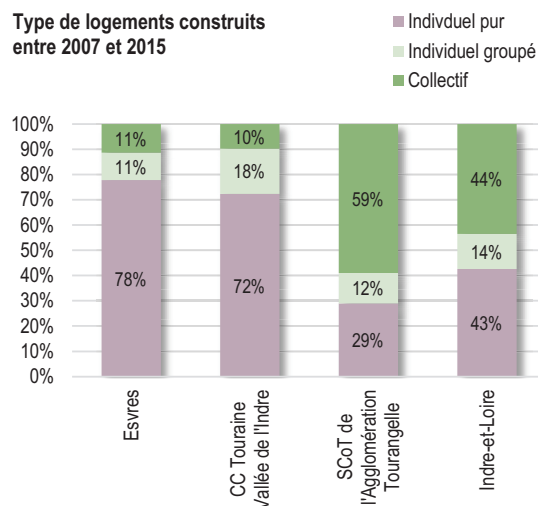
Champ : Logements ordinaires (Individuel + Collectif)

Conséquence de son attractivité au sein de la vallée de l'Indre et de sa localisation aux portes du cœur de l'agglomération tourangelle la ville d'Esvres-sur-Indre a vu son parc de logements augmenter au rythme de 64 unités par an au cours de la période 2007-2015. Cette production se porte essentiellement (78%) sur du logement individuel à destination des familles.

Évolution de la construction neuve à Esvres



Type de logements construits entre 2007 et 2015



b) UNE DÉMOGRAPHIE DYNAMIQUE

Conséquence de la croissance de son parc de logements la ville d'Esves-sur-Indre a vu sa population augmenter de manière progressive depuis la fin des années 60, avec un rythme soutenu au cours de la période 2019-2014 pour atteindre aujourd'hui 5.442 habitants.

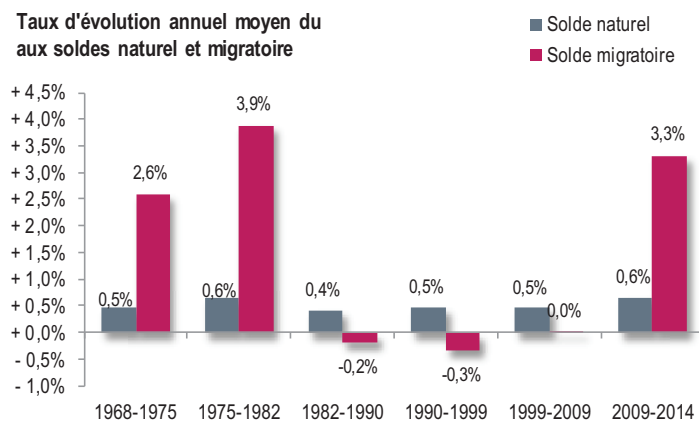
Cette croissance de la population est portée principalement par un solde migratoire largement positif (sauf sur la période 1982-1999). Par ailleurs, le solde naturel bien que moins important est toujours resté excédentaire sur l'ensemble de la période observée.

Population et indicateurs démographiques

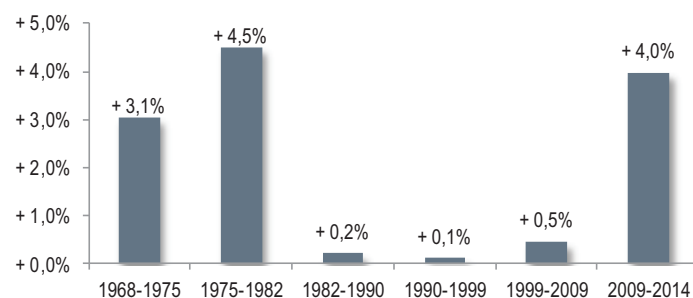
Nombre d'habitants depuis 1968 (Population municipale)	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Esves	2 473	3 050	4 160	4 234	4 278	4 481	5 442
CC Touraine Vallée de l'Indre	26 758	30 340	34 745	38 716	41 344	46 798	50 682
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	251 675	293 977	315 286	333 502	352 675	371 139	381 153
Indre-et-Loire	437 866	478 597	506 093	529 345	554 003	588 420	603 924

Sources : INSEE, RP1968 à 1999 dénombremements - RP2009 et RP2014 exploitations principales

Taux d'évolution annuel moyen du
aux soldes naturel et migratoire



Taux d'évolution annuel moyen de la
population depuis 1968 à Esves



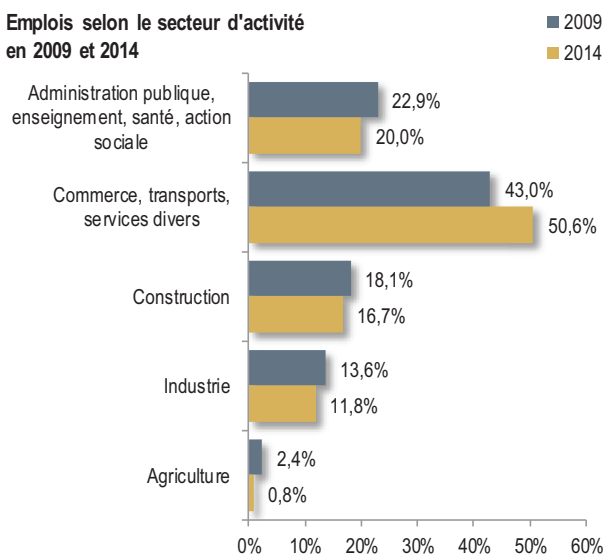
LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

a) UN PÔLE D'EMPLOIS

Avec 2.306 emplois recensés en 2014, Esvres constitue un véritable pôle d'emplois à l'échelle de la vallée de l'Indre en s'appuyant notamment sur ces sites d'activité dont Even'Parc qui possède un fort potentiel de développement et s'étend aujourd'hui sur plus de 50 hectares. Le secteur d'activité dominant reste celui du commerce, transport et services qui progresse entre deux recensements et concentre la moitié des emplois.

	Nombre d'emplois		
	1999	2009	2014
Esvres	1 650	2 034	2 306
CC Touraine Vallée de l'Indre	10 611	12 643	13 191
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	147 354	171 976	171 484
Indre-et-Loire	213 599	243 259	242 691

Emplois selon le secteur d'activité en 2009 et 2014



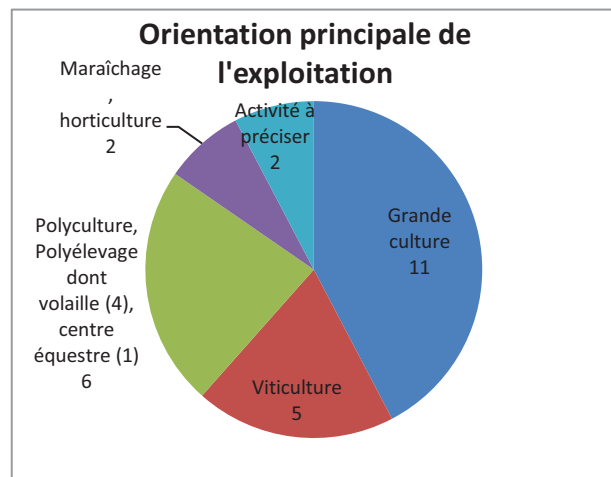
b) UNE VOCATION AGRICOLE

Mais Esvres-sur-Indre est également une commune à vocation agricole où les espaces cultivés (zone A du PLU : 1.700 ha) associés aux espaces naturels (zone N : 1.443 ha) couvrent 88% du territoire local. Au plateau Sud, aux caractéristiques rurales très affirmées, s'ajoute la présence d'une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Touraine Noble Joué en pleine renaissance positionnée au Nord de la commune.

Une activité agricole diversifiée

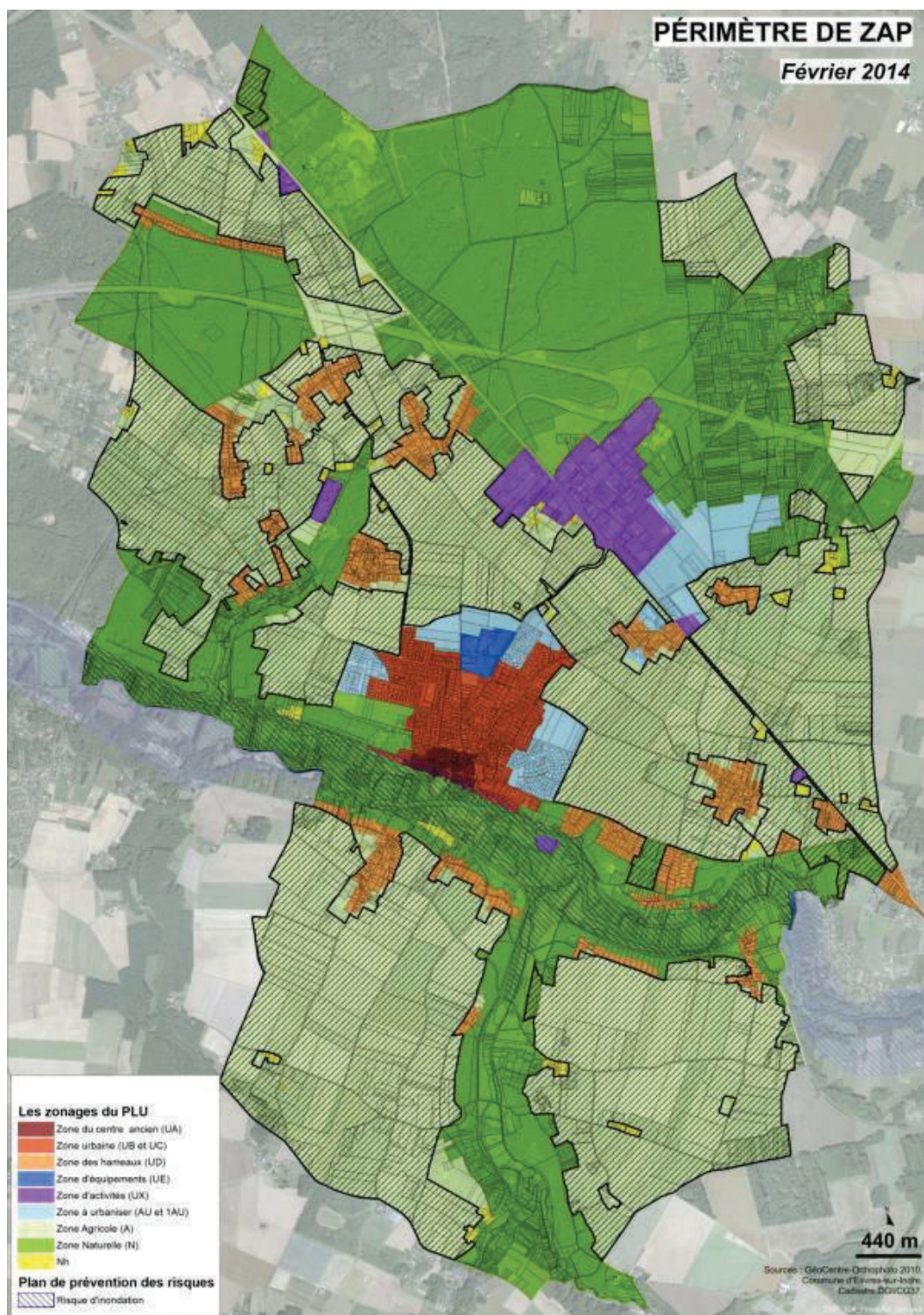
L'activité agricole est tournée principalement vers la grande culture avec une place importante laissée à la polyculture, à l'élevage bovin et avicole ainsi qu'à la viticulture. Le maraîchage et l'horticulture sont toujours présents sur la commune. De façon générale, les agriculteurs travaillant les terres esvriennes exploitent un parcellaire relativement dispersé, surtout au Nord, les contraignant à de multiples déplacements et les rendant plus fragiles face au développement de l'urbanisation.

En 2014, la ville d'Esvres-sur-Indre a fait le choix en concertation avec les agriculteurs de se doter d'une zone agricole protégée (ZAP) qui permet de traduire la volonté publique de préserver et de valoriser l'activité agricole existante ; de favoriser son développement par un outil favorisant la stabilité foncière à moyen et long termes.



Evolution des exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune (source : RGA et ATU)

1988	2000	2010	2013
50	25	22	19

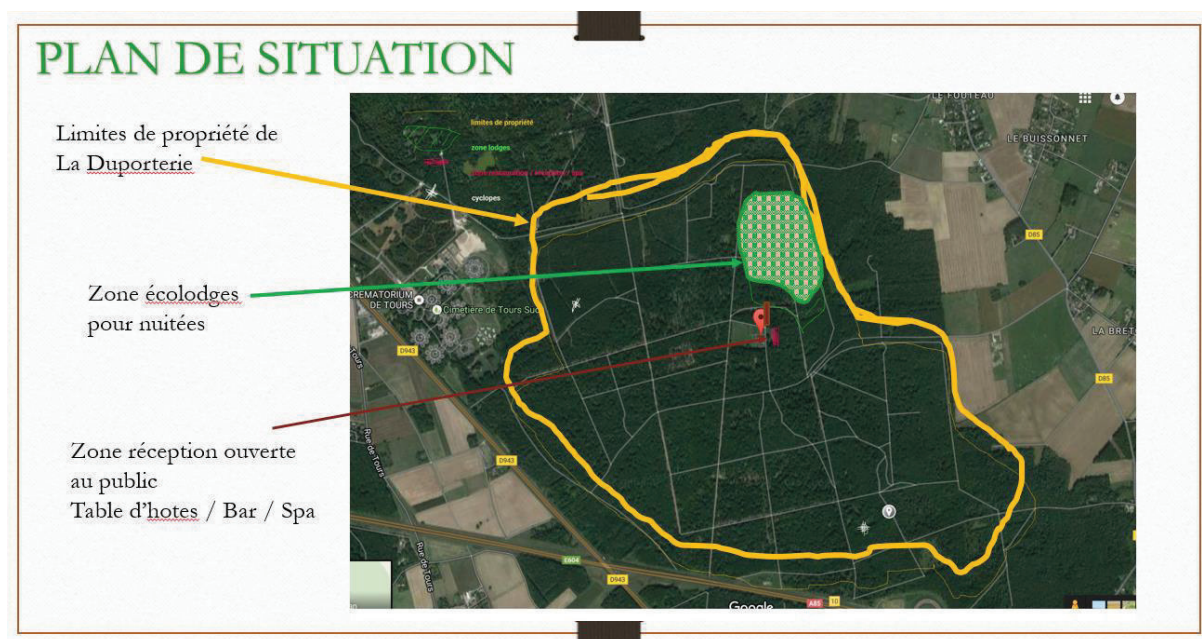
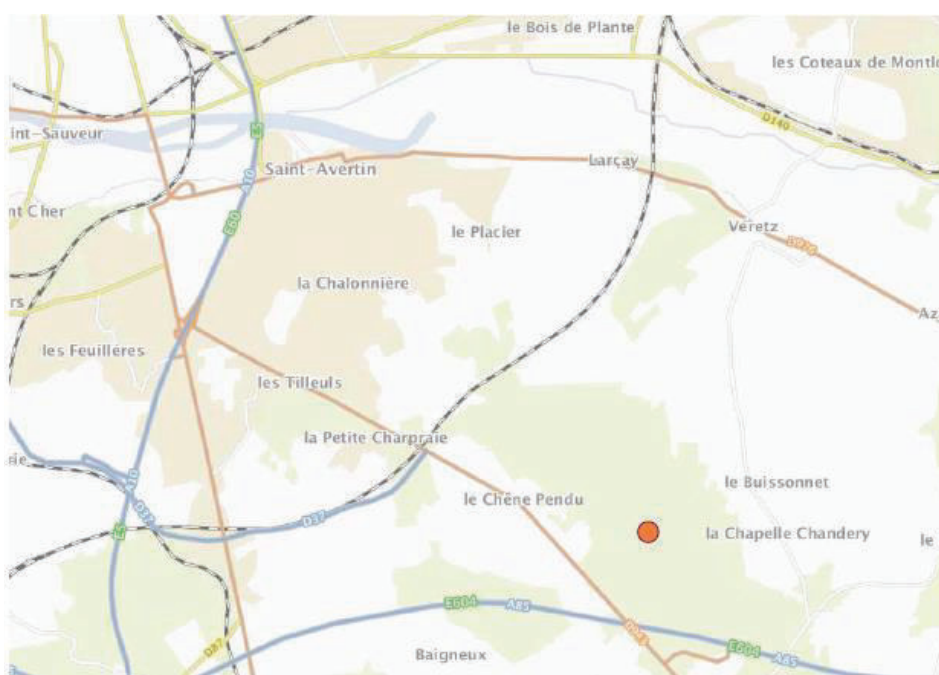


CHAPITRE 2 : NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET

1. PRÉSENTATION DU PROJET

LE SITE DE PROJET ET SA LOCALISATION

Le site de projet est localisé sur le plateau Nord de la ville d'Esves-sur-Indre au sein de la propriété de la Duporterie, vaste espace boisé de près de 300 hectares. Le site est accessible à partir de la route départementale puis par une voie communale traversant le domaine forestier.

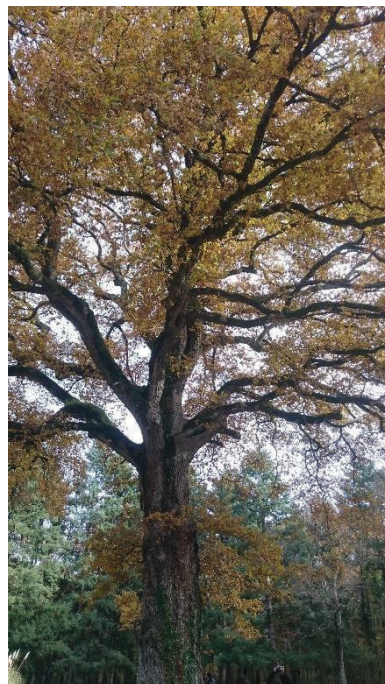


UN GRAND PARC BOISÉ

Le domaine de la Duporterie, vaste forêt constituée de feuillus et résineux encadre une zone blanche de 2 hectares construite en partie de plusieurs corps de ferme **anciens (aujourd'hui sans lien avec une activité agricole)** entourant une vaste cour et bordés par une piscine extérieure. L'ensemble est pourvu de nombreux points d'eau.



Bâtiments existants



LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES

Les informations suivantes sont issues des bases de données de la LPO Touraine (www.faune-touraine.org) et de la SEPANT (<http://sirff.fne-centrevaldeloire.org>). Elles sont issues des passages réalisés dans le cadre de l'inventaire de la biodiversité communale (2014) de la commune d'Esvres, mais relèvent aussi d'observations opportunistes, réalisées par les salariés de l'association ou par les bénévoles en marge du site. Ainsi, les enjeux et potentialités environnementales sont basés sur la connaissance naturaliste d'une part, et d'un regard d'expert écologue d'autre part.

a) FLORE

Les boisements acidiphiles, qui composent la majeure partie du site, ne sont pas propices au développement d'une flore à forts enjeux patrimoniaux. En revanche, les milieux voisins des boisements peuvent présenter davantage d'intérêt sur le plan floristique. Ainsi, nous pressentons la présence de la Cicendie naine (*Cicendia filiformis*) au sein des chemins forestiers. Cette espèce est protégée en région Centre. D'autre part, les quelques mares du site pourraient accueillir l'Hottonie des marais (*Hottonia palustris*) et/ou la Pilulaire à globule (*Pilularia globulifera*), deux espèces protégées connues à proximité du site dans des contextes similaires.



Exemples de mares présentes sur le site

b) AVIFAUNE

La LPO Touraine recense à ce jour 114 espèces d'oiseaux sur la commune d'Esvres dont certaines d'intérêt patrimonial telles que le Busard cendré, le Busard Saint-Martin, l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette pitchou, la Locustelle tachetée, l'oedicnème criard, le Pic noir ou encore la Bondrée apivore, la plupart de ces espèces étant migratrices. Le Bois de la Duporterie ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ni d'inventaire, une ZNIEFF type I « Landes de la Petite Bamboche » est toutefois située au nord-ouest du site. La composition forestière est essentiellement de type chênaie-charmaie, avec quelques plantations localisées de résineux. Bien que non concernées directement par le projet, quelques milieux ouverts au nord-est « Lande au genêt », ainsi que les pelouses situées au sud, confèrent un petit intérêt pour la faune et la flore.

Le massif est connu (au vu des rares données collectées) pour accueillir un cortège d'espèces forestières communes telles que la Buse variable, le Coucou gris, la Chouette hulotte, la Mésange huppée, le Lorient d'Europe (estivant) la Sittelle torchepot, le Pic épeiche, et également une importante population férale de Faisan vénéré. En périphérie, les parcelles agricoles des Rochious abritent quelques individus de Pie-grièche écorcheur (2012). La proximité avec la forêt de Larçay, davantage prospectée par les naturalistes, confère au site quelques potentialités. Le Circaète Jean-le-Blanc, semble fréquenter ce massif bordé de landes (dernières observations en 2017) sans toutefois apporter une preuve certaine de reproduction. Les parcelles forestières ouvertes, consécutives à des coupes, et généralement en régénération, sont favorables en reproduction à l'Engoulevent d'Europe dans un premier temps, ou encore à la Fauvette pitchou dans le cas de développement d'ajoncs et de genêts. Les suivis mis en oeuvre en 2018 dans le cadre de l'accompagnement du projet doivent permettre de relever la présence éventuelle du Pouillot siffleur, présent sur Larçay, et considéré vulnérable en région Centre-Val de Loire. Cet oiseau évoluant au sol, des précautions peuvent être émises pour éviter le piétinement sur certains périmètres définis. Enfin, de rares témoignages évoquent la présence de Cigogne noire en période estivale, visiblement en alimentation sur les nombreux points d'eau du massif, notamment au sud de la propriété. Cette information, qui fera l'objet d'une attention particulière lors des suivis estivaux, motive un

accompagnement pour la préservation et la valorisation des différentes mares dans le parc, et la présence de zones de quiétude dans le reste du massif.

c) AMPHIBIENS ET REPTILES

Les enjeux amphibiens sont potentiellement forts au regard de la richesse observée (9 espèces) sur le territoire communal. Les nombreux points d'eau dans le bois, combinés à la présence de souches et de bois morts offrent un potentiel d'accueil intéressant. Néanmoins, la fréquentation importante des sangliers, provoque par piétinement l'augmentation de la turbidité et empêche le développement d'une végétation aquatique rivulaire. Ces facteurs constituent une menace pour les amphibiens les plus sensibles. Deux espèces sont potentiellement présentes et considérées quasi-menacées au niveau régional : le Triton crêté et l'Alyte accoucheur.

Chez les reptiles, les enjeux sont moindres au regard de la patrimonialité des espèces potentielles en milieu forestier. Le site est notamment favorable au Lézard des murailles, Lézard vert occidental, Orvet fragile ou encore à la Couleuvre verte et jaune.



d) MAMMIFÈRES

Sur le territoire communal, 15 espèces de mammifères (hors chiroptères) sont recensées. Il convient de signaler les observations de la Martre des pins et de l'Ecureuil roux dans le bois de la Duporterie (2000). D'autres espèces d'intérêt sont susceptibles de fréquenter le site comme le Hérisson d'Europe ou le Muscardin, ce dernier pouvant apprécier la végétation buissonnante et les ronciers dans certains secteurs du boisement. Le bois de la Duporterie présente l'avantage de se situer entre les vallées du Cher et de l'Indre, vallées très riches en chiroptères. Le site peut leur servir de corridor boisé liant ces deux vallées, en sachant qu'une chauve-souris peut facilement faire 5 à 10 km pour se nourrir. Au niveau du cimetière, une colonie de Noctule commune a déjà été observée.

e) INSECTES

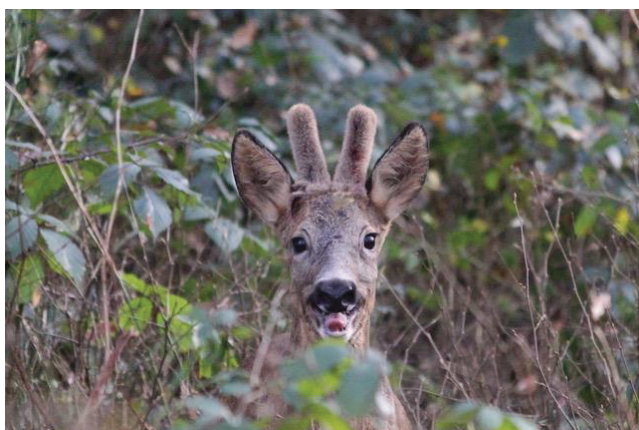
L'essentiel des données entomologiques de la commune d'Esvres sont localisées dans la vallée de l'Indre et la ZNIEFF type I des « Landes de la Petite Bamboche ». Afin de mieux percevoir les enjeux présents sur le massif forestier, nous nous sommes surtout référés aux données des boisements alentours (Bois des Hâtes et de Larçay). Ainsi, le Lucane cerf-volant, coléoptère protégé au niveau national, semble fréquent sur ce large périmètre riche en boisements de feuillus. Les larves « saproxylophages » consomment du bois mort et se développent dans les racines des vieux arbres. Essentiellement liée au chêne, l'espèce se reproduit vraisemblablement dans le bois de la Duporterie.

Chez les lépidoptères diurnes, près de 50 espèces sont recensées, dont deux espèces d'intérêt appartenant au cortège forestier et milieux attenants, le Petit collier argenté (peu menacé, mais en déclin) et l'Azuré des mouillères. Cette dernière est fortement menacée à l'échelle nationale et considérée en danger critique d'extinction, une station relictuelle est connue plus au nord, mais l'espèce n'a plus été revue depuis 2014. À ce jour, la gestion des chemins forestiers et la forte densité en sangliers ne permettent pas le développement de sa

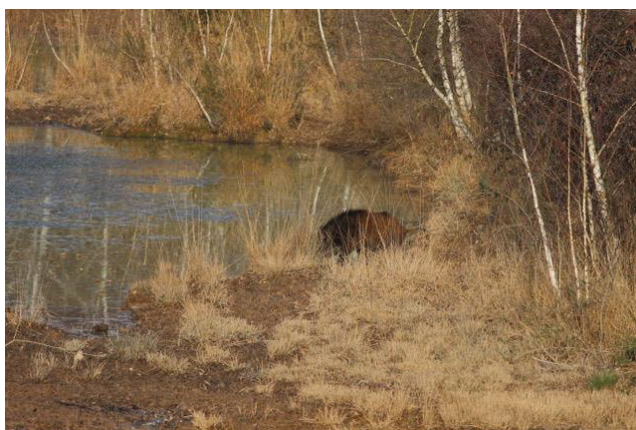
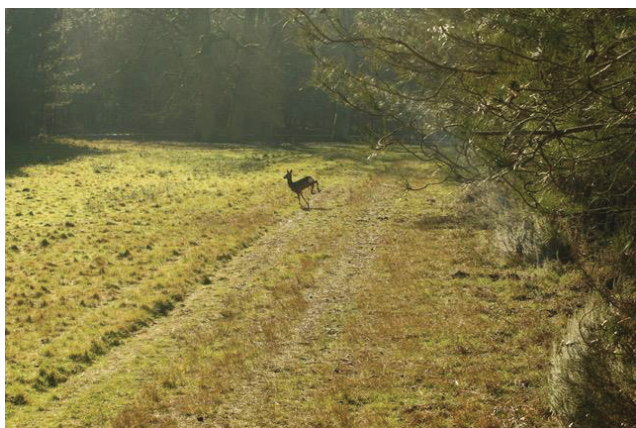
plante hôte (*Gentiane pneumonanthe*) et donc au papillon de s'y reproduire. Les prospections prévues en 2018 permettraient aussi d'évaluer les potentialités de présence de sa plante hôte.

Une libellule protégée est aussi mentionnée sur la commune, le Gomphe de Graslin. Elle se reproduit dans la vallée de l'Indre, mais elle pourrait utiliser les secteurs ouverts ou semi-ouverts (chemins forestiers, clairières) pour la maturation et l'alimentation.

Enfin, deux espèces d'orthoptères considérées en danger à l'échelle régionale - le Criquet des ajoncs (*Chorthippus binotatus*) et le Sténobothre nain (*Stenobothrus stigmaticus*) - sont signalées aux alentours du boisement. Le Criquet des ajoncs se retrouve, comme son nom l'indique, dans les landes à ajoncs, alors que le Sténobothre nain apprécie plutôt les milieux ouverts à affinité thermophile. Ces habitats sont absents de l'emprise du projet.



Photos réalisées sur site



LE PROJET GLOBAL ET SON ORGANISATION

a) LE CONCEPT

Il s'agit de proposer un nouveau concept touristique, à proximité de la ville d'Esves-sur-Indre sur les bases suivantes :

- Accueillir les touristes dans des lodges en pleine nature, avec la qualité de service d'un hôtel de luxe.
- Au cœur de la forêt de la Duporterie, développer un petit hameau d'une quinzaine de Lodges de Luxe, pour dormir, se détendre et se ressourcer dans un vaste environnement boisé :
 - ✓ Lodges perchés dans des arbres, ou sur pilotis permettront l'observation de la faune et de la flore sauvage le soir et le matin ;
 - ✓ Composés de matériaux naturels et parfaitement intégrés dans le paysage ;
 - ✓ Eco-responsables et utilisant les dernières technologies pour une indépendance énergétique.

Ces cabanes au nombre de 15, plus un accueil, seront situées de part et d'autre du chemin principal jamais trop loin les unes des autres mais en préservant l'intimité de chacun. Elles seront construites en atelier puis montées sur place avec l'aide de pilotis sans jamais couper une seule branche ni planter de clous dans les arbres.

Chaque arbre est recensé, chêne ou pin douglas pour y accueillir la chambre d'hôte d'une surface d'environ 30m² incluant une salle d'eau, un W.C et une terrasse.

Les matériaux utilisés seront principalement constitués par le Douglas, le chataignier, les bois locaux ou issus de la forêt (dans le cadre du plan de gestion).

b) LES RAISONS DU CHOIX DU SITE DE LA DUPORTERIE

La mise en œuvre d'une telle ambition suppose de disposer d'un vaste espace boisé et d'une offre de nature importante pour rendre le projet attractif. Les caractéristiques du site avec l'ampleur et l'épaisseur des espaces boisés, la présence de grandes allées, de nombreux points d'eau (propices à l'observation de la faune et de la flore) et les constructions existantes (grand logis avec annexes, piscine naturelle) constituent une véritable opportunité et justifient pleinement son choix. Par ailleurs, la proximité de l'autoroute A85 et de son échangeur ainsi que la RD943 rendent le domaine de la Duporterie facilement accessible.

c) LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ENVISAGÉES

Les lodges installés dans les arbres sans leur porter atteinte constitueront un ensemble homogène et 100% nature, tout en bois et matériaux respectueux de l'environnement et présenteront les caractéristiques suivantes :

- Poteaux en acacia enfoncés dans le sol (terrain argilo-calcaire)
- Structure portante en ossature bois (PIN)
- Isolation thermique : Pavatex et fibre de bois
- Membrane d'étanchéité pour recevoir une toiture Bois ou végétalisée
- Parement extérieurs : bardage Méleze ou Douglas
- Lambris bois intérieur
- Baies coulissantes sur châssis aluminium couleur anthracite
- Terrasses en pin traité autoclave
- Garde de corps métalliques

Aménagement intérieur

- Une salle d'eau avec W.C
- Un poêle à bois ou convecteurs électriques
- Intérieur luxueux et mobilier design



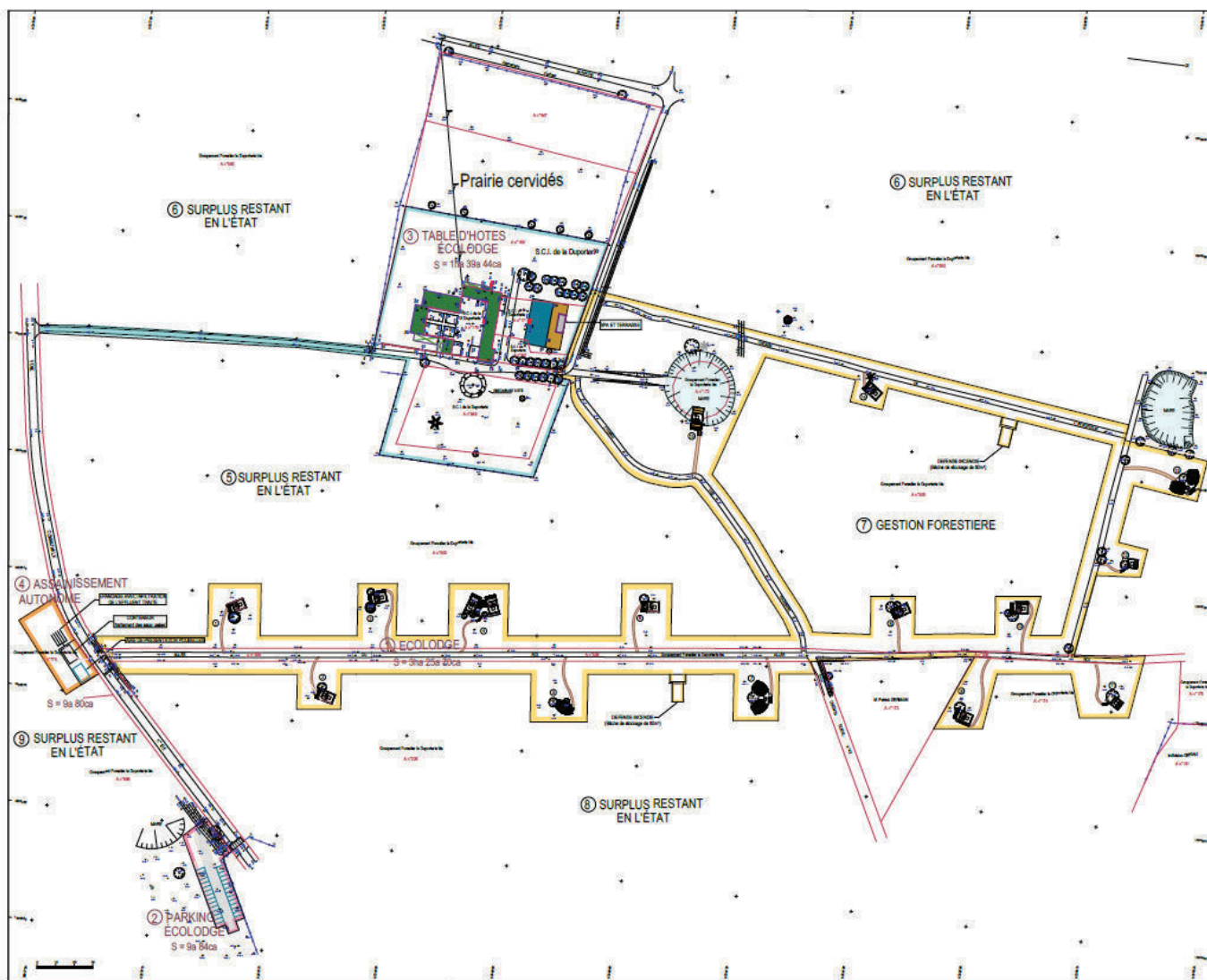
Photos à caractère illustratif

d) ORGANISATION DU SITE

L'accès au site s'effectuera à partir d'une voie communale (en impasse) connectée à la départementale 85 (route de Vézetz).

Une aire de stationnement intégrée à l'environnement permettra d'accueillir les visiteurs et constituera le sas d'entrée. Après tout se fait à pied, à vélo ou avec une petite charrette en fonction des besoins.

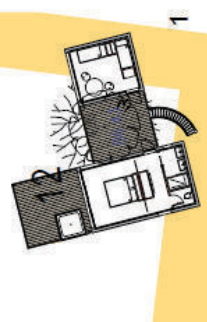
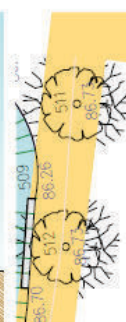
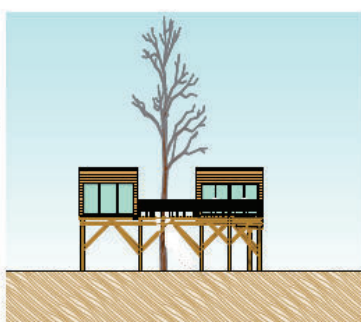
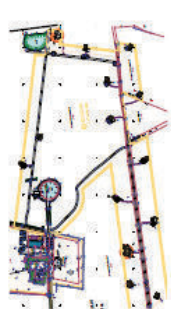
Les lodges seront positionnés le long de trois allées qui structurent le parc et qui permettent une accessibilité aisée au pôle d'équipements existants à renforcer (voir le paragraphe concernant les équipements p 27).



Principe de localisation des lodges

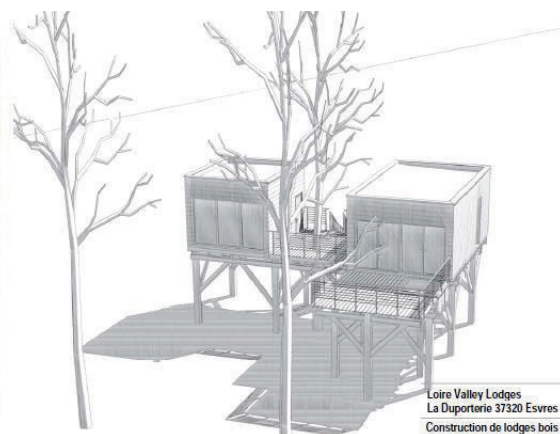
e) TYPLOGIE DES LODGES

Le programme prévoit une typologie diversifiée de lodges et des implantations spécifiques : deux lodges seront situés près des mares existantes dont un lodge pour personne à mobilité réduite sur la mare avec accès facilité à la table d'hôtes, lodge pour couple, lodge familial avec terrasse, lodges perchés à 4 mètres au-dessus du sol....

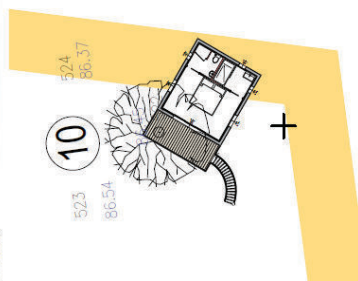
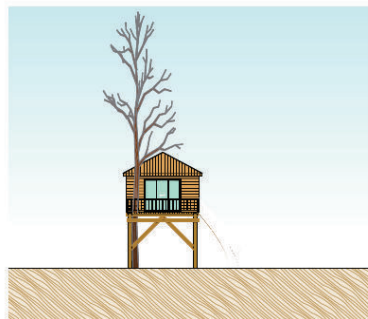
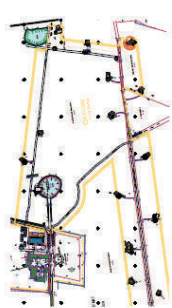
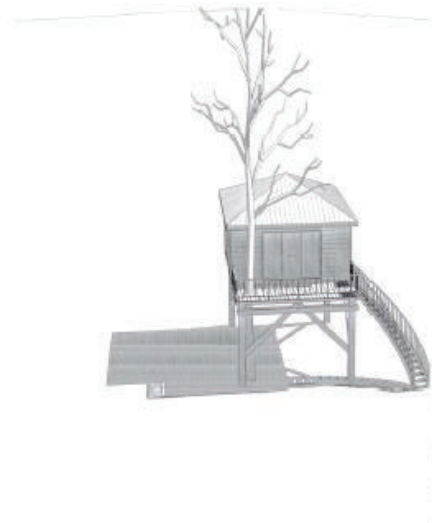
**Lodge 12**

Création d'un Lodge famille autour d'un chêne imposant près de la deuxième mare d'une surface de 40 m².

Les arbres traversent les terrasses situées à 4m au dessus du sol.

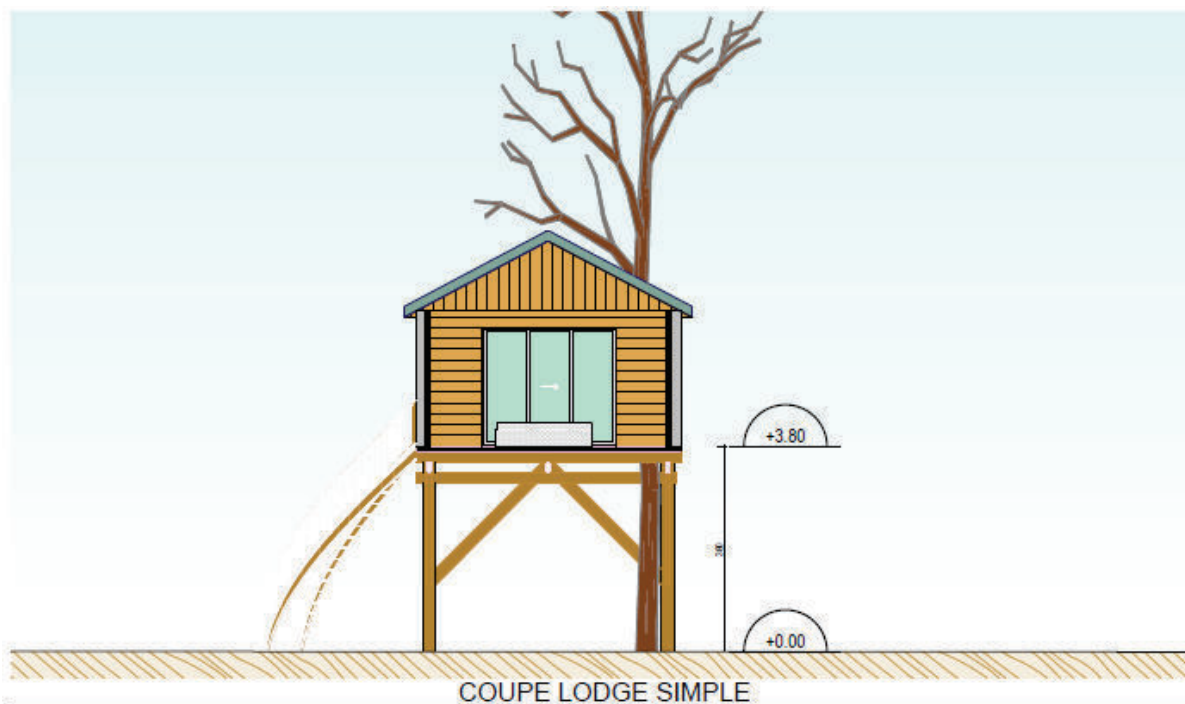


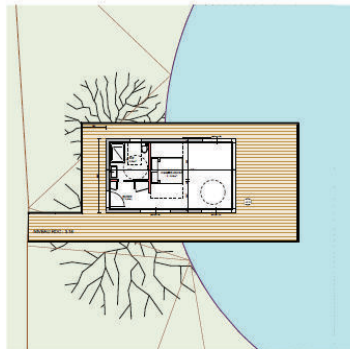
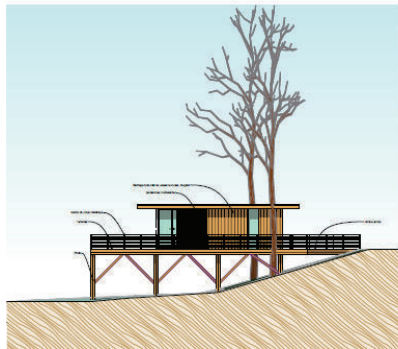
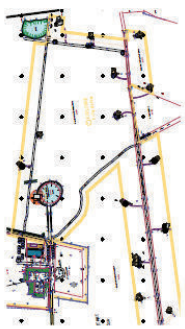
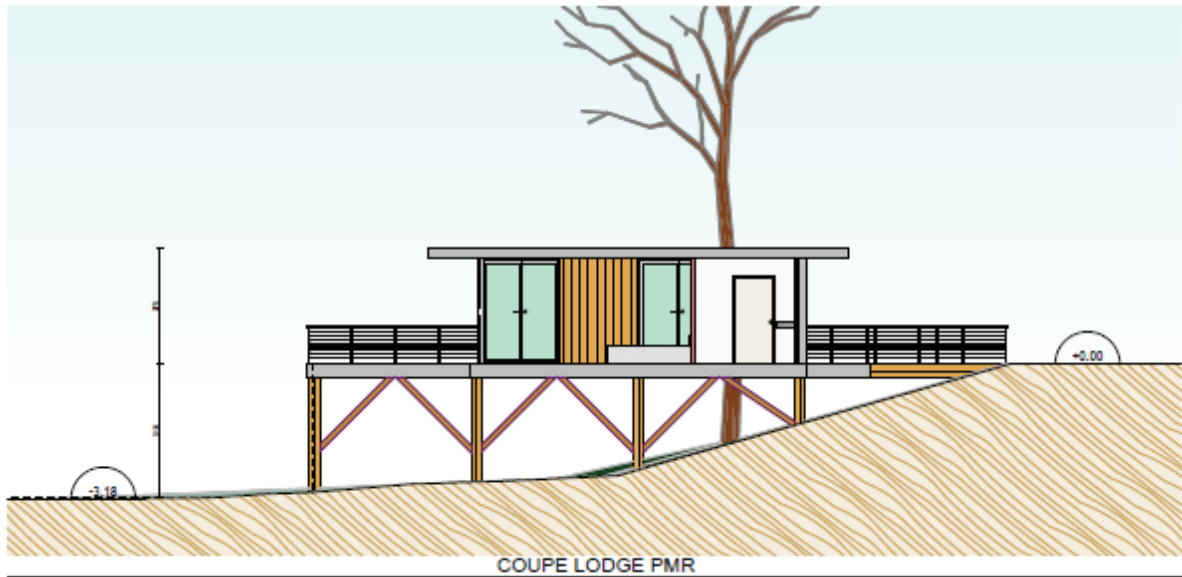
Loire Valley Lodges
La Duporterie 37320 Esvres
Construction de lodges bois



Lodge 10

Création d'un Lodge simple de 21m², orienté plein sud avec chambre double et salle d'eau privative, construit sur pilotis bois de 4m de haut. L'accès au lodge se fait par une terrasse qui entoure un chêne de grande hauteur et isolé orienté Sud Ouest.

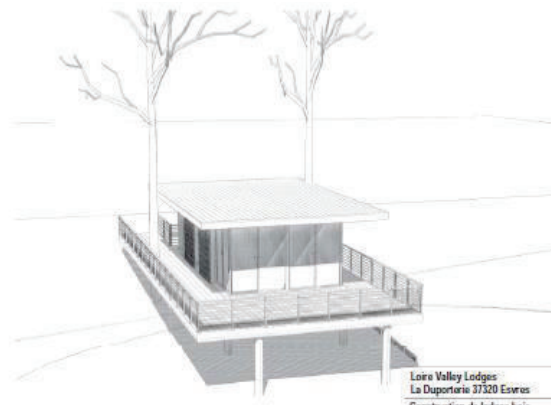




Lodge 15

Création d'un Lodge pour les personnes à mobilité réduite sur la mare de la Duporterie de 29m² accessible par une coursive située au bord de l'eau.

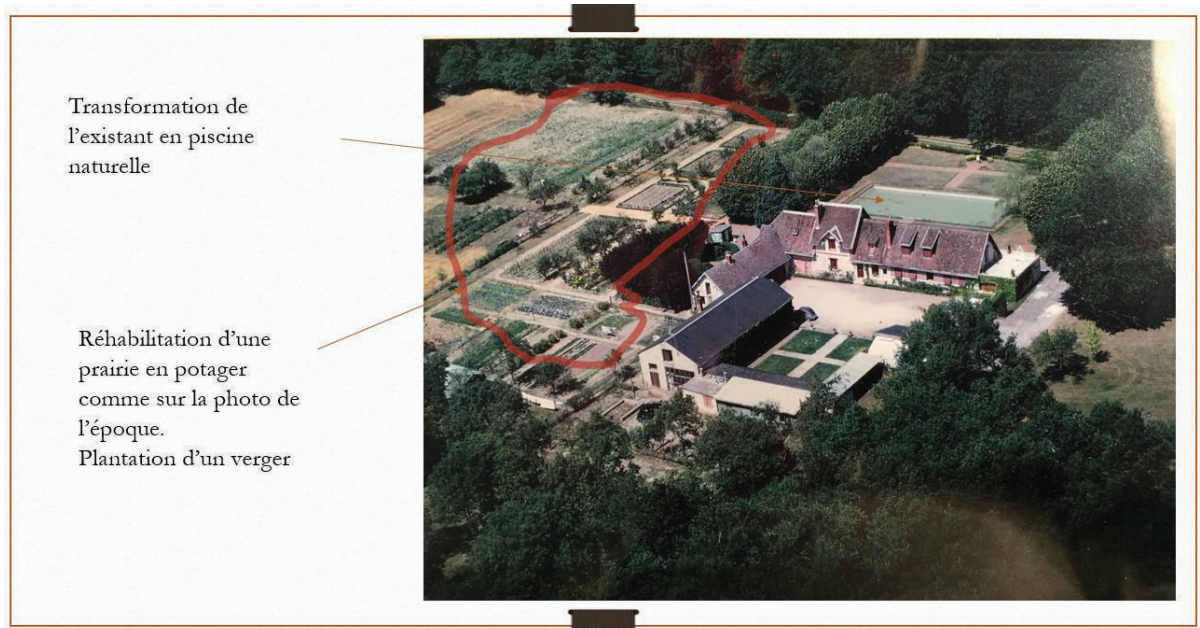
Elle est construite sur pilotis bois (3m de haut environ) avec une terrasse autour d'un pin Douglas de grande hauteur orientée Sud Ouest.



Loire Valley Lodges
La Duporterie 37320 Esvres
Construction de lodges bois
Permis d'aménager
LODGE 15 PMR
Date: 24-01-22
PA9
Loire Valley Lodges
10, rue de la République 47000 Agen
05 63 44 44 44 - 05 63 44 44 44
loirevalleylodges@gmail.com

LES AUTRES ÉQUIPEMENTS PRÉVUS

Outre les lodges, le projet prévoit des équipements connexes qui utiliseront les constructions existantes et valoriseront les aménagements extérieurs.



Les équipements liés à la restauration

À côté du logis de la Duporterie un restaurant d'été sera installé sur une terrasse perchée autour d'un chêne centenaire et spectaculaire.

Dans les bâtiments existants un restaurant d'hiver avec salon et sanitaires est également prévu privilégiant une cuisine gastronomique inventive.

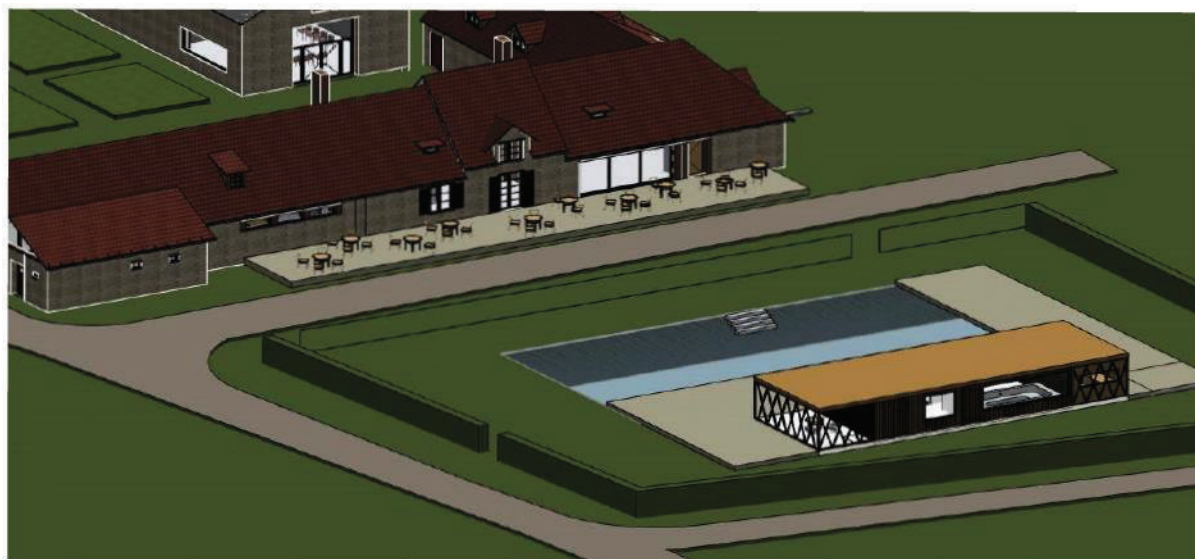
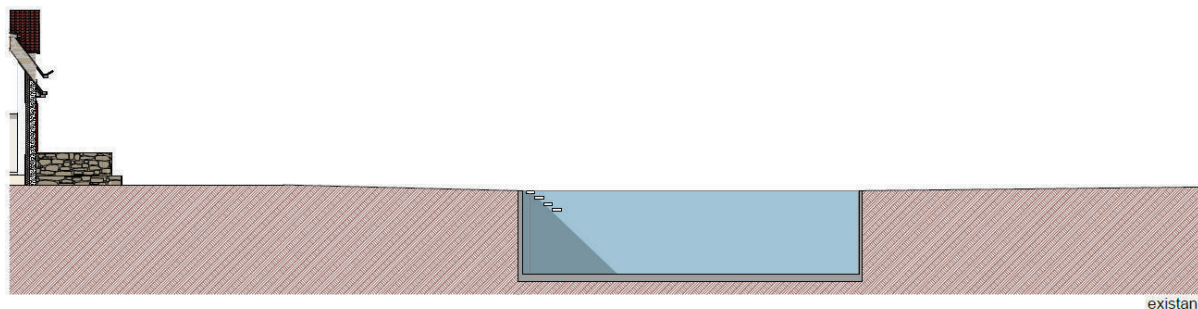
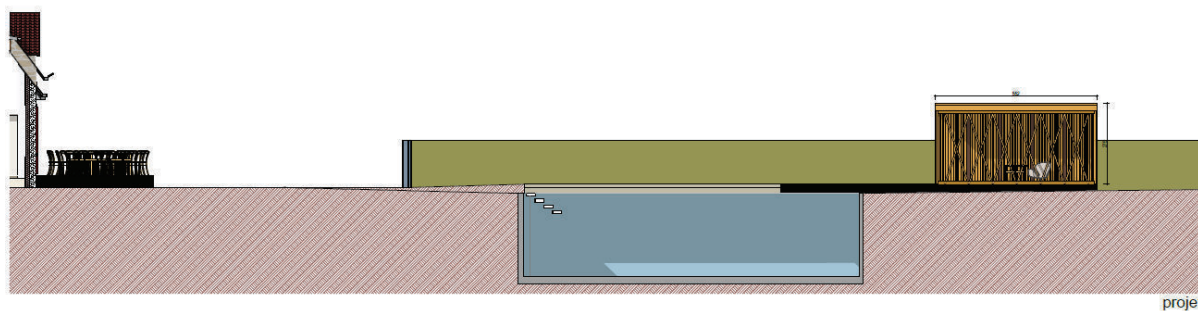
Le potager

Le potager existant sera réhabilité et un verger sera planté pour alimenter la table d'hôtes (sur la base de légumes bio cultivés en permaculture).



La piscine et le SPA

Une piscine naturelle sera réaménagée à l'emplacement actuel avec son spa construit en bois sur une terrasse (vestiaire, sanitaires, jacuzzi, massages).



Une aire de stationnement

Une aire de stationnement paysager d'environ 25 places sera aménagée à l'entrée du site.

Le parcours pédagogique :

Également destiné à développer la connaissance des milieux naturels, le projet intégrera :

- une proposition de parcours pédestres de découverte des espèces animales et végétales munis d'un livret écrit par la SEPANT ;
- un projet de promenade exploratoire pour les écoles et universitaires.

2. LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET ET LES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS QUI JUSTIFIENT SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

UN MAILLON COMPLÉMENTAIRE DE L'OFFRE TOURISTIQUE AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Le projet s'inscrit dans le processus de valorisation touristique de l'agglomération tourangelle en proposant une offre nouvelle d'hébergement et d'activités "nature" non présentes localement.

Il s'agit de proposer un nouveau concept touristique, à proximité du village authentique d'Esvres sur Indre. Il est destiné à accueillir les touristes dans des lodges en pleine nature, avec la qualité de service d'un hôtel de luxe l'ensemble constituant une proposition d'hébergement unique en Touraine.

En effet s'il existe de nombreux sites très "nature", s'il existe de nombreux hôtels / chambres d'hôtes "culture", confortables, conviviaux, s'il est possible de trouver une restauration haut de gamme à Tours et à proximité des principaux châteaux, si la ville de Tours s'investit fortement dans l'art contemporain, **il n'existe pas de lieu offrant en son sein la réunion de la nature, de la gastronomie, du confort et de la culture.**

Les autres spécificités du projet

Parallèlement au développement du Centre d'Art Contemporain de Tours, le projet vise également à offrir une mise en place et des expositions éphémères dans la Nature : un partenariat en cours de discussion avec Sandra Mulliez, et un réseau d'artistes propres aux fondateurs parmi lesquels de grands noms de l'Art Contemporain, comme Aurèle, Pierre Marie Lejeune, Philippe Pasqua peut être sollicité.

Le projet prévoit également d'accueillir un bar/ lounge / bibliothèque qui accueillera en permanence

- Une large bibliographie sur la Nature, et sur l'Art ;
- Des soirées spéciales en présence d'Artistes contemporains ou de journalistes spécialisés.

La volonté est d'aménager, au cœur des tendances detox de la société actuelle un lieu où il fait bon venir, pour profiter de la nature certes mais aussi pour s'y restaurer (avec un jeune chef engagé dans l'agriculture raisonnée pour travailler les produits des potagers / vergers et des produits locaux), boire un verre entre amis, s'offrir un moment de détente au spa, profiter de la bulle Zen pour méditer...

L'ensemble constituant un havre de paix convivial proche de Tours /Chambray/ Cormery / sièges de nombreuses sociétés.

Par ailleurs, par ces caractéristiques et son niveau d'exigence, ce projet s'inscrit dans une logique de complémentarité avec la stratégie de développement touristique de Tours Métropole Val de Loire déclinée en quatre axes :

1. Affirmer l'image d'une destination touristique moderne, innovante et attractive.
2. Prendre le leadership de la destination Val de Loire UNESCO dans la conquête du grand international.
3. Gagner la bataille de l'excellence dans l'ensemble du parcours client.
4. Faire progresser la performance économique des structures touristiques.

À l'échelle de la ville d'Esvres-sur-Indre et la vallée de l'Indre le projet participe :

- ✓ au développement de la dynamique touristique locale,
- ✓ est susceptible d'apporter une clientèle à haut pouvoir d'achat,
- ✓ s'appuie sur des valeurs sociétales montantes (connaissance de la nature...),
- ✓ peut concourir à un accroissement d'activité locale génératrice de création d'emplois (gros œuvre, entretien jardins, ménage, services...).

UNE OPPORTUNITÉ POUR DÉVELOPPER LA CONNAISSANCE ET LA COMPRÉHENSION DE LA BIODIVERSITÉ

Découvrir pour connaître

Connaître pour aimer

Aimer pour préserver

Préserver pour transmettre

Même si la connaissance sur le patrimoine naturel se diffuse aujourd'hui au sein de l'agglomération, les supports pédagogiques et les actions de communication doivent encore évoluer et se développer afin d'aboutir à une véritable compréhension du rôle de la biodiversité et de son fonctionnement au service du maintien des grands équilibres écologiques et paysagers locaux.

C'est pourquoi, la valorisation du site de la Duporterie s'accompagnera d'un programme de découverte et de valorisation des espaces naturels.

Le positionnement pris n'est pas celui de ne montrer que de "jolies choses" au sens esthétique, des arbres remarquables et de grands animaux, mais d'offrir un véritable parcours pédagogique d'où chacun sortira "plus intelligent" qu'il n'y est rentré.

Il s'agit de faire notamment prendre conscience qu'une "bonne" forêt au sens écologique et durable n'est pas une forêt très propre où tout est bien rangé, le bois tombé ou coupé empilé, où les allées sont bien dessinées et le sol presque propre.

Une bonne forêt est une forêt qui vit, qui évolue, se nourrit, se reproduit. Aussi les arbres comme les animaux doivent avoir de la nourriture, de l'eau, de la lumière et du calme.

Il est ainsi prévu avec l'aide et les conseils de la SEPANT et de l'expert forestier de mettre en lumière des phénomènes comme, par exemple :

"Arrêtez vous près de ce Douglas. Prenez 3 épines de branche dans votre main et frottez. Ça sent quoi ? la citronnelle ... c'est pour cela que dans cette partie de forêt peuplée de Douglas vous ne verrez que très peu de moustiques !

Regardez cette sculpture . Magnifique non ? C'est une souche qui a été sculptée par les animaux venus s'y frotter et la lécher. Ils y travaillent depuis près de 10 ans.

Vous voyez par terre ? Toutes ces branches mortes ? Nous pourrions les ramasser... mais alors de quoi se nourriraient la terre et les arbres ? Ce sont elles qui assurent cette fonction en se décomposant. Elles sont aussi des abris très importants pour certains insectes. Merci de la laisser en place."

Sur les conseils de la SEPANT, et de l'expert forestier intervenant sur le site, le parti est de définir strictement les zones de promenade (à la toute proximité des chemins existants et desservant les "lodges").

Il a donc délibérément choisi de tracer ce parcours dans une zone restreinte mais néanmoins riche en faits remarquables, une unique mare étant incluse pour éduquer les visiteurs sur la faune batracienne et reptilienne, mare sur laquelle un lodge sera installé (il a été décidé de laisser les autres mares sans perturbation extérieure).

En fonction du partenariat développé avec les professionnels de l'environnement des supports pédagogiques pourront être réalisés et l'ouverture du site pourra intervenir pour les écoliers et universitaires à travers un projet de promenade exploratoire.

La mise en œuvre du projet va conduire à rendre accessible un site aujourd'hui strictement privé.

Cette ouverture à la clientèle des lodges mais également à un plus large public est donc susceptible de favoriser la connaissance et la sensibilisation au fonctionnement de la trame verte locale. Cette démarche s'inscrit donc en cohérence avec les objectifs du SCoT de l'agglomération tourangelle.

3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

LES IMPACTS SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES PAYSAGES

a) EN TERMES DE BIODIVERSITÉ (SOURCE SEPANT/LPO)

À la lecture de ces enjeux et potentialités, la LPO et la SEPANT considèrent que le projet, relativement restreint en termes de surface, et intégré à des sentiers existants et des parcelles forestières à enjeux modestes (voir le paragraphe concernant les principales caractéristiques faunistiques et floristiques du site), ne porte pas spécialement atteinte à la biodiversité. Les quelques suivis réalisés pour l'année à venir doivent permettre de compléter l'inventaire sur le site et porter à connaissance des porteurs de projets, les quelques enjeux environnementaux et la meilleure façon de les préserver.

Il a de plus été choisi de limiter les zones où pourront se promener les visiteurs au maximum, c'est à dire à la toute proximité des chemins existants et desservant les "lodges".

Afin d'éviter que la forêt ne soit piétinée et abimée en son centre, tout un périmètre a été exclu qui sera laissé exclusivement aux mains des experts forestiers pour qu'ils puissent y faire de la gestion véritable du patrimoine sylvicole et n'aient pas de contrainte par rapport à un public éventuel.

b) EN TERMES DE PAYSAGES

Le site de la Duporterie s'inscrit dans un grand espace boisé du plateau. Les parties bâties de la propriété sont au cœur du site et non visibles depuis l'espace public. Les travaux envisagés (annexes des constructions existantes et construction de lodges dans les arbres) n'auront donc aucun impact sur le paysage constitué et les ambiances qui lui sont associées.

LES IMPACTS SUR LE CYCLE DE L'EAU

a) L'ASSAINISSEMENT

Le site n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, il est envisagé de mettre en place une solution d'assainissement non collectif biologique de type MBBR (Moving Bed Biofilm Bioreactor).

C'est un système de traitement biologique de type culture fixée dans lequel la biomasse est fixée sur un garnissage synthétique qui est maintenu en mouvement par fluidisation.

La maison existante de la propriété serait à cette occasion connectée à ce nouvel équipement.

L'impact de l'aménagement sur le milieu se devant d'être le plus limité possible, il a été choisi de privilégier une solution hors sol afin d'éviter des terrassements lourds.

La filière d'assainissement non collectif proposée est intégrée dans un conteneur maritime hors sol. Cette filière intégrée permet le traitement d'eaux usées avec une capacité jusqu'à 100 Equivalents Habitants.

Ces conteneurs pourront facilement être bardés de bois afin de parfaire leur intégration dans l'environnement. Aucun terrassement lourd n'est nécessaire, le fait d'être hors sol permet de limiter considérablement l'impact sur le site. Aucun terrassement lourd n'est nécessaire, le fait d'être hors sol permet de limiter considérablement l'impact sur le site.



DESCRIPTION DE LA FILIÈRE PROPOSÉE :**PRETRAITEMENT:**

Le prétraitement a 2 fonctions:

- la rétention des matières solides MES par décantation et flottation (70/80% d'élimination).

Un préfiltre placé sur la canalisation de sortie permet de limiter les dépôts vers le traitement.

- la minéralisation des matières par des bactéries anaérobies (env. 25 à 30 % de dépollution).

Cet ouvrage sera également utilisé pour le stockage des boues excédentaires issues du traitement secondaire (MBBR). Ces boues sont vidangées et mise dans une filière d'élimination appropriée à intervalle régulier.

BASSIN D'EGALISATION:

Les eaux prétraitées viennent s'écouler gravitairement dans la cuve d'égalisation d'un volume suffisant pour gérer les pointes de débit. Une pompe immergée de reprise de ces eaux est installée dans ce compartiment, permettant le renvoi des eaux par bâchées (contrôle hydraulique de manière séquentielle) dans la cuve de traitement MBBR étage N°1 afin d'assurer un lissage du débit sur la partie biologique du traitement.

LE REACTEUR BIOLOGIQUE:

La biomasse est fixée sur un garnissage synthétique qui est maintenu en mouvement par fluidisation dans un compartiment dédié, le réacteur biologique. Le garnissage est fabriqué en matériau plastique (PEHD) et se caractérise par une surface spécifique très élevée d'un minimum de $450 \text{ m}^2/\text{m}^3$, avec une densité approximative de $0,96 \text{ g/cm}^3$. Le frottement entre les éléments de garnissage permet de maîtriser l'épaisseur du biofilm sur ces derniers de manière à assurer l'efficacité des échanges. Les éléments de garnissage sont retenus dans le réacteur par une grille placée à la sortie de ce dernier.

L'oxygénation et le brassage nécessaires à la bonne dégradation de la matière, sont assurés par le biais de rampes d'insufflations d'air immergées au fond du réacteur et couplées à un suppresseur d'air (soufflante).

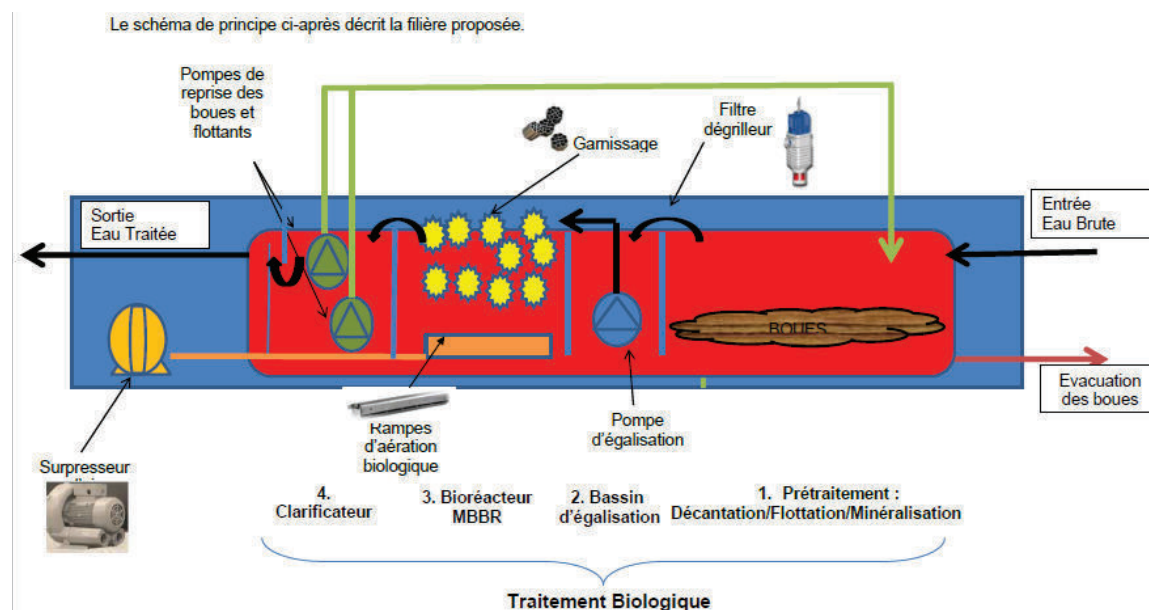
LE CLARIFICATEUR:

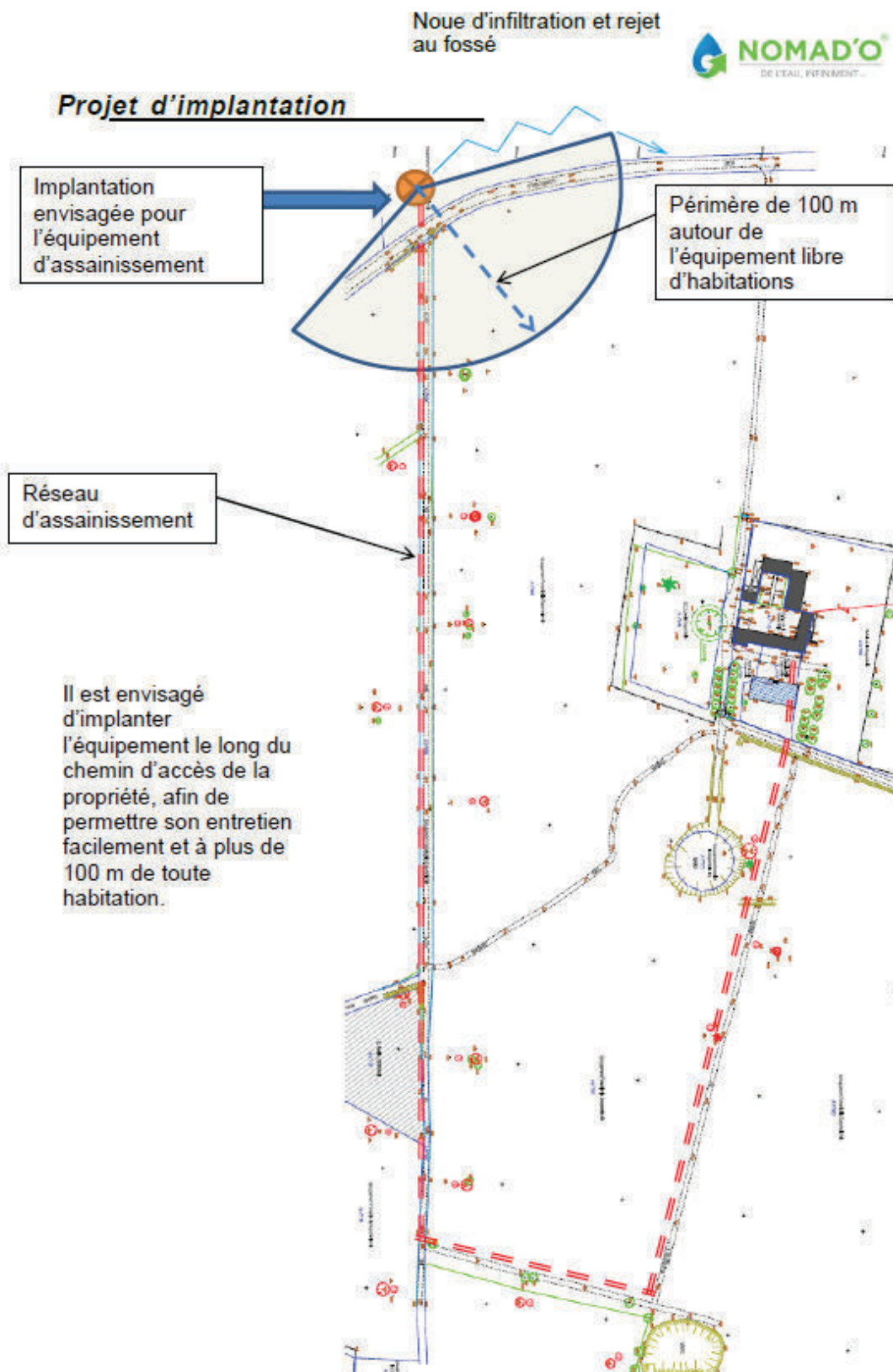
Il permet d'effectuer la séparation des boues formées dans le réacteur biologique et d'évacuer les eaux clarifiées vers le milieu récepteur. Il est doté de parois déflectrices permettant de maximiser son rendement.

Une pompe de reprise des boues accumulées en fond de bassin, fonctionne sur un cycle programmé et permet de maintenir un niveau de boues dans le décanteur. Les boues excédentaires sont dirigées et stockées vers la fosse toutes eaux en tête de station. Une deuxième pompe, commandée sur un cycle automatique, permet la reprise des flottants pouvant se former en surface.

La solution proposée est ultra-compacte et permet une excellente réponse à la variation de charges. L'aération prolongée permet d'abattre de fortes charges de pollution.

Le système est réalisé sur-mesure en fonction de la nature de l'effluent à traiter et des performances attendues (nombre de cloisons, surface, quantité de média, volume, longueur, système d'aération, etc.)





b) L'EAU POTABLE

Le site de la Duporterie est desservi par le réseau public d'eau potable.

Le service est exploité en affermage par la société VEOLIA EAU, en vertu d'un contrat ayant pris effet au 1er janvier 2007 et dont la durée est de 10 ans.

La consommation moyenne annuelle par abonné domestique est de 106 m³.

Le projet consistera à réaliser, à partir des réseaux existants (DN 63), au nord du projet (Allée blanche) un réseau en PEHD DN 60 desservant les différentes maisons projetées.

La réalisation du projet nécessitera en fonction de la disponibilité en débit du réseau existant, soit un renforcement du réseau, soit la mise en place d'un surpresseur.

Les besoins d'alimentation en potable liés au fonctionnement futur du site restent faibles et n'impactent pas de manière significative sur la ressources et sont donc compatible avec le dispositif actuel.

La consommation d'eau potable est estimée sur les bases suivantes : 150 l/hab/jour pour les lodges, et de 20 l/hab/jour pour la partie table d'hôtes.

LES IMPACTS SUR LES RISQUES POLLUTIONS ET NUISANCES

Il n'y a pas de risque identifié sur ce site.

Le projet lui-même ne génère ni risque, ni pollution, ni nuisance majeure.

Les seules pollutions qui pourraient avoir un impact seraient issues des rejets d'eaux usées qui de fait ne posent aucune difficulté dans la mesure où elles seront gérées par un système autonome (voir paragraphe précédent).

Il n'y a pas non plus à attendre de pollutions lumineuses particulières puisque le concept même du projet vise une intégration maximum des visiteurs au sein de l'environnement naturel.

La gestion des ordures ménagères

Le volume de déchets ménagers attendu est faible au regard de la capacité d'accueil au sein des lodges

Ils seront stockés à l'entrée du site dans un conteneur dédié.

Bâches pour réserve incendie

Il est prévu dans le cadre de la défense incendie la mise en place de 2 bâches de 60 m³, constituant la réserve incendie conformément aux prescriptions du SDIS.

LES IMPACTS SUR L'ORGANISATION URBAINE, LA POPULATION, LES EMPLOIS ET LES DÉPLACEMENTS

Le projet de la Duporterie n'a aucun impact sur la population.

En termes d'impacts sur l'emploi le projet peut générer un accroissement d'activité locale lié au fonctionnement et à l'entretien du site.

En termes d'équipement il permet le développement d'une activité d'accueil touristique dans un milieu à haute qualité environnementale.

En termes de déplacement ceux-ci resteront modestes et seront organisés de manière à limiter au maximum la pénétration des véhicules motorisés au sein des espaces sensibles. Une fois les véhicules stationnés les déplacements se feront à pied sur l'ensemble du site à l'exception des livraisons.

L'accès au site se fait depuis la RD 85 et une voie communale qui se termine en impasse depuis la réalisation de l'A 85. Un comptage du nombre de véhicules avec mesure de vitesse pourrait être envisagé. Après l'ouverture du site, un diagnostic sécurité pourrait également être envisagé afin de vérifier la bonne adéquation entre aménagement et accès au site (carrefour d'accès RD/VC).

CHAPITRE 3 : ÉVOLUTION DU PLU

1. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

LA CRÉATION D'UN STECAL

Le projet de la Duporterie vise à développer au sein d'un vaste espace boisé une offre originale d'hébergement touristique (des lodges installés dans les arbres) en y associant un programme de découverte et de valorisation des espaces naturels. Outre les maisons en bois le projet nécessite également la création d'annexes, l'extension du bâtiment existant, la réhabilitation de la piscine existante, la création de sentiers d'interprétation de la nature et la réalisation d'une aire de stationnement. Le choix a été d'identifier l'ensemble des composantes du projet et de les regrouper au sein d'un STECAL secteur de taille et de capacité d'accueil dans lequel des constructions peuvent être autorisées tel que le précise l'article **L.151-13 du Code de l'urbanisme**.

La superficie de 11 hectares du STECAL constitue une enveloppe cohérente au regard des sentiers de la localisation des lodges et des bâtiments existants.

Elle ne signifie aucunement que le programme d'aménagement portera sur l'ensemble du secteur. La moitié de la superficie restera à destination de l'exploitation forestière et sera exclue de tout type d'aménagement susceptible de perturber des sites potentiellement sensibles (éviter les piétinements notamment).

Plus précisément et tel que le montre la carte page 24, le périmètre d'implantation des habitations légères de loisirs ("les écolodges") est strictement délimité (en jaune) et s'inscrit dans une enveloppe d'environ 5 hectares. Par ailleurs, les autres éléments du programme sont clairement identifiés : extension des constructions existantes, constructions d'annexes, conteneurs nécessaires au traitement des eaux usées et à la collecte des ordures ménagères, piscine/SPA, aménagement d'une aire de stationnement paysagée. Enfin et tel que précisé page 40 du présent document (dans le paragraphe relatif aux règles de densité), chaque occupation ou utilisation du sol autorisée fait l'objet d'un encadrement strict à travers la définition de normes chiffrées maximales (exemple : 650 m² de surface de plancher maximum pour les "écolodges"). L'ensemble de ce dispositif garantit donc à la fois la maîtrise du contenu du programme et de son emprise spatiale.

Article L151-13 CU

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime](#).

LES PIÈCES DU PLU IMPACTÉES

La mise en œuvre du projet de la Duporterie conduit à modifier les pièces suivantes du dossier de PLU (voir partie suivante) :

- Complément du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Modification du plan de zonage n° 2 avec création d'un secteur Npl (STECAL) ;
- Modification du règlement de la zone N pour intégrer le secteur Npl ;
- Modification du tableau des superficies des secteurs de la zone N.

2. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

MODIFICATION DU PADD

La déclaration de projet relative à la valorisation touristique du site de la Duporterie conduit à compléter l'orientation 4 du projet d'aménagement et de développement durable : **"un développement économique renforcé"** par le paragraphe suivant :

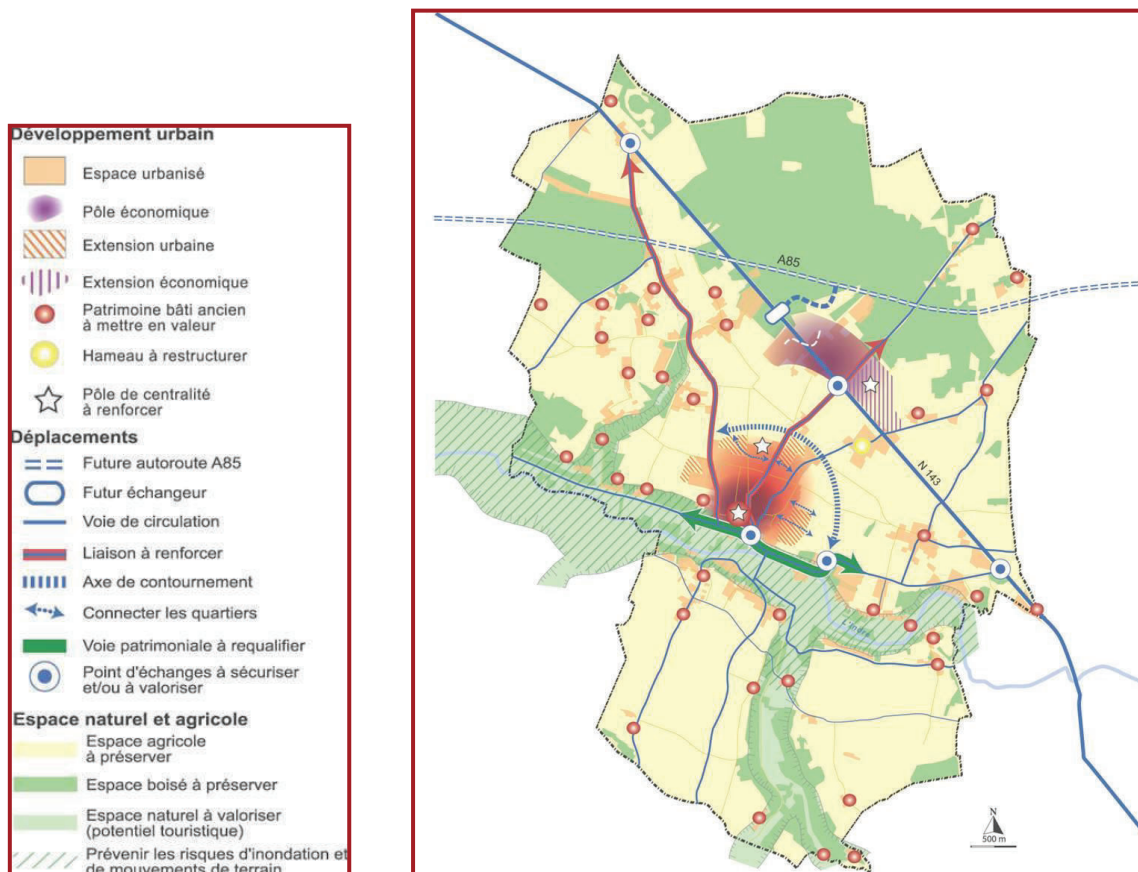


"DÉVELOPPER UN PROJET DE VALORISATION TOURISTIQUE SUR LE SITE DE LA DUPORTERIE

Le projet vise à développer une offre d'hébergement touristique spécifique en milieu naturel à partir de la construction d'**habitations légères de loisirs** positionnées dans les arbres. Il doit également s'accompagner de sentiers d'interprétation et de découverte des milieux naturels (faune et flore)".

Par ailleurs la carte de synthèse du PADD et la légende intègrent également cette évolution

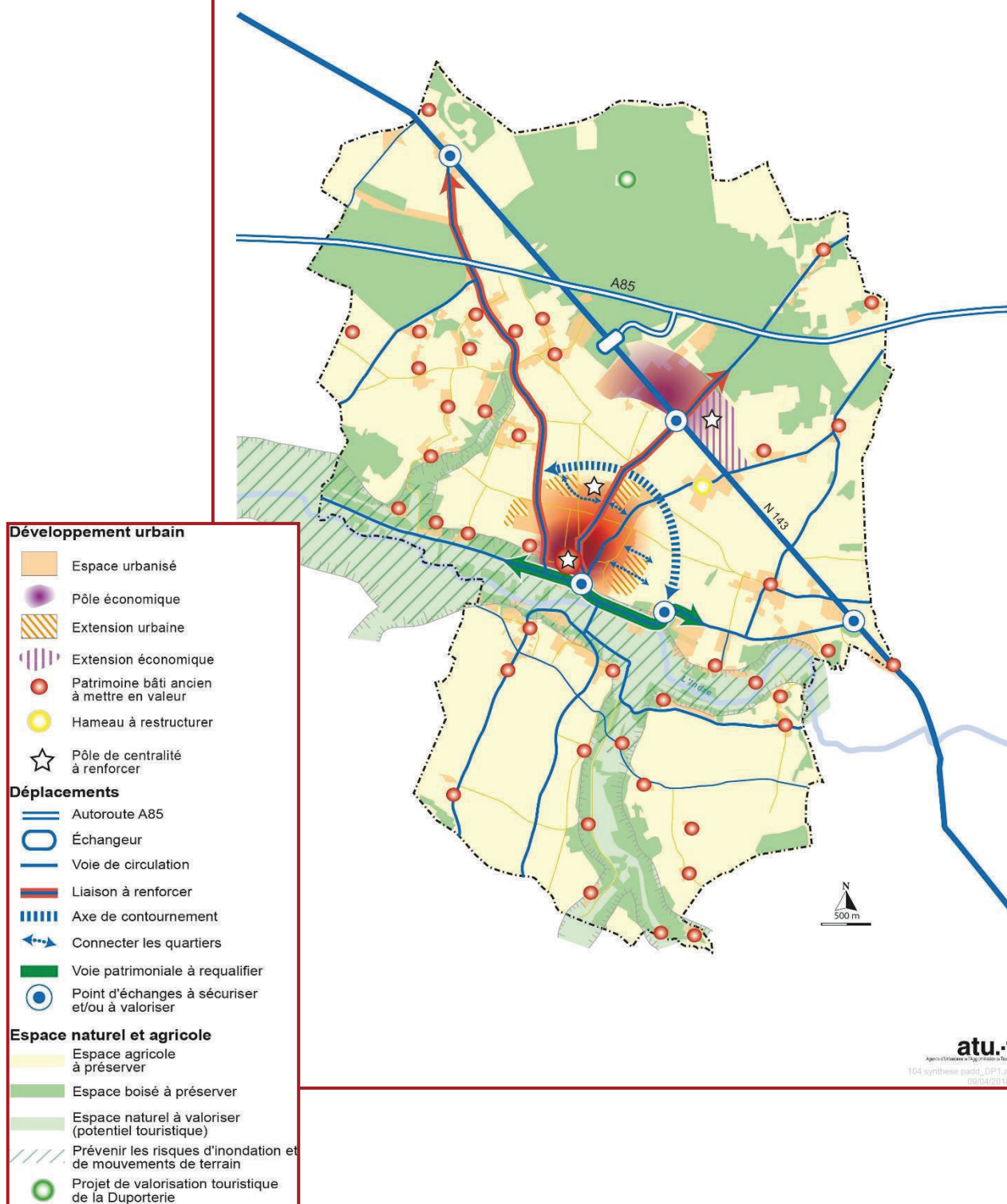
Carte du PADD avant modification



Carte du PADD après modification

ESVRES-SUR-INDRE

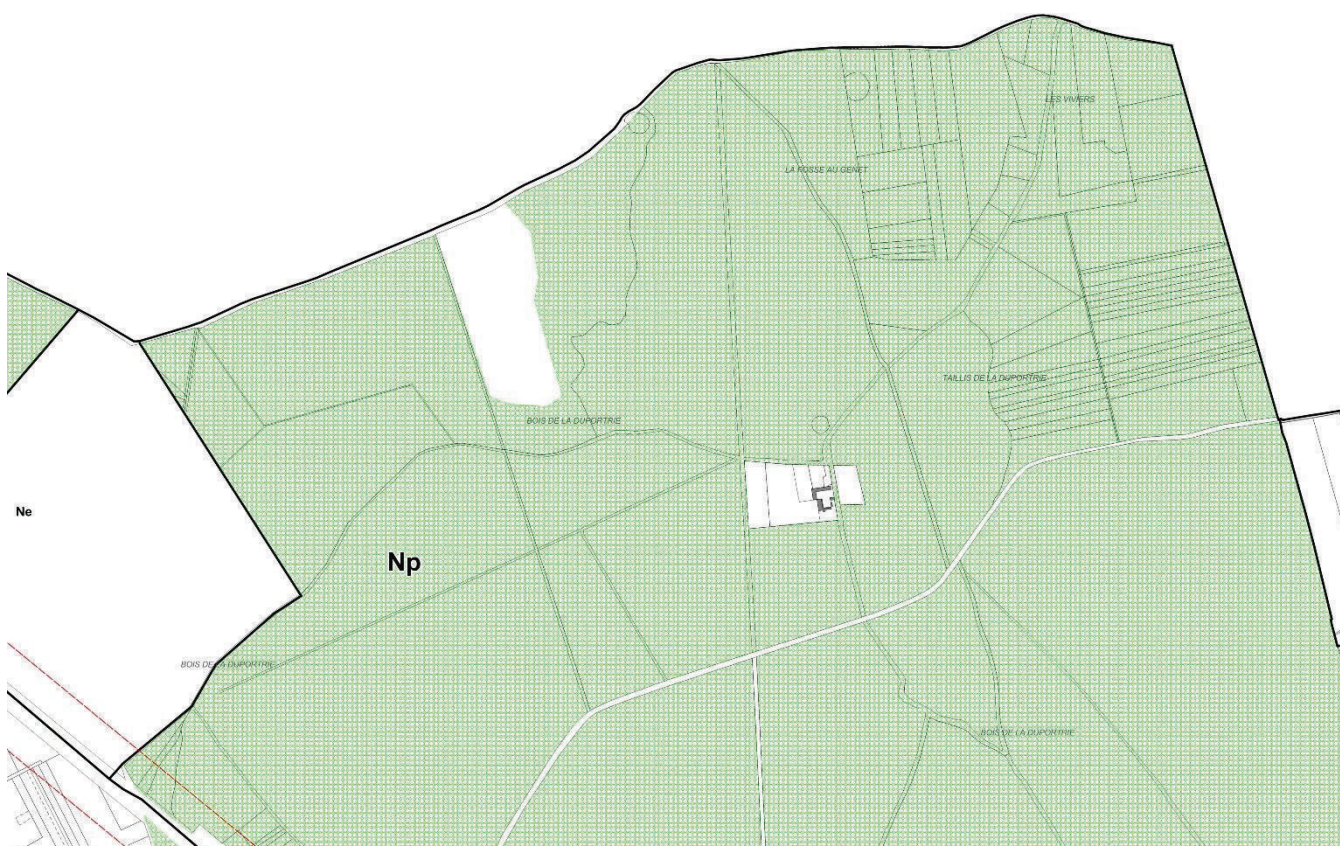
Synthèse du projet d'aménagement et de développement durable



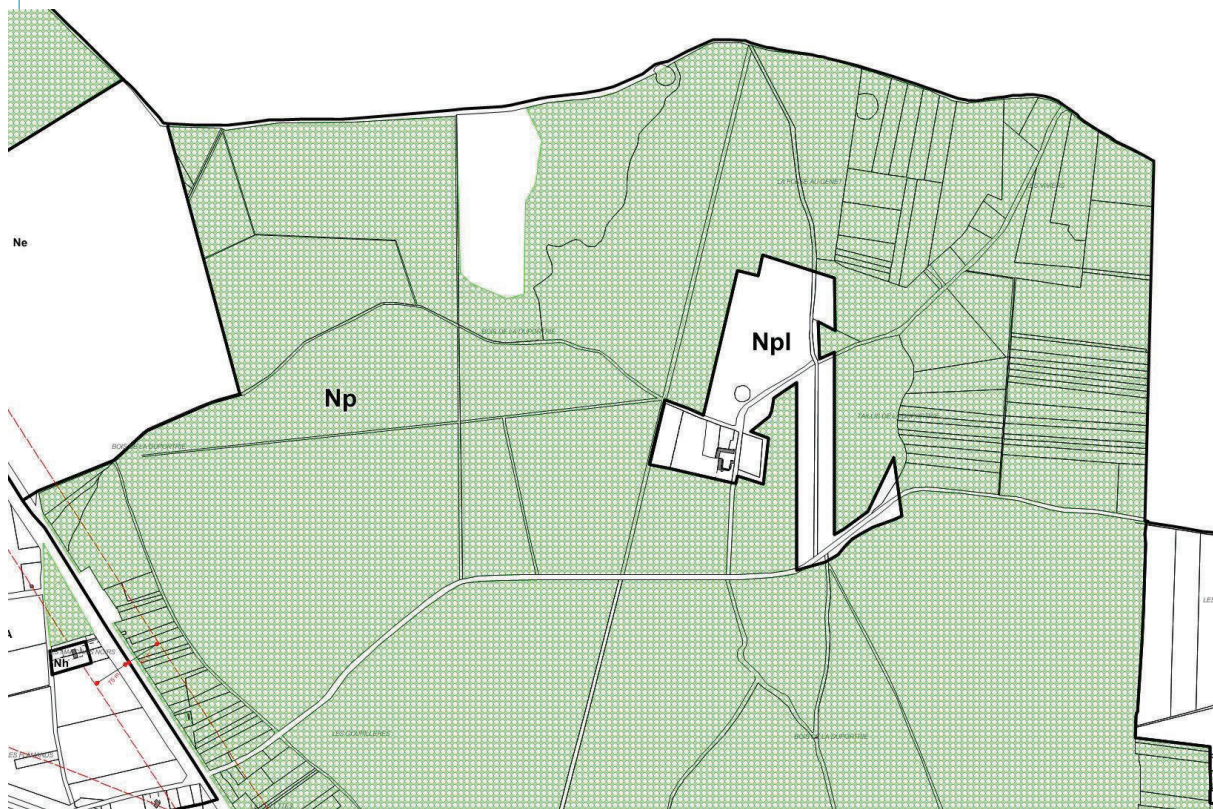
MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

La modification du zonage consiste à insérer un secteur **Npl** d'une superficie d'environ 11 hectares dans le plan zonage n°2. Il est également procédé au déclassement des espaces boisés classés situés à l'intérieur du périmètre de projet. Toutefois ce choix pourra être reconsidéré en fonction des données définitives concernant l'aménagement du secteur.

a) ZONAGE AVANT DÉCLARATION DE PROJET



b) PROJET DE ZONAGE APRÈS DÉCLARATION DE PROJET



MODIFICATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

La modification du PLU conduit à créer un secteur Npl à l'intérieur de la zone N et doter le site de prescriptions destinées à assurer l'insertion du projet de la Duporterie dans son environnement et assurer sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel et boisé du site agricole ou forestier des lieux et ce notamment en fonction des éléments présentés ci-après :

a) COMPLÉMENT DU CARACTÈRE DE ZONE

La présentation du caractère de la zone N est complétée par le paragraphe suivant pour prendre en compte la création d'un nouveau secteur (la zone en comprend donc 8 suite à la déclaration de projet) :

"Le secteur Npl

Il correspond à un secteur délimité à l'intérieur du site de la Duporterie.

Il est destiné à la réalisation d'un projet de développement touristique en milieu naturel comprenant notamment la construction d'habitations légères de loisirs (HLL) et les équipements associés".

b) PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES PRINCIPALES RÈGLES DU SECTEUR NPL

La création du secteur Npl est destinée à conforter l'attractivité touristique du Sud de l'agglomération à travers un projet mixant nature, culture et art de vivre. Les règles édictées visent à la réalisation et à l'encadrement du projet.

LA DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS (articles 1 et 2 du règlement d'urbanisme)

Les règles de destination des sols visent à dédier le site à la création d'un espace d'accueil à vocation touristique au sein d'un vaste espace boisé et aux équipements et aménagements associés. Un logis existant est également destiné à servir de point d'appui à des activités connexes, c'est pourquoi sont aussi autorisées les annexes et extensions et le changement de destination des constructions présentes sur le site.

Dans ce contexte l'article 2 autorise, sous réserves de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels, les constructions nécessaires à une valorisation ciblée et raisonnée du site

- L'extension des constructions existantes dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- La construction d'annexes dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation des bâtiments existants.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureaux, de commerces, d'artisanat.
- Les conteneurs nécessaires au traitement des eaux usées.
- Les conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Les piscines.
- Les abris nécessaires aux animaux présents de façon continue dans les parcs et enclos.

LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES ÉQUIPEMENTS :

Les règles de desserte par les voies et les réseaux ont pour objectif la bonne insertion de l'opération dans le fonctionnement du territoire et pour les réseaux, la protection de l'environnement.

C'est la raison pour laquelle il est demandé un accès suffisant sur une voie publique ou privée adaptée.

En termes de réseau d'eau potable, les raccordements devront se faire sur les réseaux publics.

En termes de réseau d'assainissement, un dispositif autonome spécifique sera mis en place.

LES RÈGLES D'IMPLANTATION (articles 6 et 7 du règlement d'urbanisme)

Les règles d'implantation sont obligatoires. Elles sont cependant très souples afin de ne pas imposer de contraintes inutiles à ce projet situé en dehors de tout contexte urbain.

LES RÈGLES DE DENSITÉ

L'article 9 du règlement d'urbanisme

Les possibilités d'extension et l'emprise maximale des constructions nouvelles sont strictement définies afin de préserver les caractéristiques naturelles et paysagères du site et ce, en fonction des dispositions suivantes :

- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 120 m² d'emprise au sol (piscine non comprise et annexes existantes à la date d'approbation du présent document non comprises).
- La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) est autorisée dans la limite de 650 m² **maximum** de surface de plancher.
- La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

L'article 10 du règlement d'urbanisme

Ces normes sont destinées à permettre une évolution cohérente des constructions existantes mais également de permettre la réalisation des HLL avec des gabarits pertinents.

- La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- Hauteur maximale des habitations légères de loisirs (HLL) :
 - La hauteur maximale (pilotis inclus) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel.
 - La hauteur maximale (hors pilotis) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

LES RÈGLES QUALITATIVES (articles 11 et 13 du règlement d'urbanisme)

L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT D'URBANISME

Le projet s'inscrit dans les règles générales de la zone N concernant notamment la restauration des bâtiments anciens et des annexes.

Il est de plus précisé dans le secteur Npl

"L'adaptation au sol, le choix des matériaux, les couleurs et la volumétrie générale devront participer à la bonne intégration des habitations légères de loisirs (HLL) dans leur environnement naturel."

L'ARTICLE 13 DU RÈGLEMENT D'URBANISME

Le site est soumis à un plan de gestion de son espace forestier. Pour le reste le site de projet reste soumis aux règles générales de l'article 13 de la zone N.

Il est de plus précisé que dans le secteur Npl l'aire de stationnement envisagé doit faire l'objet d'un traitement paysagé destiné à assurer son insertion dans l'environnement naturel et éviter au maximum l'imperméabilisation du sol.

LES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Les stationnements devront répondre aux besoins. Ils sont d'ores et déjà prévus dans le projet.

ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES SECTEURS DE LA ZONE N ET DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La mise en œuvre de la déclaration de projet conduit à créer un secteur supplémentaire à l'intérieur de la zone N et donc à modifier la répartition interne des différents secteurs constitutifs de celle-ci (secteurs NP et Npl).

Elle conduit également à modifier la superficie des espaces boisés classés en supprimant 8,54 hectares.

ZONE N ET SES SECTEURS	SUPERFICIE AVANT DÉCLARATION DE PROJET	SUPERFICIE APRÈS DÉCLARATION DE PROJET
Ne	40,46	40,46
Nh	27,6	27,6
Nha	1,5	1,5
NI3	131,2	131,2
NI4	43,2	43,2
NL	9,3	9,3
NP	1161,8	1150,3
Npl	0	11,5
ESPACES BOISÉS CLASSÉS	855,3	846,76

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**MODIFICATION
simplifiée N°3**

EXPOSE DES MOTIFS

Délibération de prescription de la
procédure de modification simplifiée n° 3
du PLU en date du 14.09.2017



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION	P 3
1.1. Le PLU, un document évolutif	p 3
1.2. Le choix de la procédure de modification	p 3
2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE- RECTIFIER LES ERREURS MATERIELLES	P 4
2.1. Rétablissement du classement d'une partie de parcelle en zone A	p 4
2.2. Rétablissement d'un espace boisé classé sur une parcelle	p 5
2.3. Rétablissement du classement d'un secteur en zone UDb	p 6
3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU	P 6
3.1. Modification du plan de zonage n°2 (NORD)	p 7
3.2. Modification du plan de zonage n°3 (SUD)	p 11
4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	P 12

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION

1.1. LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU d'Esvres-sur-Indre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 octobre 2006.

Cinq grands objectifs sont déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Orientation 1 : un cadre de vie préservé et valorisé

Orientation 2 : des logements et des services pour tous

Orientation 3 : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées

Orientation 4 : un développement économique renforcé

Orientation 5 : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Depuis cette date, la commune s'attache à mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables tout en procédant, en fonction des besoins à des adaptations de son Plan Local d'Urbanisme.

Plusieurs procédures de modification ont ainsi été engagées depuis 2008 pour mieux prendre en compte l'évolution du contexte local.

Dans le cas présent, la ville d'Esvres-sur-Indre a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée (sans enquête publique) afin de rectification des erreurs matérielles constatées sur les plans de zonage du P.L.U. intervenues à la suite d'un changement de référencement informatique pour la dématérialisation des documents d'urbanisme.

1.2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le choix de la procédure de modification simplifiée découle notamment de l'application des articles suivants :

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application de l'article L.153-40 : "avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition au public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. **Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

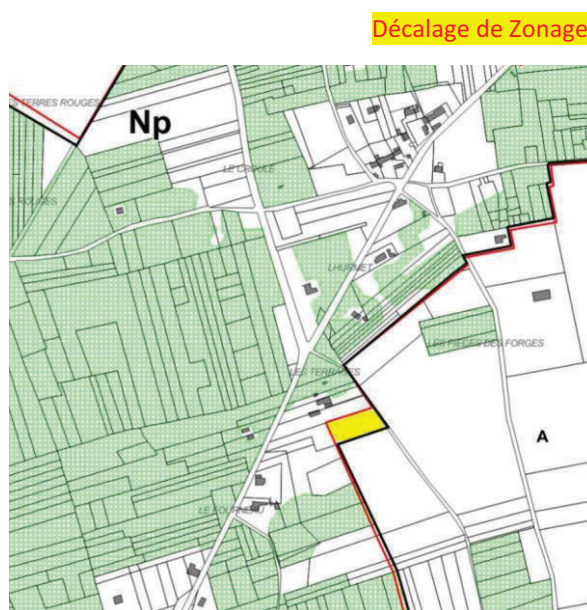
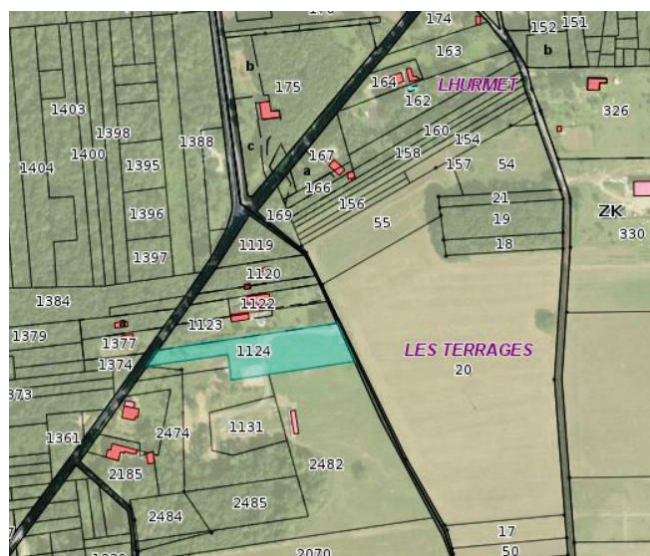
2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE : RECTIFIER LES ERREURS MATERIELLES :

2.1. RETABLISSEMENT DU CLASSEMENT D'UNE PARTIE DE PARCELLE EN ZONE A

La parcelle cadastrée section F n° 1124 située au lieudit « le Fourneau » est classée depuis le P.L.U. approuvé le 23 octobre 2006 pour partie ouest en zone NP et pour partie est en Zone A.

Or, le changement de nomenclature informatique pour favoriser la dématérialisation des documents d'urbanisme a généré une erreur sur le plan de zonage n°2 lors de la procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 8 décembre 2016. En effet, un glissement de délimitation de la zone A au profit de la zone Np a pu être constaté lors du dépôt, par le propriétaire, d'un projet de construction sur la parcelle concernée.

En conséquence, il y a lieu de rétablir le classement d'origine de la parcelle F n° 1124 en zone NP et en zone A.

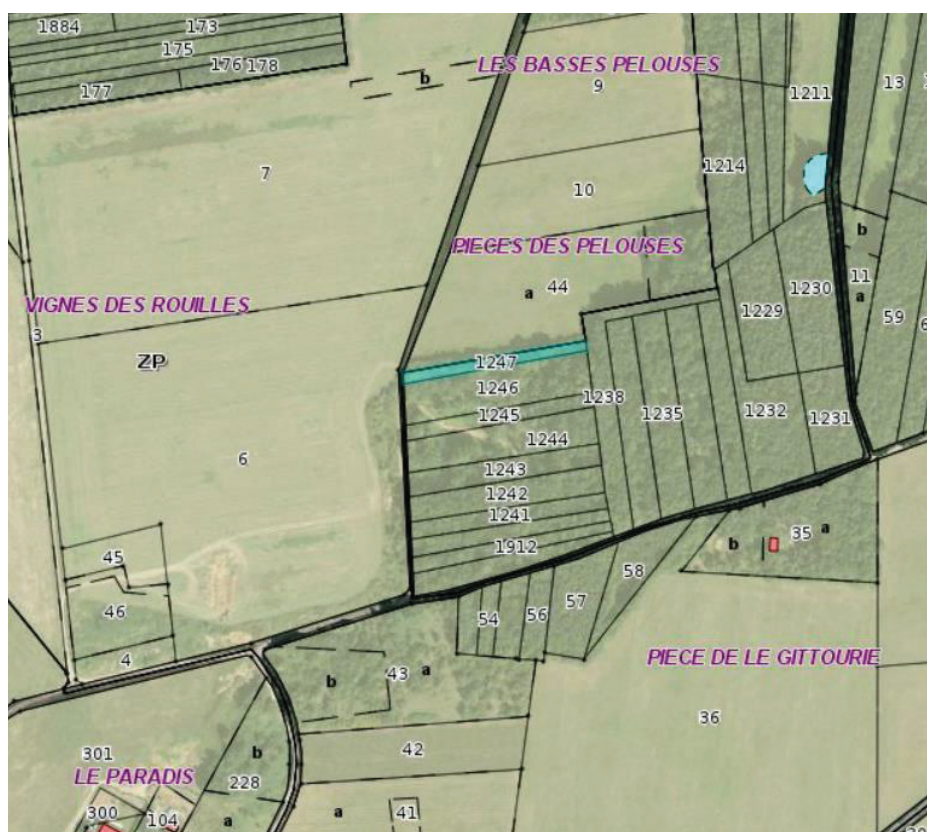
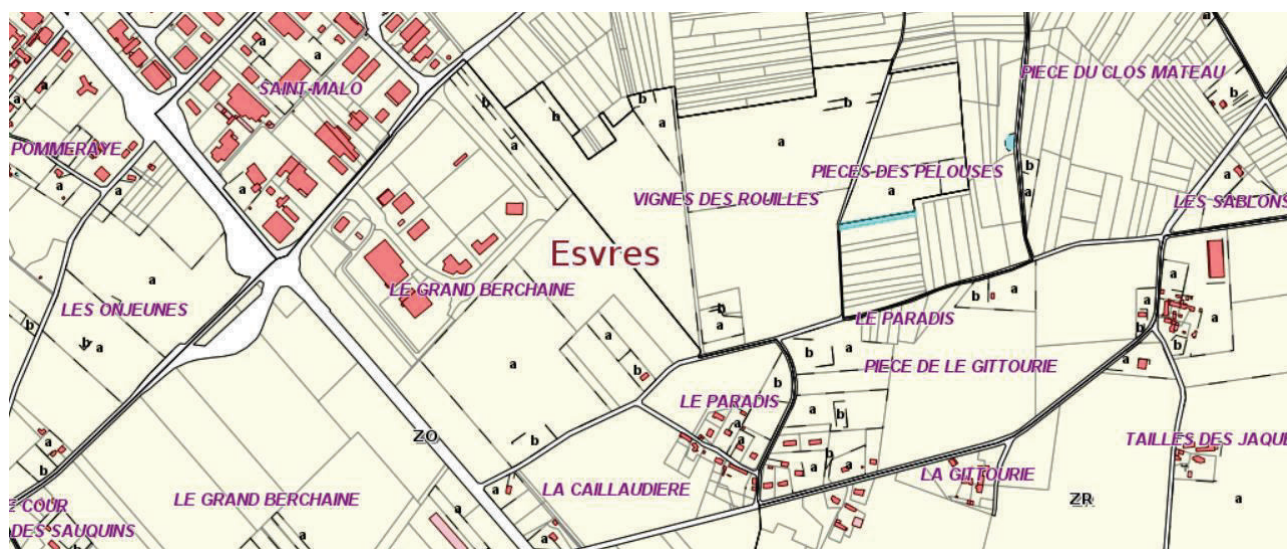


2.2. RETABLISSEMENT D'UN ESPACE BOISE CLASSE SUR UNE PARCELLE

La parcelle cadastrée section F n° 1247 (1020 m²) située au lieudit « Les Basses Pelouses » est classée depuis le P.L.U. approuvé le 23 octobre 2006 en Espace Boisé Classé du PLU.

Or, le changement de nomenclature informatique pour favoriser la dématérialisation des documents d'urbanisme a généré une erreur sur le plan de zonage n°2 lors de la procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 8 décembre 2016. En effet, après vérification la suppression de la couche d'Espace Boisé Classé a pu être constatée.

En conséquence, il y a lieu de rétablir le classement d'origine de la parcelle F n° 1247 en Espace Boisé Classé (EBC).



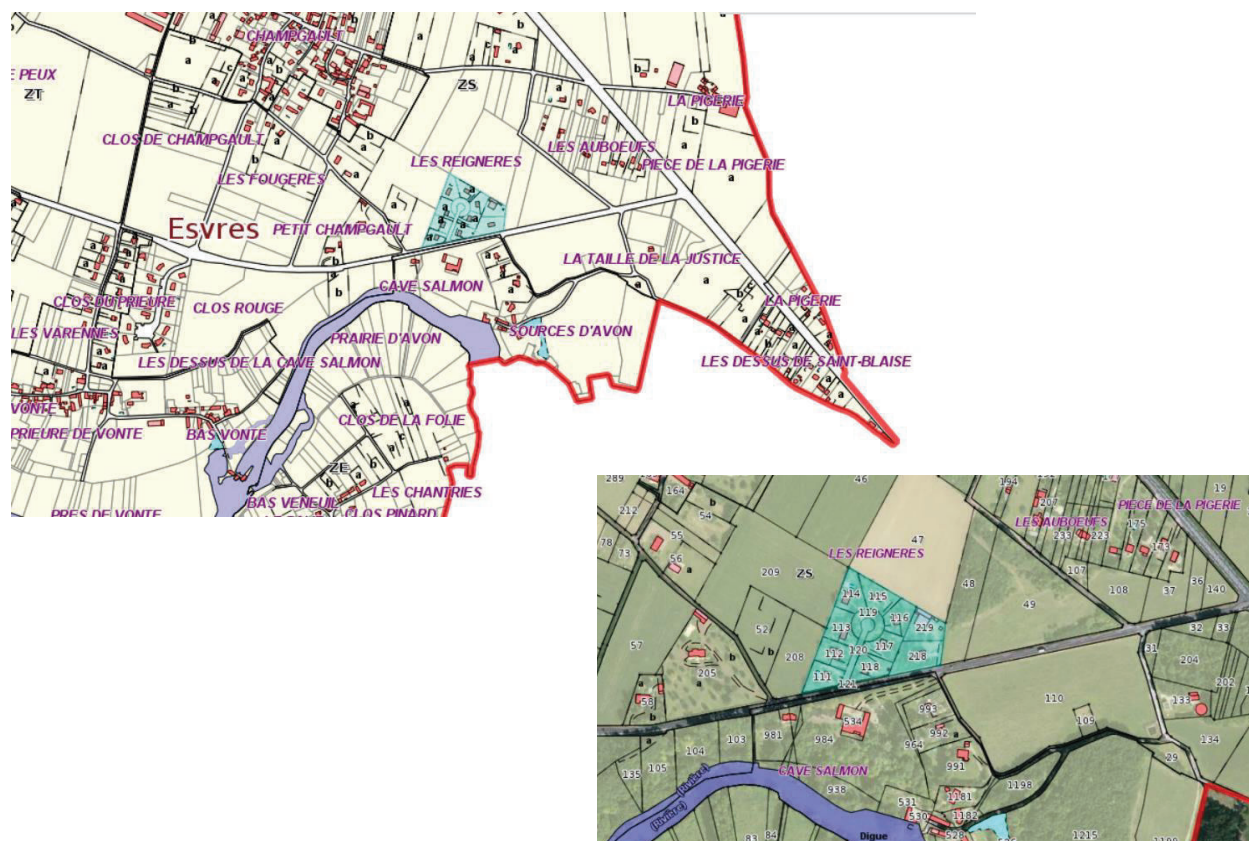
2.3. RETABLISSEMENT DU CLASSEMENT D'UN SECTEUR EN ZONE UDb

Le secteur « Les Reignères » situé route de Cormery (RD n°17) est classé depuis le P.L.U. approuvé le 23 octobre 2006 en zone UDb du PLU.

Or, une erreur d'identification de la zone est intervenue sur le plan de zonage n°3 lors de la procédure de modification n°3 approuvée le 12 mars 2014 et qui a été maintenue dans la procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 8 décembre 2016.

Cette erreur de classement du secteur en zone Uc a pu être constatée lors d'une demande de renseignement d'urbanisme par le propriétaire de la parcelle ZS n° 218 concernée. En effet, il n'existe pas de règlement de la zone Uc sur la Commune d'Esves.

En conséquence, il y a lieu de rétablir le classement d'origine du secteur « Les Reignères » en zone UDb du PLU.



3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de la modification simplifiée n° 3 du PLU impacte les pièces suivantes du dossier de PLU :

- les plans de zonage n°2 (Nord) et n° 3 (Sud);

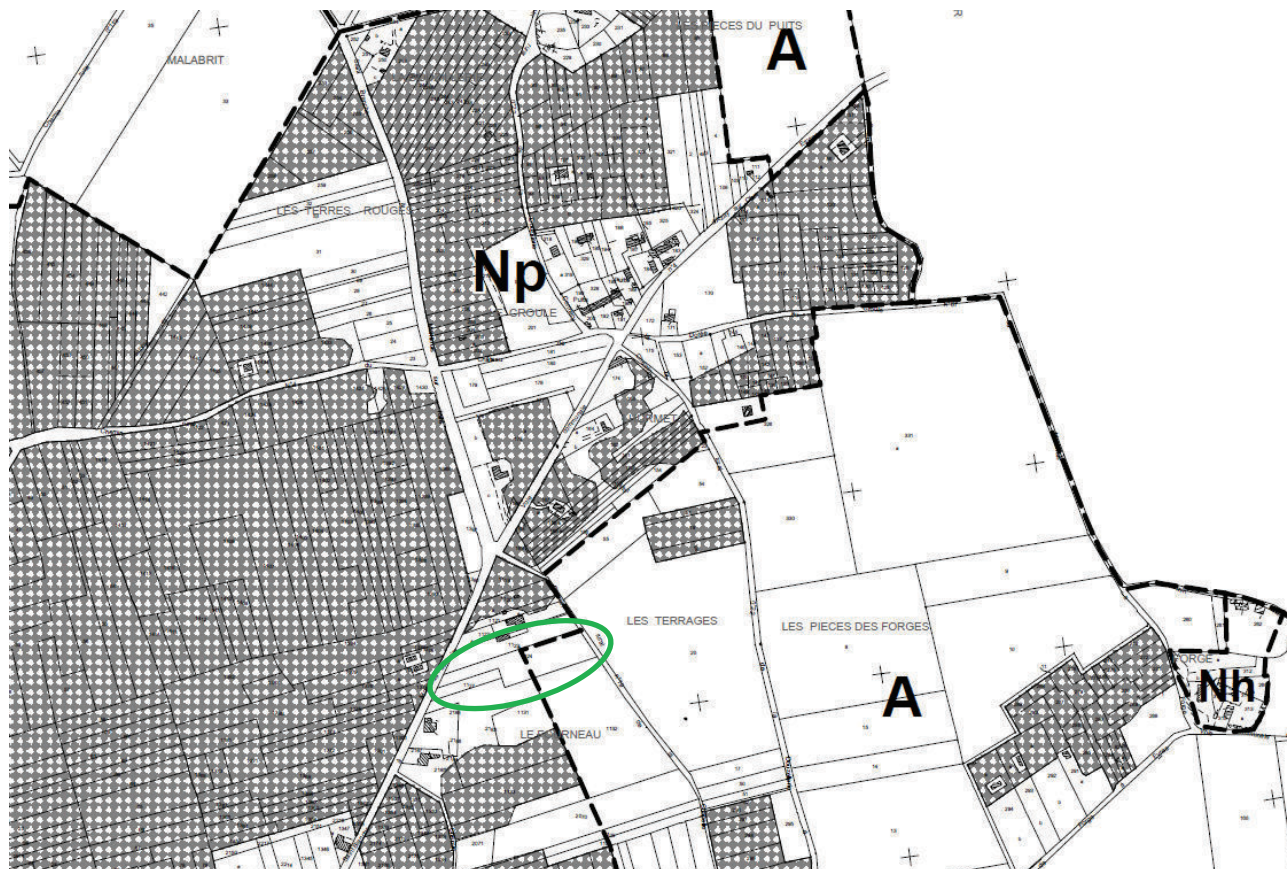
Sur les plans de zonage n° 2 et 3 les modifications consistent à rectifier les trois erreurs matérielles constatées :

- RETABLISSEMENT DU CLASSEMENT EN ZONE A
- RETABLISSEMENT D'UN ESPACE BOISE CLASSE
- RETABLISSEMENT DE LA ZONE UDb

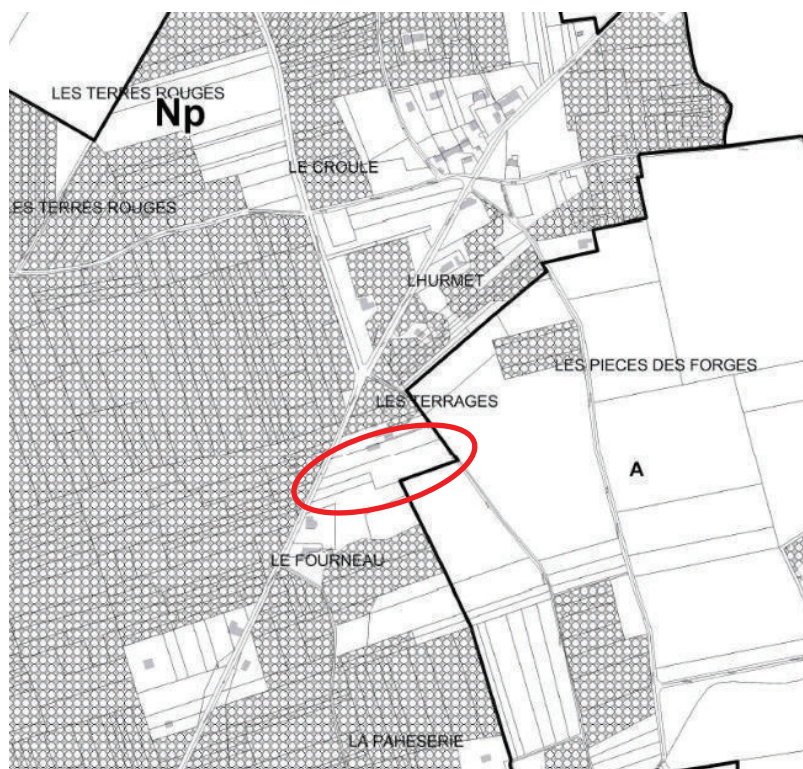
3.1 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE N°2 (NORD)

A. RETABLISSEMENT DU CLASSEMENT EN ZONE A

a. Zonage d'origine : parcelle F n°1124 classée partiellement en zone Np et partiellement en zone A



b. Zonage avec erreur constatée : parcelle F n°1124 classée en totalité en zone Np

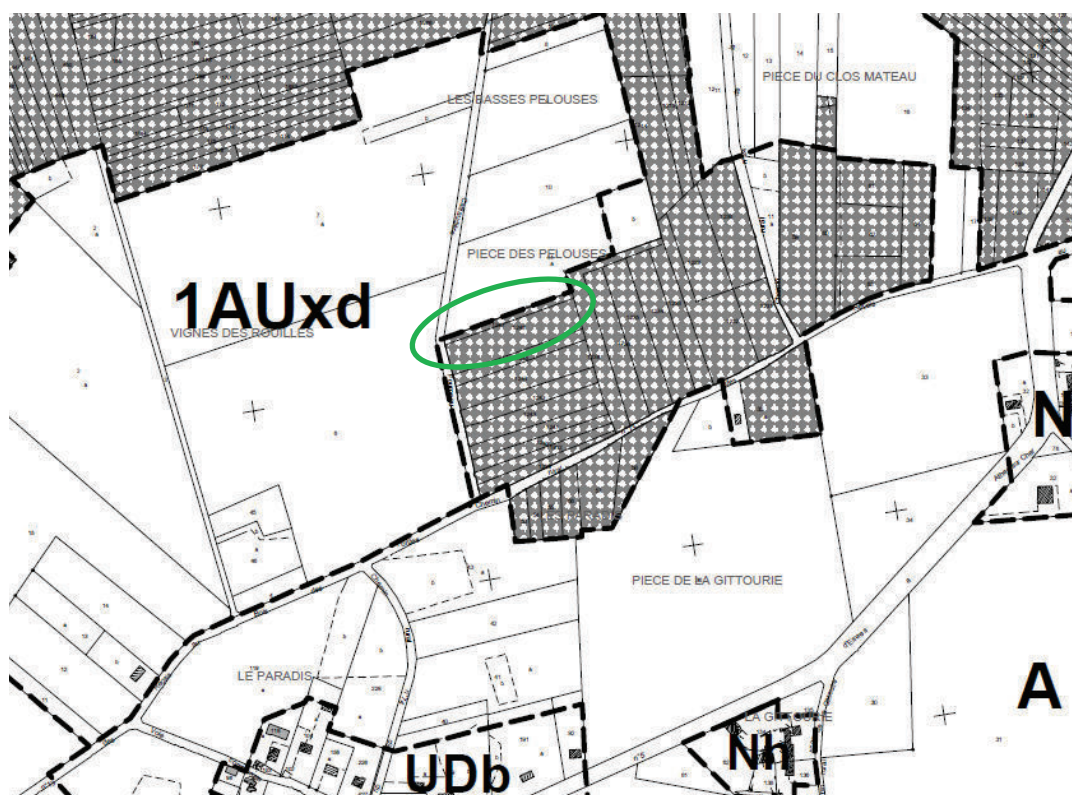


c. Zonage après rectification : rétablissement du classement partiel en zone A de la parcelle

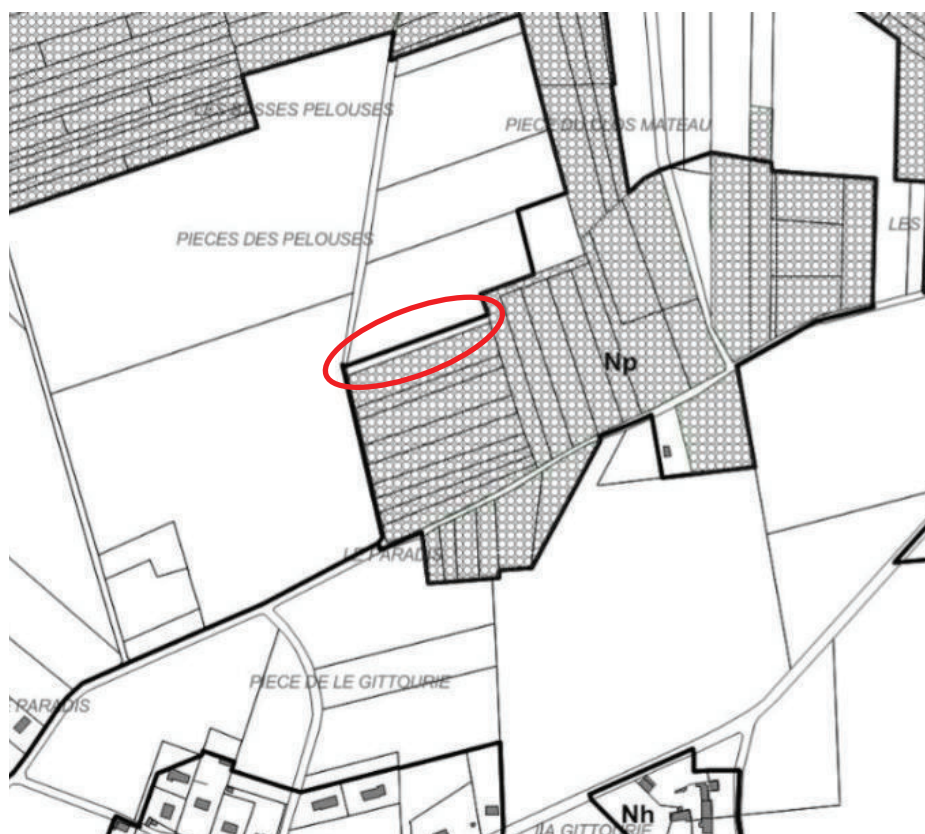


B. RETABLISSEMENT D'UN ESPACE BOISE CLASSE

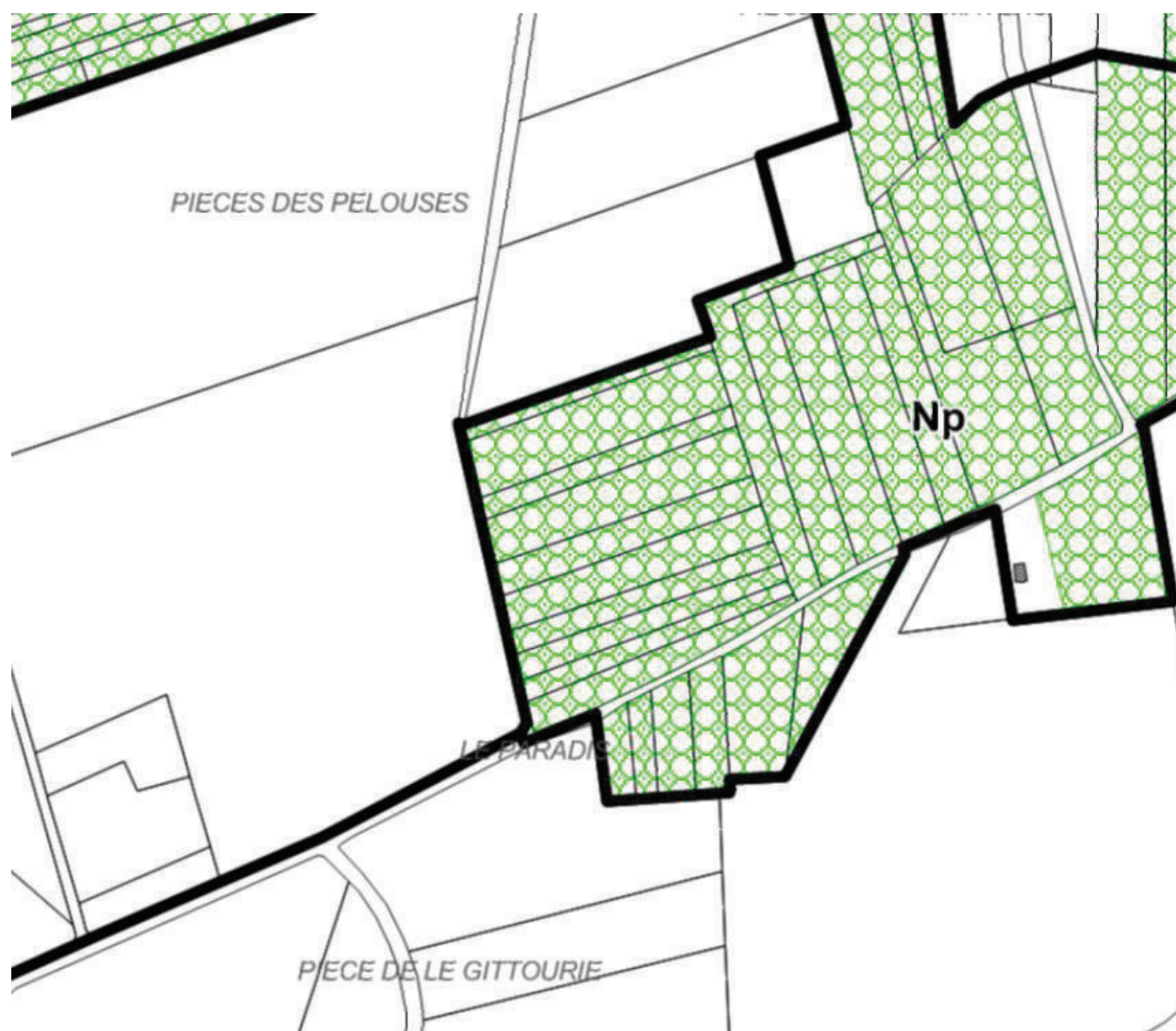
a. Zonage d'origine : Parcelle Fn°1247 classée en Espace Boisé Classé



b. Zonage avec erreur constatée : Parcelle F n°1247 sans Espace Boisé Classé



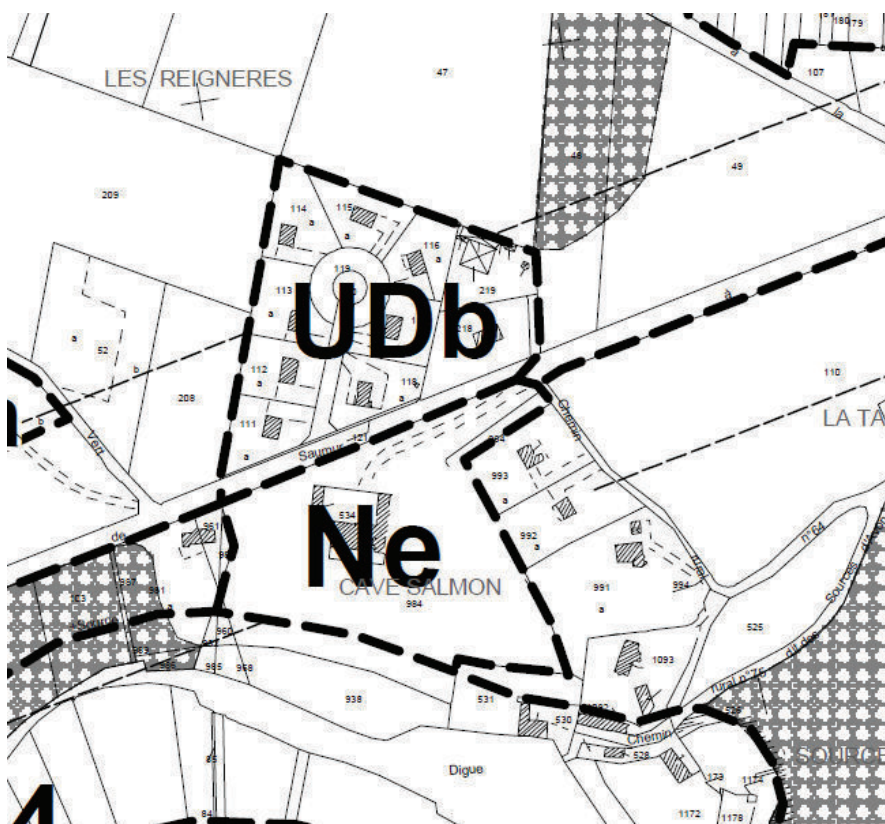
c. Zonage après rectification : Rétablissement de l'Espace Boisé Classé sur parcelle



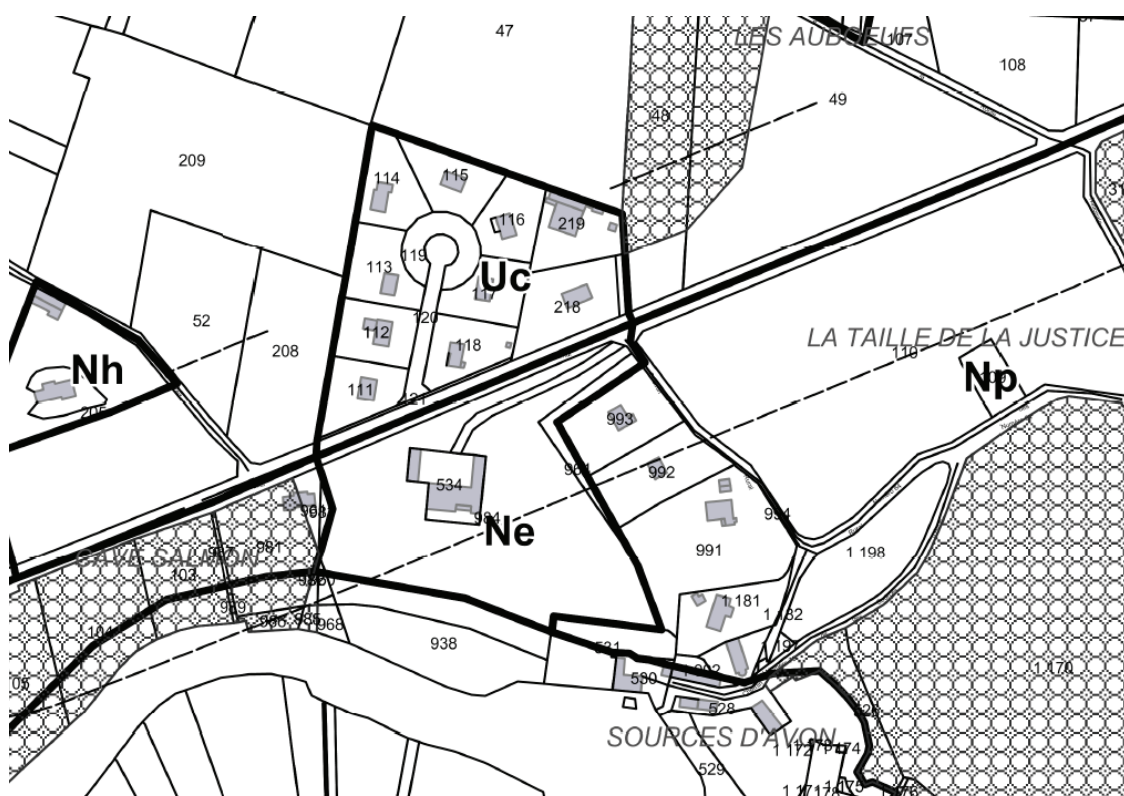
3.2 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE N°3 (SUD)

C. RETABLISSEMENT DE LA ZONE UDb

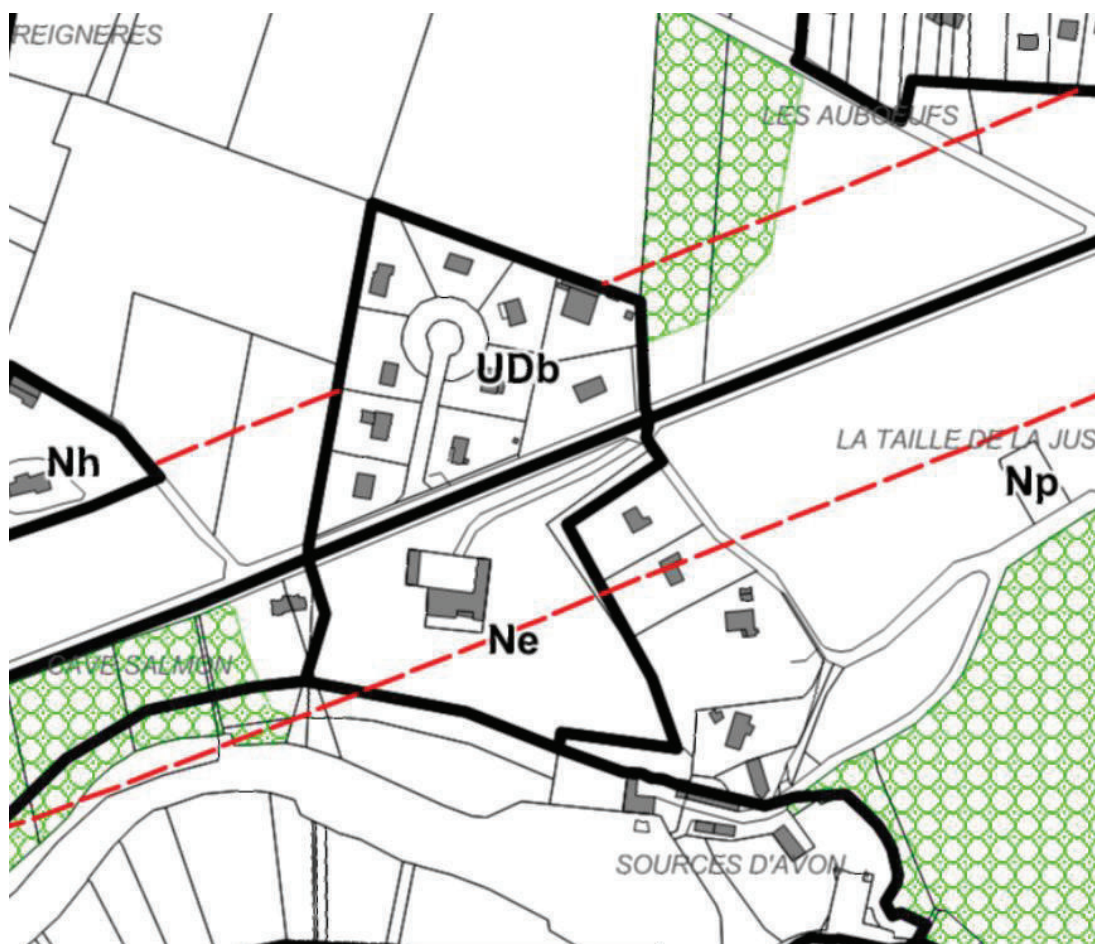
a. Zonage d'origine : Secteur « Les Reignères » classé en zone UDb



b. Zonage avec erreur constatée: Secteur « Les Reignères » classé en zone Uc



c. Zonage après rectification : Rétablissement du classement du secteur en zone UDb



4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'entraîne pas d'impacts sur l'environnement puisqu'il s'agit de corrections d'erreurs matérielles constatées sur plans.

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**MODIFICATION
simplifiée N°2**

EXPOSE DES MOTIFS



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION	P 3
1.1. Le PLU, un document évolutif	p 3
1.2. Le choix de la procédure de modification	p 3
2. LES DIFFERENTS POINTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	P 5
2.1. Intégrer l'autoroute A85 dans le règlement d'urbanisme	p 5
2.2. Préciser les conditions d'extension des constructions existantes en zone 1AU	p 5
2.2. Préciser les conditions d'urbanisation de la zone 1AUx	p 5
2.4. Mettre à jour les emplacements réservés	p 7
3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU	P 8
3.1. Modification du règlement d'urbanisme	p 8
3.2. Modification des plans de zonage n°1, 2 et 3	p 11
3.3. Ajustement des orientations d'aménagement et de programmation	p 12
3.4. Modification de la liste des emplacements réservés	p 13
4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	P 14

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION

1.1. LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU d'Esvres-sur-Indre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 octobre 2006.

Cinq grands objectifs sont déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Orientation 1 : un cadre de vie préservé et valorisé

Orientation 2 : des logements et des services pour tous

Orientation 3 : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées

Orientation 4 : un développement économique renforcé

Orientation 5 : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Depuis cette date, la commune s'attache à mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables tout en procédant, en fonction des besoins à des adaptations de son Plan Local d'Urbanisme.

Plusieurs procédures de modification ont ainsi été engagées depuis 2008 pour mieux prendre en compte l'évolution du contexte local.

Dans le cas présent, la ville d'Esvres-sur-Indre a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée (sans enquête publique) afin de procéder à des ajustements règlementaires et préciser la rédaction des orientations d'aménagement concernant le site de la zone d'activités d'Even'Parc.

1.2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le choix de la procédure de modification simplifiée découle notamment de l'application des articles suivants :

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En application de l'article L.153-40 : "avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition au public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

2. LES DIFFERENTS POINTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1. INTEGRER L'AUTOROUTE A85 DANS LE REGLEMENT D'URBANISME

L'autoroute A85 Tours-Vierzon, traversant la commune d'Esvres-sur-Indre, a été mise en service en décembre 2007.

La levée de l'emplacement réservé n°14 d'une surface de 231 hectares 30 qui laissait à l'autoroute A85 un statut de projet a pour objet d'intégrer le tracé réel de l'infrastructure dans le plan de zonage. Cela implique donc de compléter l'article 6 du règlement de la zone A pour fixer une marge de recul de part et d'autre de l'axe de la voie tels que le prévoient les articles L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il est donc proposé de compléter l'article 6 (**implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**) par les dispositions suivantes :

"• Le long de l'autoroute A85, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à 100 mètres de l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public."

2.2. PRECISER LES CONDITIONS D'EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE 1AU

La partie Nord de la zone secteur 1AU «Les jardins du Vallon » localisée en façade de la RD85 est destinée à la d'une nouvelle opération à caractère résidentiel permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord/Est de la ville. À l'extrémité du site est implantée une construction à usage d'habitation dont il convient de renforcer l'intégration qualitative.

C'est pourquoi il est proposé de compléter l'article 2 du règlement de la zone 1AU par la disposition suivante :

"• L'extension des constructions existantes est admise sous réserve d'améliorer la qualité d'aspect du bâtiment et d'assurer une meilleure intégration dans la zone".

2.3. PRECISER LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE 1AUX

Lors de l'élaboration du PLU une zone 1AUX a été inscrite afin de permettre le développement du site d'activités "Even'Parc" situé au Nord-Est du carrefour de la RN143 et de la RD85 au lieu-dit «Le Grand Berchenay».

Dans l'article 2 du règlement d'urbanisme qui définit "les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières", il est apparu nécessaire de mieux préciser les modalités d'urbanisation de la zone.

C'est pourquoi il est proposé de compléter cet article par la disposition suivante :

"A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements".

Par ailleurs, l'organisation de ce vaste secteur économique est soumise à des orientations d'aménagement (voir schéma ci-après) qui doivent être adaptées concernant les deux points suivants.



CONCERNANT LES REFERENCES A LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le document page (18) fait référence à des surfaces minimales de parcelle :

"Le site sera organisé en deux sous-secteurs aux vocations différentes (voir règlement : zones 1AUXn et 1AUXd).

• Un premier sous-secteur, situé au Sud-Ouest du site en bordure de la RN143, sera aménagé en continuité du lotissement du Grand Berchenay. Ce secteur accueillera des activités à dominante commerciale ou de services.

Afin d'accroître l'effet de vitrine, une surface minimale de 4.000 m² sera exigée pour chaque parcelle. Enfin, une hauteur de bâtiment limitée à 11 m réduira l'impact visuel le long de la RN143.

• Un second sous-secteur accueillera les activités de toute nature. La taille minimale des parcelles sera ramenée à 2.000 m² afin de permettre l'implantation d'activités artisanales. La hauteur autorisée des bâtiments sera portée à 15 m."

Néanmoins, lors de la modification n°3 du PLU les règles de superficie minimales des terrains constructibles ont été supprimées, puis abrogées par la loi ALUR du 24 mars 2014, art 157.

Il convient donc de mettre en concordance le règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement en supprimant les références à la taille des terrains.

CONCERNANT LA GESTION DES EAUX USEES

Le document page (19) fait référence au raccordement des eaux usées "vers une station d'épuration à créer".

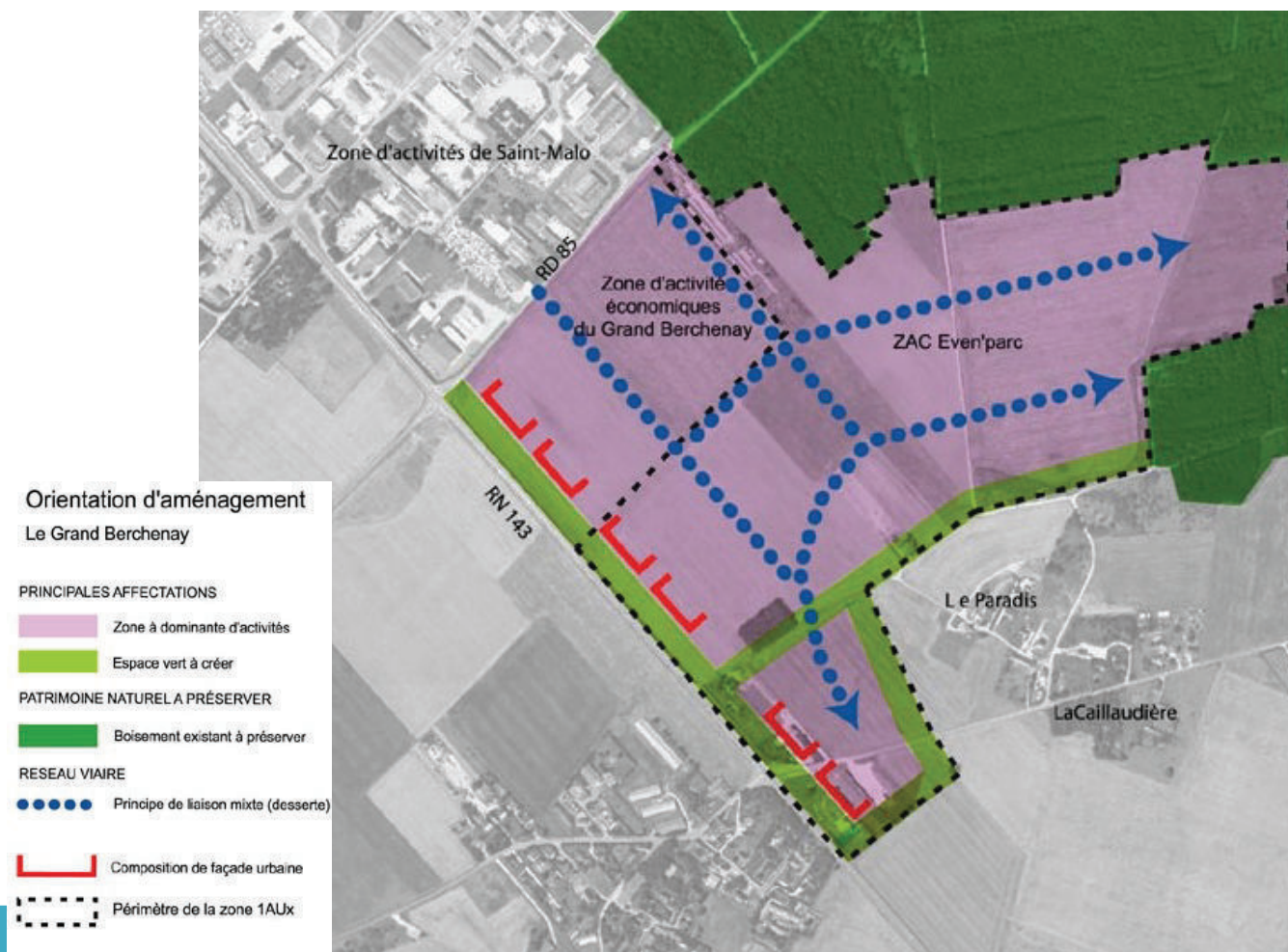
La réalisation d'une nouvelle station d'épuration reste un objectif majeur dans le cadre du renforcement du pôle économique d'Even'Parc.

Toutefois, le terme de la réalisation de cet équipement n'est pas encore défini. Les constructions à usage d'activités doivent donc être dans un premier temps raccordé au système d'assainissement collectif existant (tel que le prévoit le règlement d'urbanisme).

Il convient donc d'adapter la rédaction du paragraphe relatif à l'assainissement dans ce sens.

2.3 INTEGRER L'AUTOROUTE A85 DANS LE REGLEMENT D'URBANISME

L'autoroute A85 Tours-Vierzon traversant la commune d'Esves-sur-Indre, a été mise en service en décembre 2007. La levée de l'emplacement réservé n° 14 d'une surface de 231ha30 qui laissait à l'autoroute A85 un statut de projet à pour objet d'intégrer le tracé réel de l'infrastructure dans le plan de zonage. Cela implique donc de compléter l'article 6 du règlement de la zone de la zone A pour fixer une marge de recul de part et d'autre de l'axe de la voie tels que le prévoient les articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme.

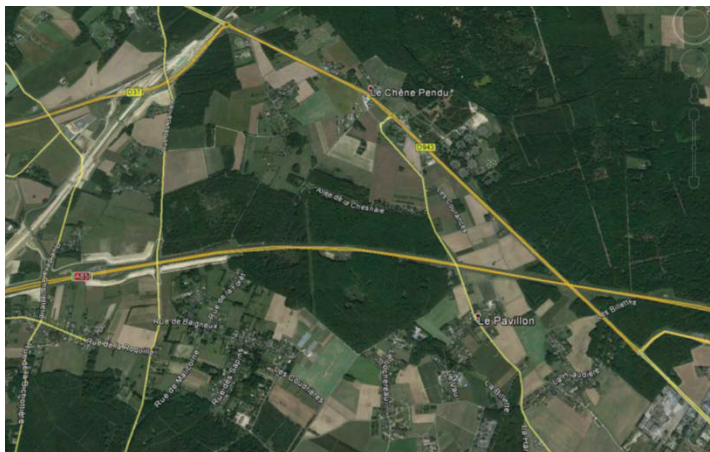


2.4. METTRE A JOUR LES EMPLACEMENTS RESERVES

Suppression de l'emplacement réservé n°14

Lors de l'élaboration du PLU un emplacement réservé n°14 au bénéfice de l'Etat a été inscrit dans le plan de zonage n°2 avec pour objet la réalisation de l'autoroute A85 Tours-Vierzon.

Cette infrastructure concédée à Cofiroute fonctionne depuis plusieurs années. Il convient donc aujourd'hui de lever l'emplacement réservé n°14 d'une surface de 231,30 hectares qui laissait à l'autoroute A85 un statut de projet et d'intégrer dans le plan de zonage le tracé réel de la voie.



Suppression de l'emplacement réservé n°15

Lors de l'élaboration du PLU un emplacement réservé n°15 au bénéfice de la commune a été inscrit dans le plan de zonage n°1 avec pour objet la desserte du secteur de Vaugrignon et des terrains situés en deuxième rang dans la partie Ouest de la rue de Tours.

L'accès a été réalisé en 2012 et a notamment permis de desservir une opération d'habitat locatif.

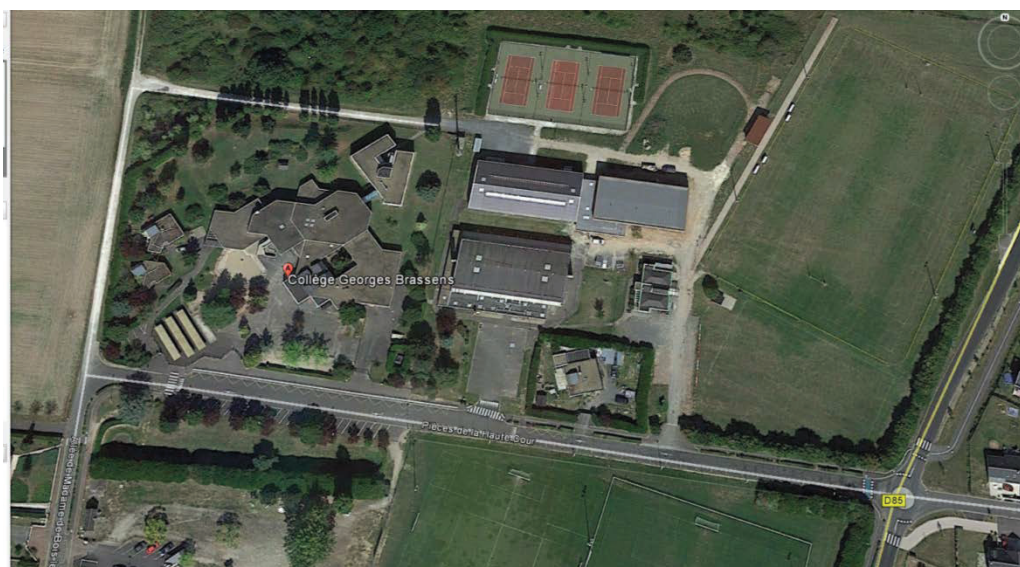
En conséquence, il y a lieu de supprimer cet emplacement réservé d'une surface de 564 m².

Suppression de l'emplacement réservé n°16

Lors de l'élaboration du PLU un emplacement réservé n°16 au bénéfice du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire a été inscrit dans le plan de zonage n°1 avec pour objet l'extension du collège Georges Brassens.

Les études de faisabilité diligentées pour l'extension de cet établissement ont permis de conclure que l'emprise actuelle reste suffisante pour réaliser les projets d'implantation de nouveaux bâtiments.

En conséquence, il n'y a plus lieu de maintenir cet emplacement réservé d'une surface de 13.520 m².



3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de la modification du PLU impacte les pièces suivantes du dossier de PLU :

- le règlement d'urbanisme, zones 1AU, 1AUx et A ;
- les plans de zonage n°1, 2, et 3 ;
- Les orientations d'aménagement concernant le site du Grand Berchenay (zone 1AUx) ;
- La liste des emplacements réservés.

3.1. MODIFICATION DU REGLEMENT D'URBANISME

3.1.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Le règlement **des zones N** (articles 2, 9, 10) est complété de manière à autoriser l'extension des constructions existante, les annexes, et les affouillements et exhaussements du sol liées à la gestion des eaux pluviales.

 REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

1AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

- Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :
 - les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
 - les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
 - les affouillements liés à la viabilisation du secteur.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux quartiers,
 - que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.

 REDACTION **AVANT** MODIFICATION (EXTRAIT)

1AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone

- Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :
 - les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
 - les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
 - les affouillements liés à la viabilisation du secteur.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux quartiers,
 - que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.

- L'extension des constructions existantes est admise sous réserve d'améliorer la qualité d'aspect du bâtiment et d'assurer une meilleure intégration dans la zone.

3.1.2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUX



REDACTION AVANT MODIFICATION

1AUX -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :
 - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
 - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
 - que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
 - que la voirie et les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur.

• Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :
 - que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.

Dans le secteur 1AUxn uniquement

Sont autorisées dans cette zone, les activités économiques à dominante commerciale, artisanale ou de service et d'industries non polluantes.



REDACTION APRES MODIFICATION

1AUX -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont **admises à condition d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements**, sous réserves :
 - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
 - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
 - que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
 - que la voirie et les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur.

• Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :
 - que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.

Dans le secteur 1AUxn uniquement

Sont autorisées dans cette zone, les activités économiques à dominante commerciale, artisanale ou de service et d'industries non polluantes.

3.1.3 MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT DE LA ZONE A



REDACTION AVANT MODIFICATION

A -ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le long de la RN143 et de la RD17 en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Le retrait peut être diminué ou être nul dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de restaurer une construction existante à la date de publication du PLU.,
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante et de dimensions sensiblement équivalentes,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 mètres sur les parcelles voisines, dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.



REDACTION APRES MODIFICATION

A -ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le long de la RN143 et de la RD17 en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à 75 mètres de l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- **Le long de l'autoroute A85, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à 100 mètres de l'axe de la voie.**

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public.

- Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

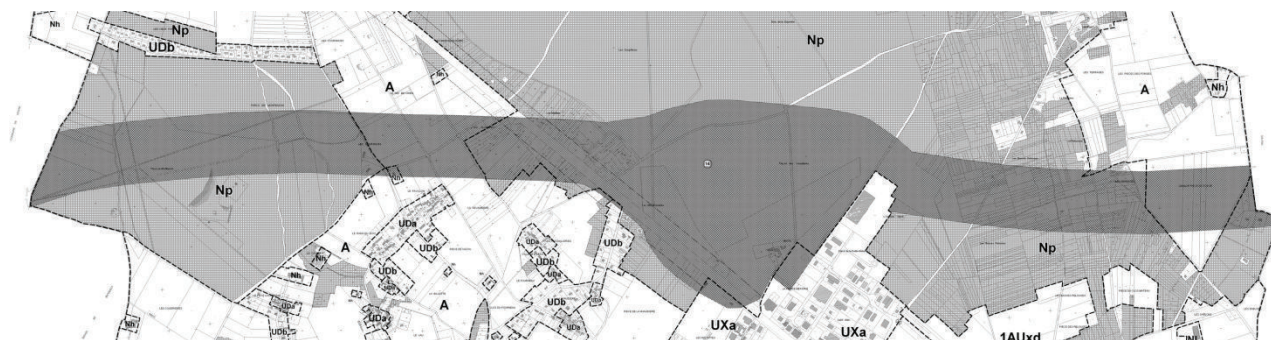
Le retrait peut être diminué ou être nul dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de restaurer une construction existante à la date de publication du PLU.,
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante et de dimensions sensiblement équivalentes,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 mètres sur les parcelles voisines, dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.

3.2. MODIFICATION DES PLANS DE ZONAGE

Sur les plans de zonage 1, 2 et 3 les modifications consistent à mettre à jour les emplacements réservés n°14, 15 et 16.

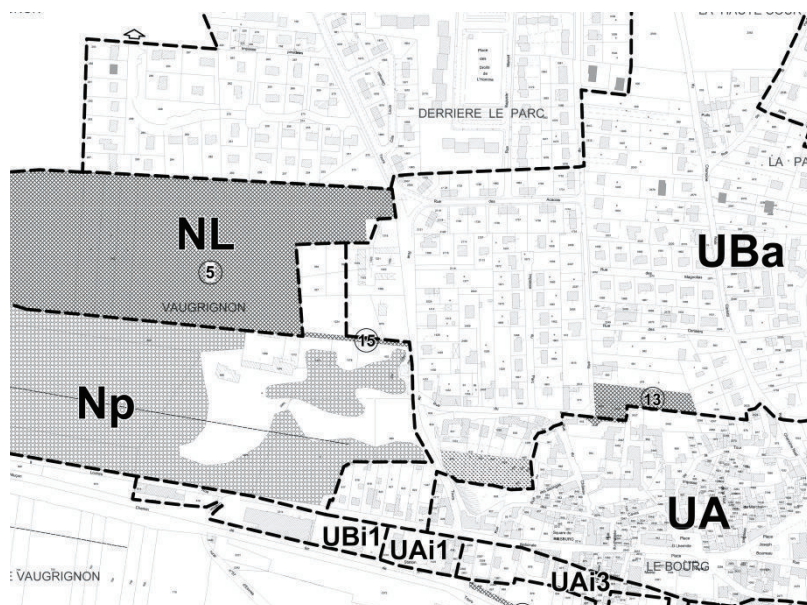
Zonage avant modification : Emplacement réservé N°14 (extrait du Plan de zonage N°2)



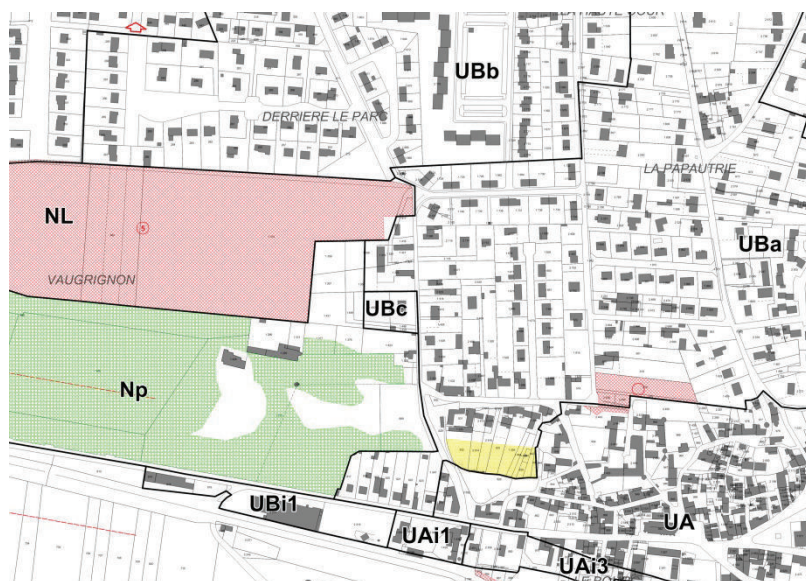
Zonage après modification : Emplacement réservé N°14 supprimé (extrait du Plan de zonage N°2)



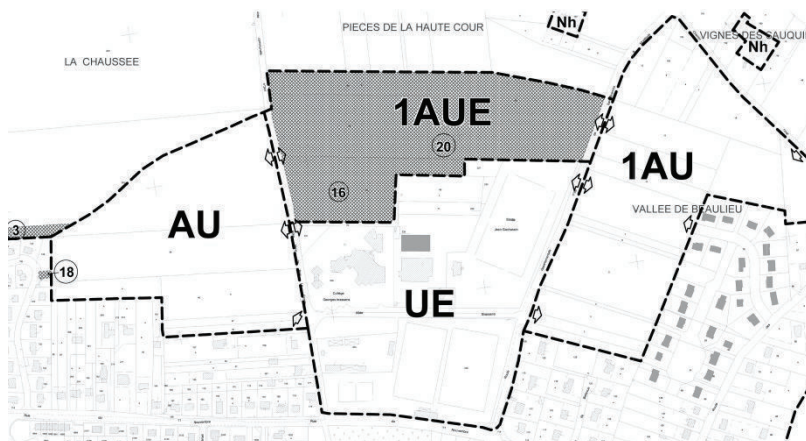
Zonage avant modification : Emplacement réservé N°15 (extrait du Plan de zonage N°1)



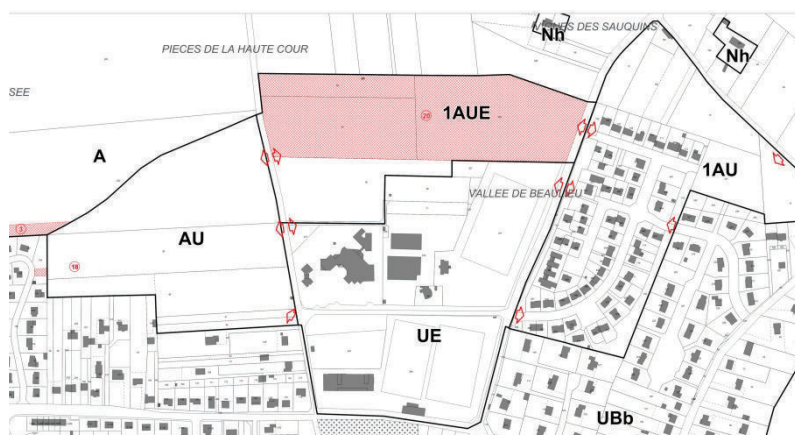
Zonage après modification : Emplacement réservé N°15 supprimé (extrait du Plan de zonage N°1)



Zonage avant modification : Emplacement réservé N°16 (extrait du Plan de zonage N°1)



Zonage après modification : Emplacement réservé N°16 supprimé (extrait du Plan de zonage N°1)



3.3. AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pages 18 et 19 du document "Orientation d'aménagement" les modifications ont pour objet de supprimer les références à la superficie minimale des terrains constructibles et de préciser les modalités de raccordement des eaux usées au sein de la zone 1AUx.



REDACTION AVANT MODIFICATION

Organisation urbaine

Le site sera organisé en deux sous-secteurs aux vocations différentes (voir règlement : zones 1AUxn et 1AUxd).

- Un premier sous-secteur, situé au Sud-Ouest du site en bordure de la RN143, sera aménagé en continuité du lotissement du Grand Berchenay. Ce secteur accueillera des activités à dominante commerciale ou de services. Afin d'accroître l'effet de vitrine, une surface minimale de 4.000 m² sera exigée pour chaque parcelle. Enfin, une hauteur de bâtiment limitée à 11 m réduira l'impact visuel le long de la RN143.
- Un second sous-secteur accueillera les activités de toute nature. La taille minimale des parcelles sera ramenée à 2 000 m² afin de permettre l'implantation d'activités artisanales. La hauteur autorisée des bâtiments sera portée à 15 m.

Eaux usées

Les eaux usées seront acheminées vers une station d'épuration à créer.



REDACTION APRES MODIFICATION

Organisation urbaine

Le site sera organisé en deux sous-secteurs aux vocations différentes (voir règlement : zones 1AUxn et 1AUxd).

- Un premier sous-secteur, situé au Sud-Ouest du site en bordure de la RN143, sera aménagé en continuité du lotissement du Grand Berchenay. Ce secteur accueillera des activités à dominante commerciale ou de services en valorisant "l'effet de vitrine". Une hauteur de bâtiment limitée à 11 m réduira l'impact visuel le long de la RN143.
- Un second sous-secteur accueillera les activités de toute nature **et permettra notamment l'implantation d'activités artisanales**. La hauteur autorisée des bâtiments sera portée à 15 m.

Eaux usées

Les eaux usées seront acheminées au réseau d'assainissement collectif existant puis vers une nouvelle station d'épuration lorsque celle-ci sera créée.

3.4. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La modification simplifiée du PLU conduit à supprimer les emplacements réservés n°14, 15 et 16.

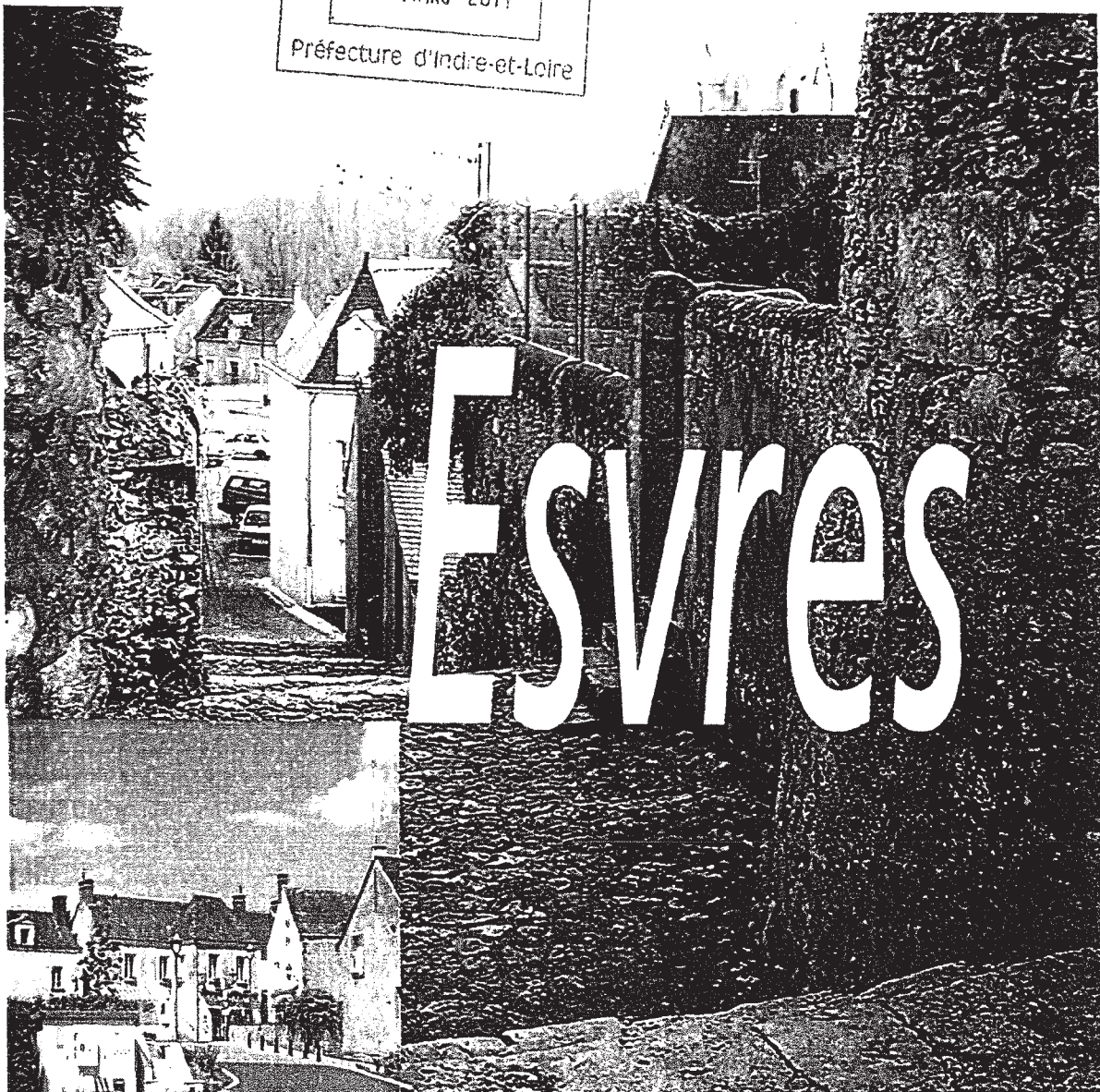
NUMERO DE L'EMPLACEMENT RESERVE	DESIGNATION DES OPERATIONS	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE
1	Espace vert à créer à l'entrée Ouest " Champgault "	Commune	5.003 m ²
2	Liaison piétonnière en bordure de la voie SNCF au Bourg	Commune	690 m ²
3	Accès au secteur AU de "La Chaussée"	Commune	1.709 m ²
4	Elargissement du chemin de "Varidaine	Commune	2.952 m ²
5	Création d'un secteur de loisirs à "Vaugrignon"	Commune	7ha 47
6	Extension du bassin de lagunage à "Champgault"	Commune	1.706 m ²
7	Création d'une piste cyclable en bordure de la VC1	Commune	1ha 58
8	Création d'espaces verts de loisirs à la "Prairie de Forges"	Commune	417 m ²
9	Création d'espaces verts à "La Quintaine", impasse Auguste Noyant	Commune	5.696 m ²
10	Création d'espaces verts de loisir à "La Ploterie"	Commune	1ha 06
11	Création d'espaces verts de détente en bordure de la RD17	Commune	993 m ²
12	Création d'une voie au "Peu"	Commune	2.065 m ²
13	Espace paysagé permettant le stationnement et aménagement du virage (rue du Parc et rue du Stade)	Commune	3.036 m ²
14	Supprimé (modification simplifiée n°2)	Etat	231ha30
15	Supprimé (modification simplifiée n°2)	Commune	564 m²
16	Supprimé (modification simplifiée n°2)	Conseil Général	13.520m²
17	Supprimé (modification simplifiée n°1)	Commune	863 m ²
18	Accès à la zone AU de "La Chaussée"	Commune	162 m ²
19	Supprimé (modification simplifiée n°1)		
20	Extension du pôle d'équipements scolaires et sportifs du plateau	Commune	4,5 ha

4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification n'entraîne pas d'impacts notables sur l'environnement.

- Dans l'attente de la réalisation de la nouvelle station d'épuration du Grand Berchenay, les constructions nouvelles doivent être raccordées au système d'assainissement collectif existant.
- Le complément de l'article 2 concernant la gestion des constructions existantes en zone 1AU est destiné à améliorer la qualité d'aspect des bâtiments. Ce qui ne peut qu'avoir un impact positif sur l'environnement paysagé.
- Les autres prescriptions ne concernent que la mise à jour des emplacements réservés.

REÇU LE :
21 MARS 2014
Préfecture d'Indre-et-Loire



Esvres



Esvres-sur-Indre

Plan Local d'Urbanisme

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

12 MARS 2014

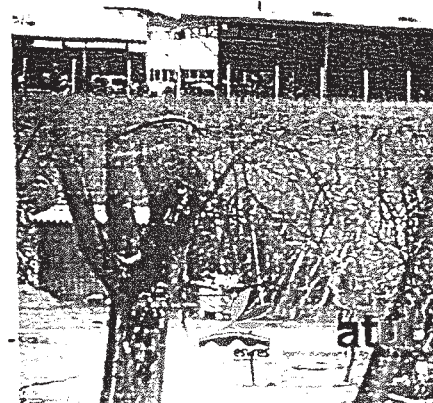
Lucie DEGAIL

Maire



MODIFICATION N°3

RAPPORT DE PRESENTATION



SOMMAIRE

Introduction	1
Partie 1 : Positionnement et contexte	2
1. Le contexte général	3
2. Le contexte économique	3
3. Localisation des projets	5
Partie 2 : L'objet des modifications	6
1. Suppression de la taille minimum de terrain dans le règlement de la zone 1AUx	6
1.1. Objectifs	7
1.2. Etat initial de l'environnement	7
1.3. L'impact du projet sur l'environnement	8
1.4. Justification des évolutions réglementaires envisagées	8
2. Modification du zonage Ne en Np sur le secteur de Monchenain :	9
2.1. Objectifs	9
2.2. Etat initial de l'environnement	9
2.3. L'impact du projet sur l'environnement	11
2.4. Rappel des dispositions réglementaires du secteur Np	12
Partie 3 : Impact de la modification dans le dossier de PLU	14
1. Le règlement d'urbanisme	15
1.1. Zone 1AUx	15
1.2. Zone N	17
2. Le plan de zonage	17
3. Le tableau de surfaces	18

INTRODUCTION

Le PLU d'Esvres-sur-Indre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 octobre 2006 et fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 5 juin 2008 et d'une modification n°2 approuvée le 5 mai 2011.

Il a en outre fait l'objet d'une modification simplifiée et d'une révision simplifiée approuvées le 5 mai 2011.

Cinq grands objectifs sont déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Orientation 1 : un cadre de vie préservé et valorisé

Orientation 2 : des logements et des services pour tous

Orientation 3 : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées

Orientation 4 : un développement économique renforcé

Orientation 5 : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Depuis cette date, la commune s'attache à mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Une étude en cours concernant l'extension de la zone d'activités d'Even Parc sur 6 hectares amène à revoir la formulation de l'article 5 du règlement de la zone 1AUx.

En outre, la fermeture de la clinique psychiatrique de Monchenain en 2012 amène à reconsidérer son classement en zone Ne compte tenu de la demande formulée par le nouveau propriétaire de changer la destination du château en résidence d'habitation.

La ville d'Esvres-sur-Indre a décidé de mettre en œuvre une procédure de modification pour :

- Supprimer la taille minimale des terrains en zone 1 AUx
- Changer le zonage du secteur de Monchenain de Ne en Np

Ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du document approuvé et n'ont pas pour effet :

- de réduire un espace boisé classé,
- de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

C'est pourquoi, la ville a souhaité engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

Partie 1 :

Positionnement et contexte

- 1. Le contexte général**
- 2. Le contexte économique**
- 3. Localisation des projets**

1) Le contexte général

Esvres-sur-Indre est située dans la vallée de l'Indre à 18 kilomètres au Sud-Est de Tours. La commune qui s'étend sur 3.585 hectares, fait partie de la Communauté de Communes du Val de l'Indre et du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) de l'agglomération tourangelle. Elle est limitrophe des communes de Veigné à l'Ouest, Truyes à l'Est, Saint-Branchs au Sud et des communes de Larçay, Véretz, Chambray-lès-Tours et Azay-sur-Cher au Nord.

Le territoire est traversé par l'Indre qui marque fortement le paysage. Le bourg s'est développé sur la rive droite, adossé au coteau. Egalement deux autres cours d'eau orientés Nord-Sud drainent le territoire : le Ruau de Nantilly et l'Echandon.

Six grandes entités paysagères composent ainsi le territoire :

- la vallée de l'Indre avec ses coteaux boisés et son lit large occupé par une végétation touffue de milieu humide,
- le bourg ancien,
- le plateau Nord est composé de divers éléments :
 - les boisements à l'extrême Nord,
 - les terres agricoles à l'Est et viticoles à l'Ouest entre le massif boisé et le bourg.
 Terres traversées par la RN143 sur laquelle se sont greffées les zones d'activités,
- le plateau Sud, caractérisé par un paysage ouvert et une occupation agricole,
- les vallons sculptés par les ruisseaux de l'Echandon et de Nantilly.

La commune bénéficie d'une très bonne desserte routière avec notamment d'Est en Ouest, l'A85 (Tours-Vierzon) avec un échangeur connecté sur la RN143 et la RD17. Du Sud au Nord, la RD85 relie Esvres à Véretz et Montlouis-sur-Loire. Une gare SNCF est également implantée en centre bourg qui permet notamment de se rendre à Tours et à Loches.

Trois pôles de centralité induisent le fonctionnement urbain : le centre patrimonial, le pôle d'équipements sur le plateau et le pôle commercial greffés au croisement de la RD85 et de la RN143.

2) Le contexte économique

Avec 2063 emplois sur la commune, Esvres-sur-Indre constitue un pôle d'emploi majeur à l'échelle de la CCVI. Les zones d'activités existantes et localisées le long de la RD943 comprennent notamment près de 800 salariés.

Cet ensemble destiné à une mixité de fonctions économiques comprend par ailleurs une ZACOM inscrite dans le SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé en 2013.

Vocation de la zone : localisation préférentielle pour des achats occasionnels lourds et ponctuellement sur les achats occasionnels légers en complémentarité avec les développements réalisés dans les centres-villes

Celle-ci englobe notamment la totalité du secteur 1AUxn (voir carte page suivante).

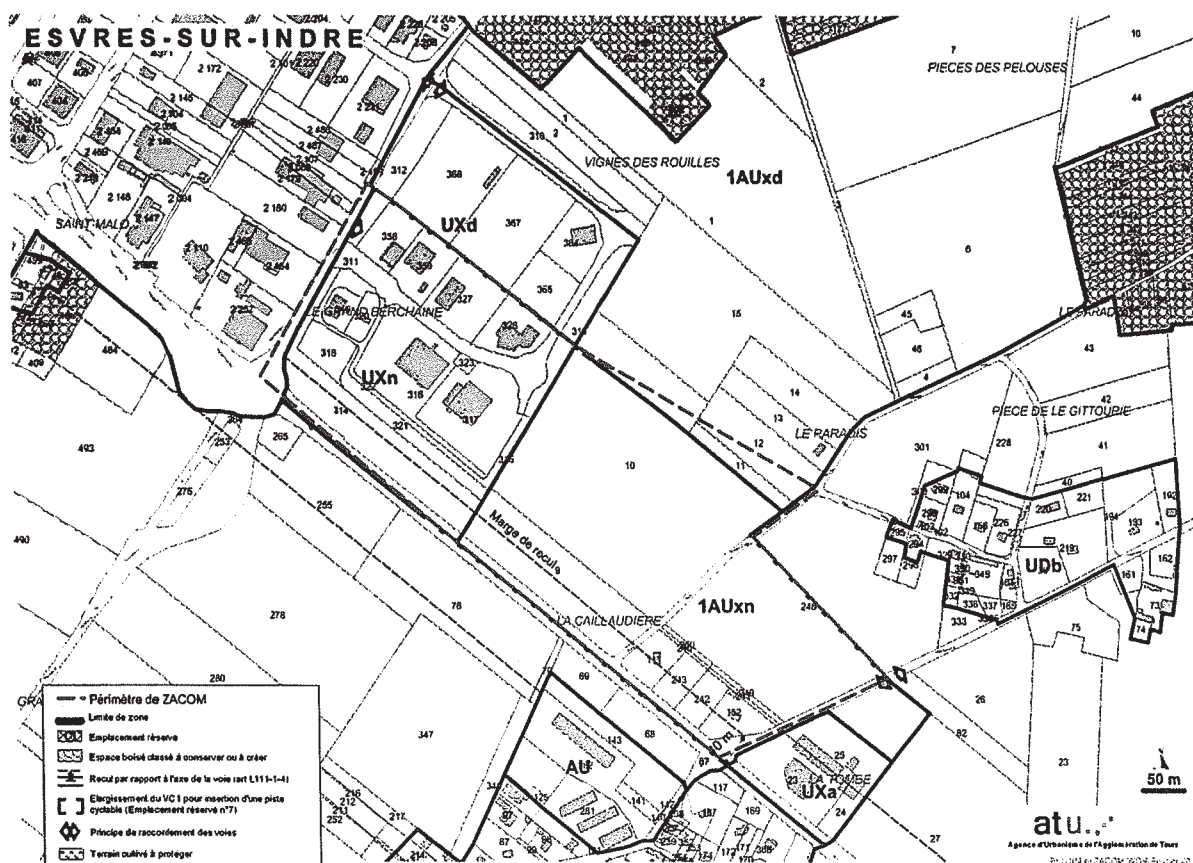
Principes d'aménagement

Les nouvelles implantations s'inscrivent dans une logique d'aménagement globale à l'échelle de la ZACOM (parties existante et future). Cela se traduit par :

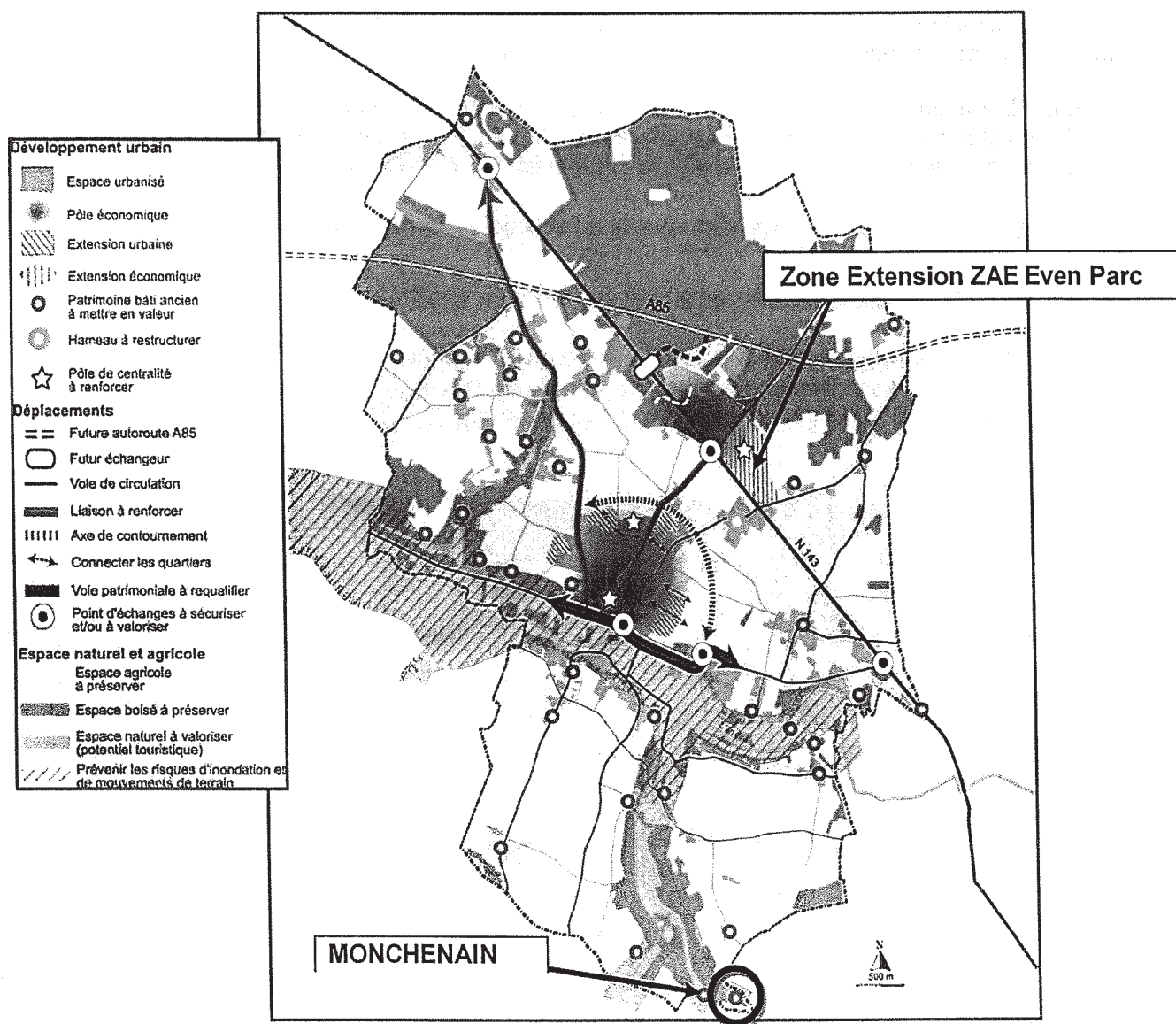
- dans la mesure du possible par le maintien d'un accès unique pour les véhicules motorisés (hors véhicules de livraison), à l'échelle de la ZACOM, par la recherche de mutualisation des espaces de stationnement à l'échelle de l'ensemble de la ZACOM.
- par la mise en place de continuités douces à l'échelle de l'ensemble de la ZACOM.
- des nouvelles implantations en continuité des activités existantes.

Le tissu économique se répartit au sein des différentes polarités :

- des commerces et services de proximité dans le centre-bourg,
- des zones d'activités économiques d'intérêt communautaires



3) Localisation des projets



Partie 2 :

L'objet des modifications

- 1 Suppression de la surface minimale de terrain en zone 1AUx**
- 2 Modification du zonage Ne en Np à Monchenain**

1 Suppression de la surface minimale de terrain en zone 1AUx

1.1. Objectifs

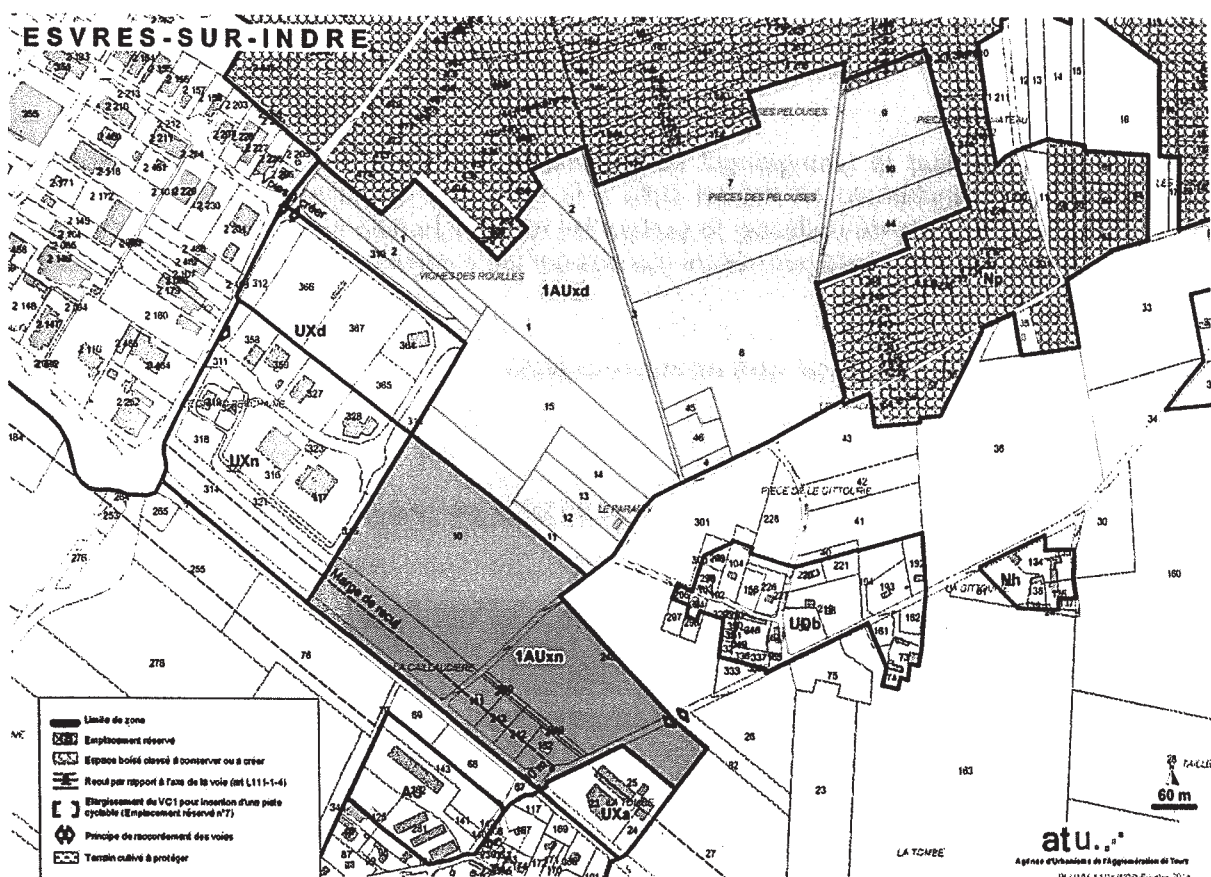
- Mettre en œuvre le PADD. Orientation 4 : un développement économique renforcé.
- Adaptation au contexte économique et national qui tend à économiser l'espace.



1.2. Etat initial de l'environnement

La CCVI et la SET envisagent avec la commune d'Esvres-sur-Indre de développer le potentiel économique de ce pôle d'emploi (secteurs 1AUxn et 1AUxd) avec notamment une première tranche à court terme de six hectares, à l'Est du lotissement d'activités économiques et commerciales dit du Grand Berchenay.

Dans cette partie de la commune, au paysage encore agricole se substituera un paysage urbanisé correspondant à l'extension de la ZAE EVEN PARC vers l'Est, et ce en concordance avec les objectifs de la CCVI et du document d'aménagement commercial du SCOT approuvé le 27 septembre 2013.



1.3. L'impact du projet sur l'environnement

La mise en œuvre du projet d'extension de la zone d'activités va également générer des besoins en eau potable, des besoins en assainissement, des besoins en matière d'évacuation des déchets, des déplacements nouveaux, ... dont l'impact sur l'environnement avait été préalablement évalué dans le dossier de création de la ZAC.

1.4 La justification des évolutions réglementaires envisagées

Evolution de l'article 5 du règlement d'urbanisme

Le règlement de la zone 1AUx est adapté mais il nécessite la modification de son article 5 afin de répondre aux nouveaux besoins fonciers d'implantation des activités artisanales et commerciales tout en favorisant une gestion plus économe de l'espace urbanisable.

Cette disposition concerne à la fois :

- le secteur 1AUxn, intégralement situé en ZACOM dans le SCoT de l'agglomération tourangelle et localisé en façade de la RD 943 et destiné à être urbanisé à court terme,
- le secteur 1AUxd localisé en continuité Nord-Est et du secteur 1AUxn et destiné à être urbanisé à moyen terme.

Dans cette perspective, il est donc envisagé de supprimer la règle de la superficie minimale des terrains constructibles.

Il n'est pas fixé de taille minimum afin de permettre une diversité des tailles de parcelles, adaptée aux besoins d'implantation des entreprises, et permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle.

2 Modification du zonage Ne en Np sur le secteur de Monchenain

2.1. Objectifs

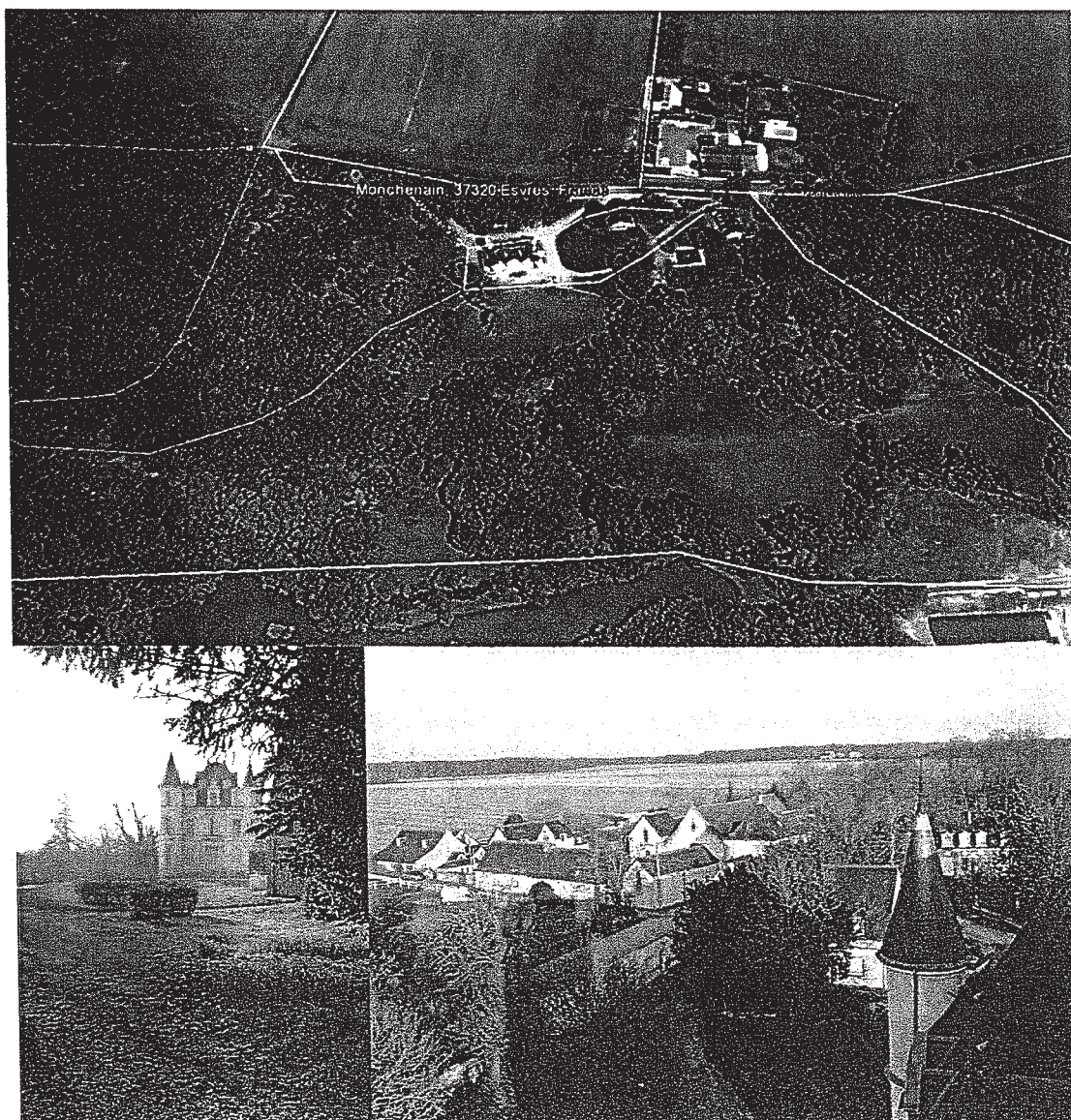
L'objectif est d'autoriser le changement de destination des bâtiments de l'ancienne clinique psychiatrique de Monchenain en habitat suite à la fermeture définitive de l'établissement en 2012. Cela implique donc de reclasser le secteur Ne de Monchenain en secteur Np du PLU. Ce dernier dispose d'un règlement permettant d'envisager les évolutions souhaitées (cf paragraphe 2.4).

2.2. L'état initial du site et de son environnement

Occupation du sol

Le site est composé :

- d'un château et de dépendances occupés jusqu'en 2012 par une clinique psychiatrique.
- d'un parc boisé (non classé)



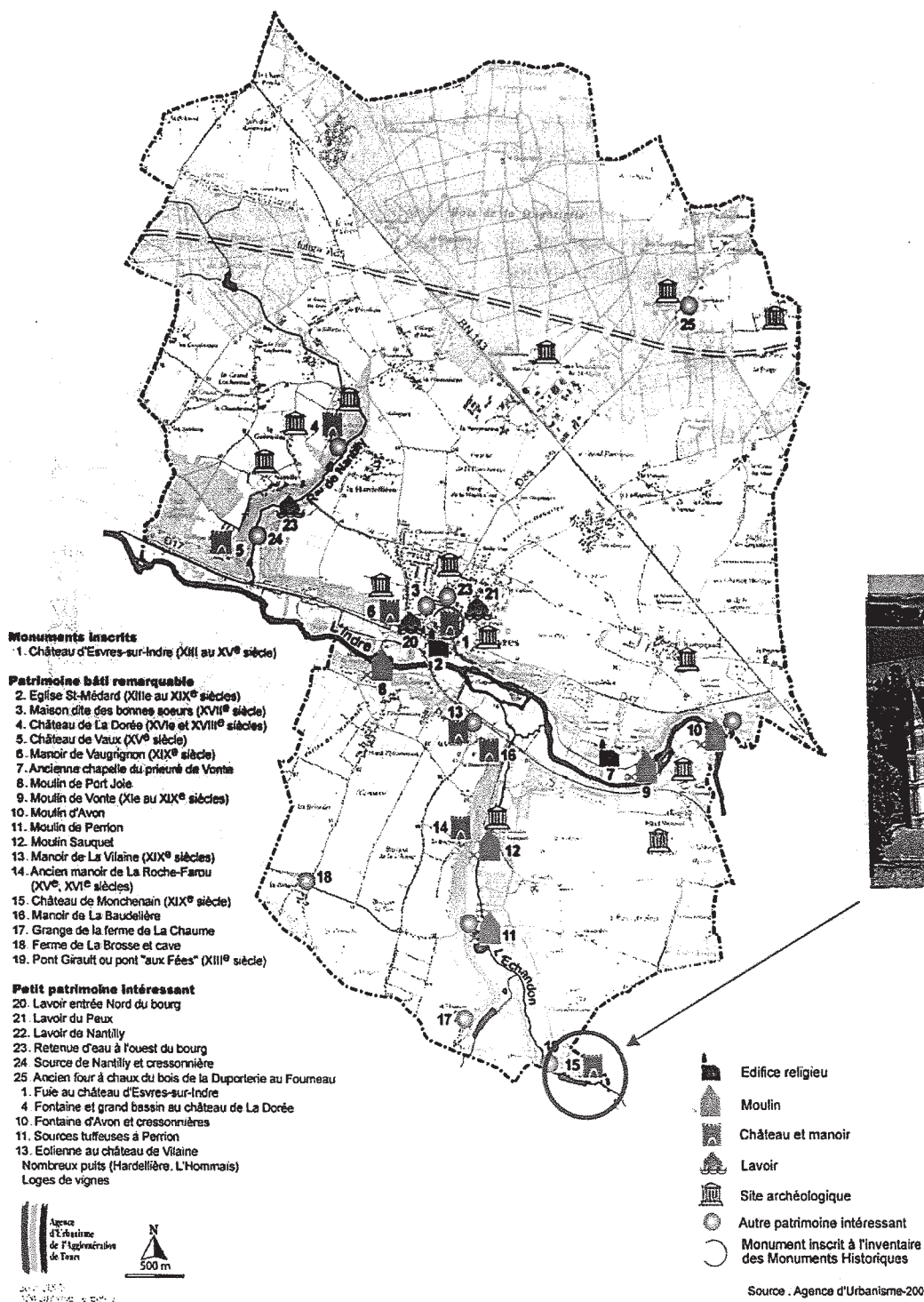
Le contexte paysager

Caractéristiques architecturales du bâti :

Le château de Monchenain ne fait pas l'objet d'une protection institutionnelle, il fait partie du patrimoine remarquable datant du 19^e siècle.

ESVRES-SUR-INDRE

Le patrimoine bâti



2.3 L'Impact du projet sur l'environnement

La clinique de Montchenain a été créée en 1958 par deux médecins, les Drs Mozer et Vervish sur le site d'un château du XIXe siècle, très à l'écart, sur la commune d'Esvres-sur-Indre. C'était un établissement psychiatrique privé, qui prenait en charge des patients adultes en hospitalisation libre, pour des séjours de longue durée.

Le nouveau schéma sanitaire a préconisé de rapprocher l'offre de soins en santé mentale de l'agglomération en l'élargissant aux pathologies de la personne âgée. C'est pourquoi, la clinique de Montchenain a été délocalisée à Chambray en 2012.

La fermeture au public de l'établissement susvisé, a donc été autorisée de manière définitive à compter du 16 juillet 2012 par arrêté du Maire.

Le changement de destination du château en résidence principale à usage d'habitat permettra de renforcer la réhabilitation du site et de mettre en valeur le caractère architectural des bâtiments tout en préservant l'espace naturel.

Le respect du paysage

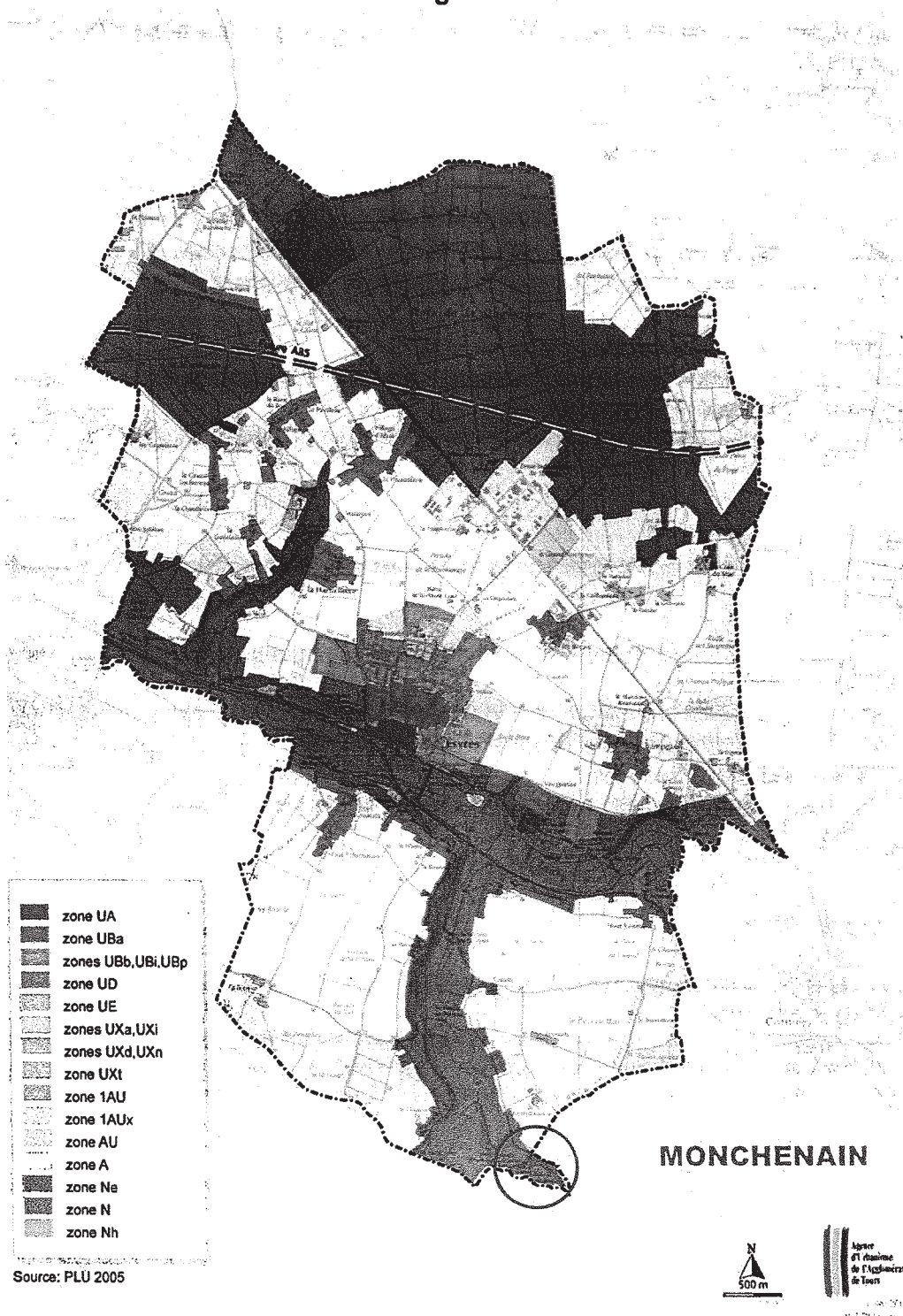
Un paysage plus naturel et préservé remplacera l'usage médical préexistant. Les bâtiments et notamment le château seront réhabilités en habitat en respectant l'aspect remarquable du patrimoine.

Le Château de Montchenain, est bien représenté dans la commune. Il se démarque par sa taille, sans commune mesure avec les autres constructions présentes sur la commune, exception faite du château d'Esvres-sur-Indre. Il fait partie d'un domaine vaste et boisé et composé de terres agricoles.



2.4. Rappel des dispositions réglementaires du secteur Np (extrait) Zonage (avant modification)

ESVRES-SUR-INDRE Le zonage du PLU



Règlement d'urbanisme (extrait)

Le secteur Np

Il correspond aux espaces d'intérêt naturel ou paysager qui à ce titre méritent d'être préservés :

- les grands massifs boisés du plateau,
- les coteaux de la vallée de l'Indre,
- les abords de la vallée de l'Echandon.

Certaines parties de la zone N sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de préserver et mettre en valeur les espaces naturels de la commune,
- de prendre en compte les risques naturels,
- de permettre le développement mesuré de certaines activités ou usage en intelligence avec le site.

Dans le secteur Np

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant, sont notamment admis :

- Le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
- Les annexes des habitations existantes et dont l'implantation, l'affectation, l'importance et l'aspect sont compatibles avec l'environnement et la préservation de la zone.
- Les piscines et locaux annexes.
- Les abris ouverts strictement nécessaire à la protection des animaux.
- Les clôtures.

Conclusion

Les dispositions du règlement de la zone Np sont donc adaptées aux évolutions souhaitées sur le site de Monchenain.

Elles permettent notamment **le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial**, et les occupations du sol admises ne sont pas de nature à remettre en cause les caractéristiques du site.

Partie 3 :

Impact de la modification dans le dossier de PLU

- 1. Le règlement d'urbanisme**
- 2. Le plan de zonage**
- 3. Le tableau des surfaces**

Les dispositions faisant l'objet de la procédure de modification apportent un certain nombre de changements dans les pièces constitutives du dossier de PLU : le règlement et le plan de zonage.

1. Le règlement d'urbanisme

1.1. ZONE 1AUx

Les dispositions faisant l'objet de la procédure de modification concernent à la fois :

- le caractère de la zone (suppression de la référence à la superficie minimale des terrains constructibles et évocation de sa vocation notamment commerciale, le secteur étant inscrit en ZACOM dans le SCoT de l'agglomération tourangelle).
- de l'article 5 du règlement d'urbanisme (suppression de la superficie minimale des terrains constructibles).

A. Caractère de la zone (extrait)

Règlement avant modification :

La zone 1AUx est située au Nord-Est du carrefour de la RD 943 et de la RD 85 au lieu-dit « Le Grand Berchenay ». Elle est destinée à accueillir des activités à caractère économique.

Aucun accès direct ne sera réalisé le long de la RD 943. La desserte de la zone sera assurée par deux voies d'accès raccordées à la RD 85 qui desservent également le lotissement voisin.

La zone est située en limite d'espaces boisés au Nord et à proximité des hameaux du Paradis et de La Caillaudière.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre la protection de ces lieux d'habitation et de la lisière forestière, ainsi que la mise en valeur paysagère et architecturale des abords de la RD 943 et de la RD 85 en continuité et en cohérence avec le lotissement d'activités du Grand Berchenay.

La zone 1AUx se compose de deux secteurs

Le secteur 1AUxn : partie Sud de la zone d'activités, bordant la RD 943

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie et non bâtie cohérente, le long de la RD 943.

Ce secteur sera réservé à l'accueil d'activités à dominante tertiaire, se développant sur des parcelles de 4.000 m² et plus.

Le secteur 1AUxd : partie Nord de la zone d'activités située entre la RD 85 et les espaces boisés délimitant la zone au Nord

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie au Nord de la voie d'accès à la zone depuis la RD 85.

Ce secteur accueillera des activités économiques de taille variable, sur des parcelles de 2.000 m² et plus.

Règlement après modification :

La zone 1AUx est située au Nord-Est du carrefour de la RD 943 et de la RD 85 au lieu-dit « Le Grand Berchenay ». Elle est destinée à accueillir des activités à caractère économique.

Aucun accès direct ne sera réalisé le long de la RD 943. La desserte de la zone sera assurée par deux voies d'accès raccordées à la RD 85 qui desservent également le lotissement voisin.

La zone est située en limite d'espaces boisés au Nord et à proximité des hameaux du Paradis et de La Caillaudière.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre la protection de ces lieux d'habitation et de la lisière forestière, ainsi que la mise en valeur paysagère et architecturale des abords de la RD 943 et de la RD 85 en continuité et en cohérence avec le lotissement d'activités du Grand Berchenay.

Tout en cherchant à optimiser le foncier, les dimensions et configurations des terrains, ainsi que l'aménagement paysager doivent permettre la bonne organisation et la qualité d'aspect de la zone.

La zone 1AUx se compose de deux secteurs

Le secteur 1AUxn : partie Sud de la zone d'activités, bordant la RD 943

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie et non bâtie cohérente, le long de la RD 943.

Ce secteur permet notamment l'accueil d'activités commerciales.

Le secteur 1AUxd : partie Nord de la zone d'activités située entre la RD 85 et les espaces boisés délimitant la zone au Nord

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie au Nord de la voie d'accès à la zone depuis la RD 85.

Ce secteur accueillera des activités économiques de taille variable.

B. Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Règlement avant modification :

- Les dimensions et configurations des terrains doivent contribuer à la bonne organisation et à la qualité d'aspect de la zone.
- La surface du terrain doit permettre le stationnement, la circulation et le traitement paysager sur la parcelle. Elle doit, en outre, tenir compte des possibilités d'extension de l'activité.
- Dans le secteur 1AUxn, les terrains devront être d'une superficie supérieure ou égale à 4.000 m².
- Dans le secteur 1AUxd, les terrains devront être d'une superficie supérieure ou égale à 2.000 m².

Règlement après modification :

Non réglementé.

1.2. ZONE N

Les dispositions faisant l'objet de la procédure de modification conduisent à supprimer dans le caractère de la zone Ne et dans l'article 2 du secteur Ne la référence au site de Monchenain puisque ce dernier est reclassé en secteur Np.

A. Caractère de la zone (extrait)

Règlement avant modification :

Le secteur Ne : secteur d'équipements en zone naturelle

Il correspond à des secteurs recevant ou destinés à recevoir des activités d'intérêt collectif.

Cela concerne principalement les sites localisés en zone naturelle mais recevant des activités soit à caractère médical (cliniques ou établissements médicalisés de Vontes, Monchenain...), soit le cimetière de Tours.

Règlement après modification :

Le secteur Ne : secteur d'équipements en zone naturelle

Il correspond à des secteurs recevant ou destinés à recevoir des activités d'intérêt collectif.

Cela concerne principalement les sites localisés en zone naturelle mais recevant des activités soit à caractère médical (cliniques ou établissements médicalisés de Vontes...), soit le cimetière de Tours.

B. Article 2 : occupations ou utilisations du sol soumises à conditions spéciales (extrait)

Règlement avant modification :

Dans le secteur Ne

Les constructions, installations, travaux et extensions sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités à caractère médical, paramédical ou d'intérêt collectif des secteurs concernés : cimetière, cliniques ou établissements médicalisés de Vontes, Monchenain, Champgault.

Règlement après modification :

Dans le secteur Ne

Les constructions, installations, travaux et extensions sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités à caractère médical, paramédical ou d'intérêt collectif des secteurs concernés : cimetière, cliniques ou établissements médicalisés de Vontes, Champgault.

2. Le plan de zonage

Modification du plan de zonage n°3

Sur le plan de zonage n°3, le secteur Ne d'une superficie de 3,06 hectares (correspondant au site de Monchenain) est supprimé. Il est intégré au sein du secteur Np.

SITE DE MONCHENAIN

AVANT MODIFICATION

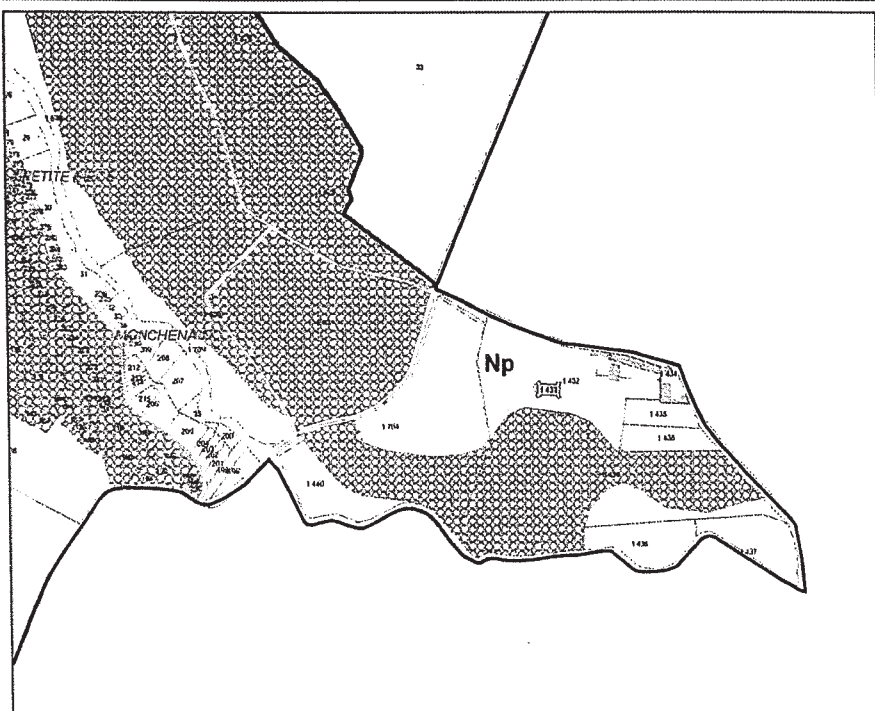
Ne



SITE DE MONCHENAIN

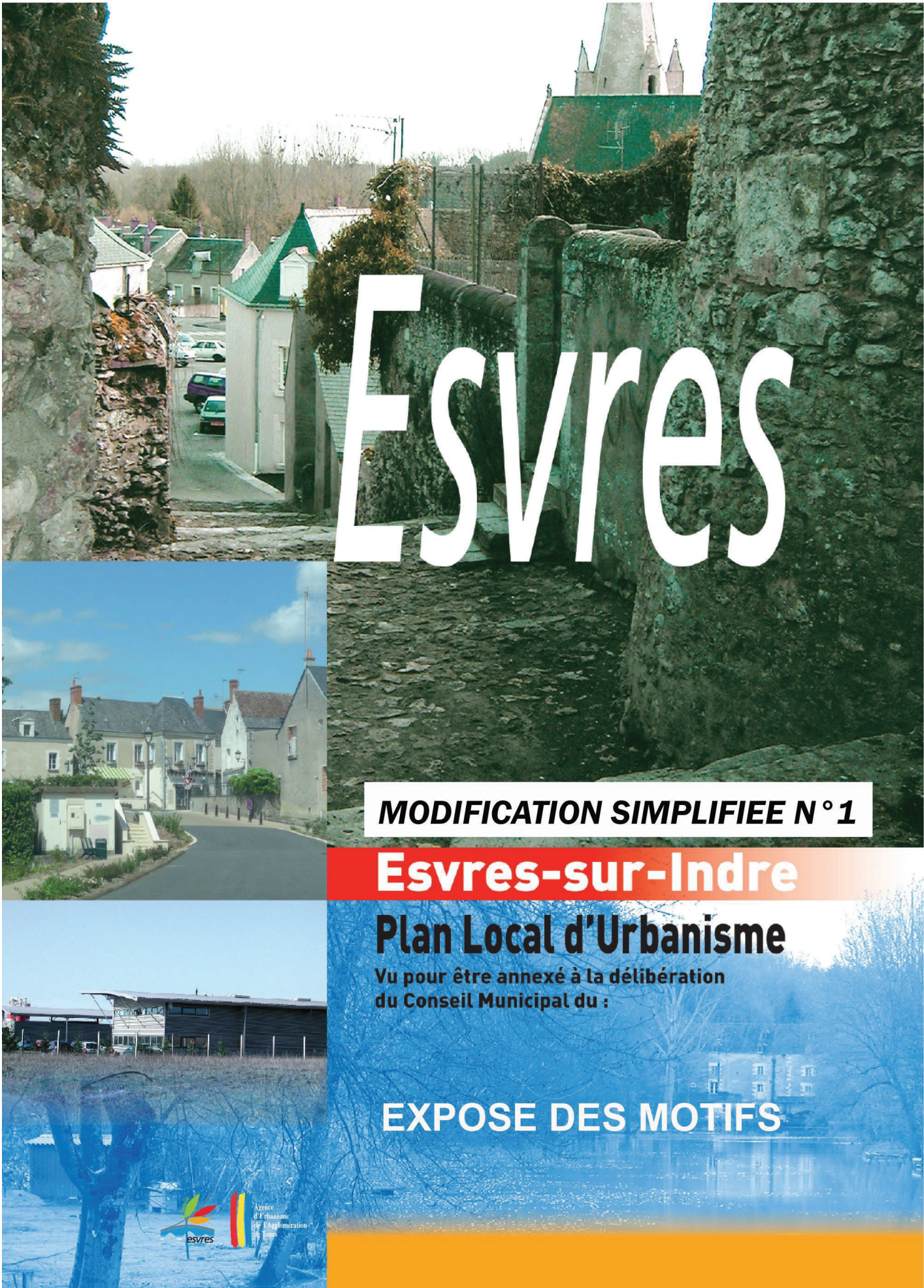
APRES MODIFICATION

Np



3- Le tableau de surfaces

		PLU avant modification	PLU après modification
TOTAL 1AU		79,70	87,55
TOTAL AU		17,64	9,79
TOTAL A		1696,14	1696,14
N	Nh	26,67	26,67
N	Nha	1,45	1,45
N	Ne	44,77	41,71
N	Np	1188,61	1191,67
N	Nl	9,27	9,27
N	Ni3	131,18	131,18
N	Ni4	43,16	43,16
TOTAL N		1445,10	1445,10
UA	UAI3	1,31	1,31
UA	UAI1	0,37	0,37
UA	UA	7,20	7,20
TOTAL UA		8,88	8,88
UB	UBi3	1,42	1,42
UB	UBi1	0,88	0,88
UB	UBa	24,74	24,49
UB	UBb	58,32	58,32
UB	UBc	0,25	0,25
TOTAL UB		85,36	85,36
UD	UDa	47,51	47,51
UD	UDb	106,40	106,40
UD	Uc	1,93	1,93
TOTAL UD		152,38	152,38
TOTAL UE		9,12	9,12
UX	UXi3	1,22	1,22
UX	UXa	62,27	62,27
UX	UXd	4,46	4,46
UX	UXt	3,69	3,69
UX	UXn	7,76	7,76
TOTAL UX		79,41	79,41
TOTAL		3573,74	3573,74



Esvres

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Esvres-sur-Indre

Plan Local d'Urbanisme

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

EXPOSE DES MOTIFS



Agence
d'Urbanisme
de l'Agglomération
de l'Indre

SOMMAIRE

1 : CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	P 1
2 : OBJETS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	P 2
2.1. Modification de l'article 6 du secteur UXa	p 2
2.2. Rectification d'une erreur matérielle	p 3
2.3. Suppression de l'emplacement réservé n°17	p 4
2.4. Suppression de l'emplacement réservé n°19	p 5
3 : IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU	P 6
3.1. Le règlement d'urbanisme	P 6
3.2. Les plans de zonage	p 7
3.3. La liste des emplacements réservés	p 10
3.4. Le tableau des superficies de zones et de secteurs	p 10

1. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Ainsi, la ville d'Esvres-sur-Indre a approuvé le 23 octobre 2006 la révision de son document d'urbanisme sur la base des orientations suivantes déclinées dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- Orientation 1 : un cadre de vie préservé et valorisé
- Orientation 2 : des logements et des services pour tous
- Orientation 3 : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées
- Orientation 4 : un développement économique renforcé
- Orientation 5 : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Depuis cette date, il est apparu que diverses dispositions du PLU devaient être utilement modifiées afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, la ville d'Esvres-sur-Indre a décidé de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée pour :

- **rectifier la trame espace boisés classés inscrite par erreur sur une habitation existante,**
- **diminuer les obligations de recul mentionnées à l'article 7 du règlement d'urbanisme dans la zone UXa,**
- **supprimer deux emplacements réservés.**

La mise en œuvre de cette procédure de modification simplifiée est notamment prévue à l'article R123-20-1 du Code de l'urbanisme. Elle permet entre autres de :

a) Rectifier une erreur matérielle,

c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain,

f) supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L123-1.

Par ailleurs, *L'article R*123-20-2* énonce que « Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées ».

2. OBJETS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

2.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UC

Even Parc constitue aujourd'hui un site économique d'intérêt communautaire composé de trois entités : Saint-Malo, la Pommeraie et le Grand Berchenay, site en cours de développement.

Créée il y a plus de trente ans, cette zone s'est étoffée et s'étend sur plus de 50 hectares.

Le secteur industriel y est particulièrement représenté dans les domaines de la mécanique, du travail des métaux tout comme l'automatisation et l'électronique. Vient ensuite toute la filière BTP de la fabrication de la matière première à l'élaboration de produits finis. Se sont ajoutés de nombreux savoir-faire développés par des petites et moyennes entreprises notamment dans les secteurs de l'automobile et des transports.

A proximité immédiate de l'agglomération tourangelle, ce site bénéficie d'une situation privilégiée à l'écart des zones d'habitat. La récente ouverture de l'A85 a renforcé son attractivité.

Ainsi sur les sites de Saint-Malo et la Pommeraie, le principal enjeu est de permettre le renouvellement du tissu économique et par là même aux entreprises existantes de poursuivre leur croissance **notamment par le biais des extensions de leurs locaux d'activités.**

L'application des règles actuelles du PLU définissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans le secteur UXa (article 6 du règlement d'urbanisme) s'avèrent contraignantes notamment pour gérer les extensions des constructions existantes en façade de la RD 943.

C'est pourquoi, il est décidé de diminuer les obligations de retrait en définissant le point de référence du calcul de retrait par rapport à l'axe de la voie.

Cette correction permet de retrouver les dispositions initiales régissant l'organisation de la zone à son origine.



2.2 .RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

Lors de l'élaboration du PLU, au lieudit La Chaume, les bâtiments existants à l'exception des bâtiments à usage agricole ont été classés en secteur Nh qui correspond correspond à des espaces peu bâtis en zone naturelle. Il est notamment destiné à permettre l'extension du bâti existant et la création d'annexes.

A cet effet le règlement d'urbanisme dans son article 2 apporte les précisions suivantes :

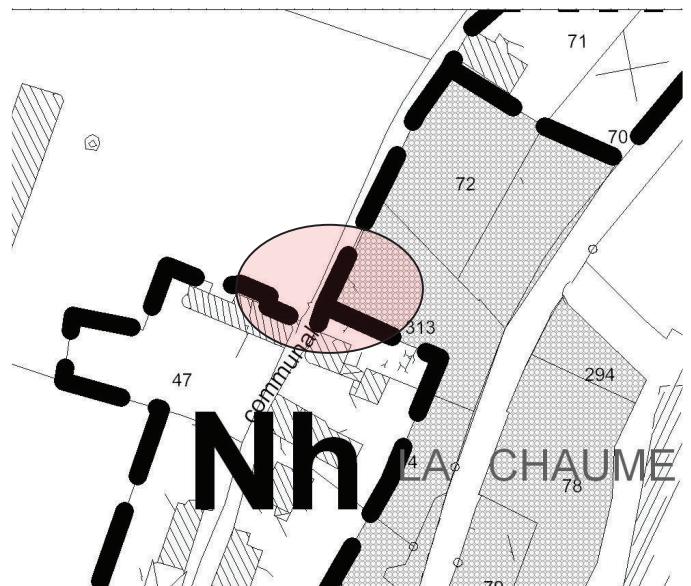
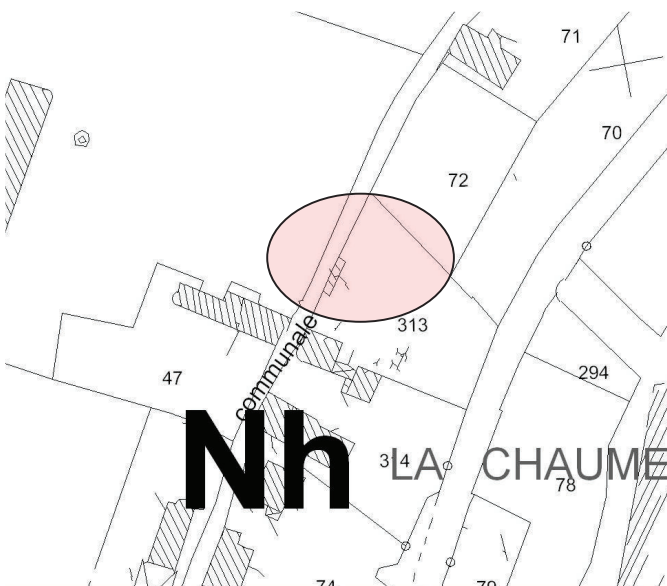
"A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant sont autorisées :

- l'extension des constructions et la construction d'annexes limitée à un maximum de 50 m² d'emprise au sol. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU,
- le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
- les piscines et les locaux annexes,
- Les abris ouverts strictement nécessaires à la protection des animaux,
- les clôtures."

Lors de l'élaboration du PLU le trait de zonage permettant de délimiter le secteur Nh a été appliqué par erreur sur une construction existante. Par ailleurs, "la trame espaces boisés classés" a en conséquence également été appliquée sur cette construction ainsi que sur les espaces de desserte. Il s'agit d'espaces non arborés.

Ce dispositif ne permet pas d'envisager la mise en œuvre des **occupations ou utilisations du sol** régulièrement autorisées dans le secteur et notamment les extensions des constructions existantes.

C'est pourquoi, la ville d'Esvres constatant la réalité d'une erreur matérielle a décidé de corriger le trait de zonage pour réintégrer la construction existante et les espaces de desserte dans le secteur Nh et de modifier et la limite de la trame espaces boisés classés".



2.4. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°19

Lors de l'élaboration du PLU, un emplacement réservé n°19 (liaison piétonnière à "La Vallée de Beaulieux") a été inscrit afin de renforcer les itinéraires de circulations douces.

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement d'ensemble les "Jardins du vallon II" est en cours de réalisation. Elle dispose de son propre réseau de circulation intégrant la mixité des modes de déplacements. Les liaisons douces (piétons, vélos) inter-quartiers sont notamment envisagées en rive Est de l'opération ou en rabattement vers les axes classiques de circulation.

La mise en œuvre de ce dispositif permet donc de lever l'emplacement réservé n°19.

3. IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU conduit à modifier les pièces suivantes du dossier de PLU :

- l'article 6 du règlement d'urbanisme,
- les plans de zonage n°1 et n°3,
- la liste des emplacements réservés.

3.1 REGLEMENT D'URBANISME

L'article 6 du règlement du secteur UXa est modifié afin de diminuer les obligations de recul des constructions par rapport à la voie.

Ainsi, le point de référence pour calculer le retrait des constructions par rapport à la voie n'est plus l'alignement mais l'axe de la voie.

Règlement avant modification simplifiée

Dans le secteur UXa

Le long de la RD 943

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 m de l'alignement de la voie.

Le long de la RD 85

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la voie.

Règlement après modification simplifiée

Dans le secteur UXa

Le long de la RD 943

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 m de l'axe de la voie.

Le long de la RD 85

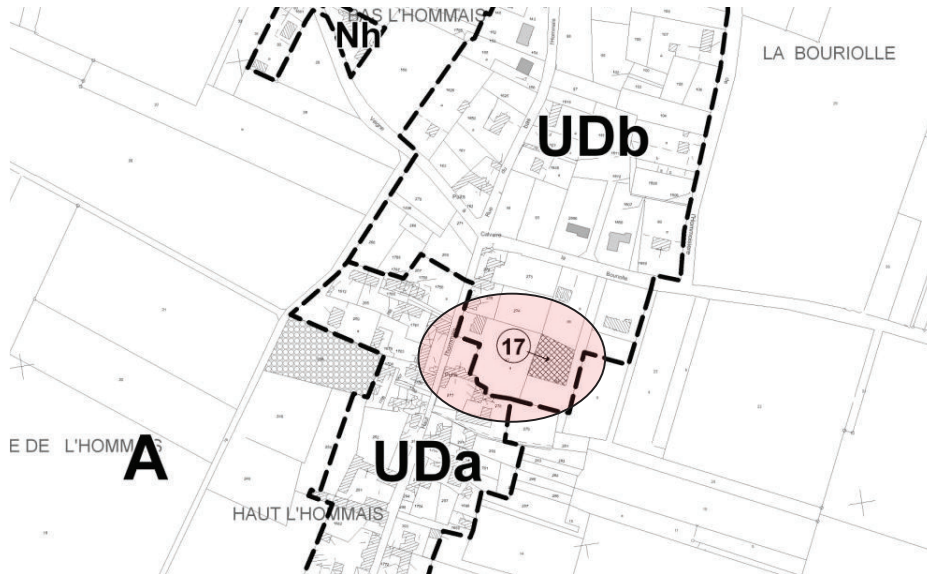
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la voie.

3.2. LES PLANS DE ZONAGE

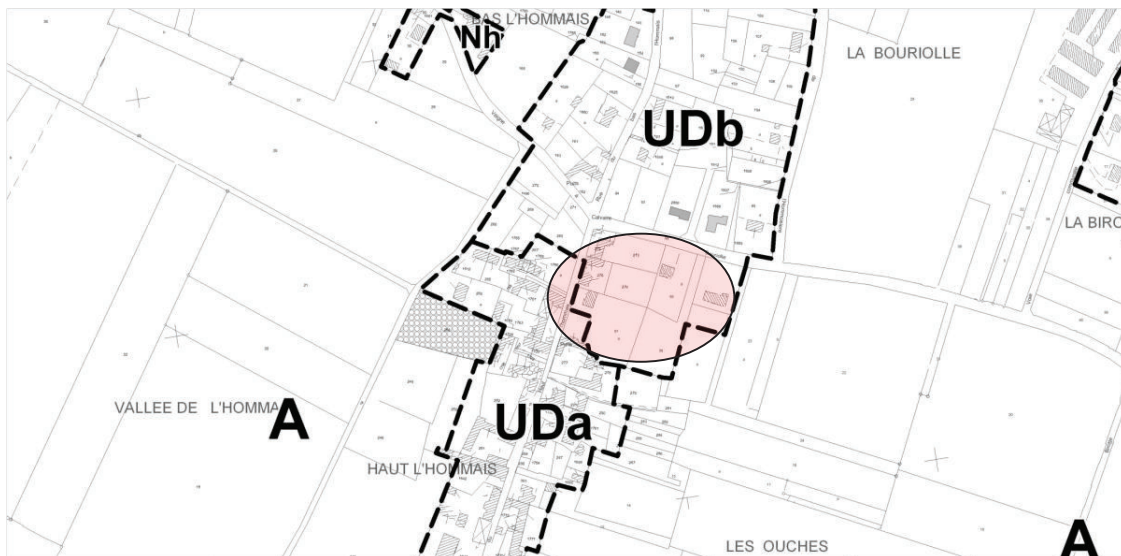
Plan de zonage n°1

Sur le plan de zonage n°1 les emplacements réservés n° 17 et 19 sont supprimés.

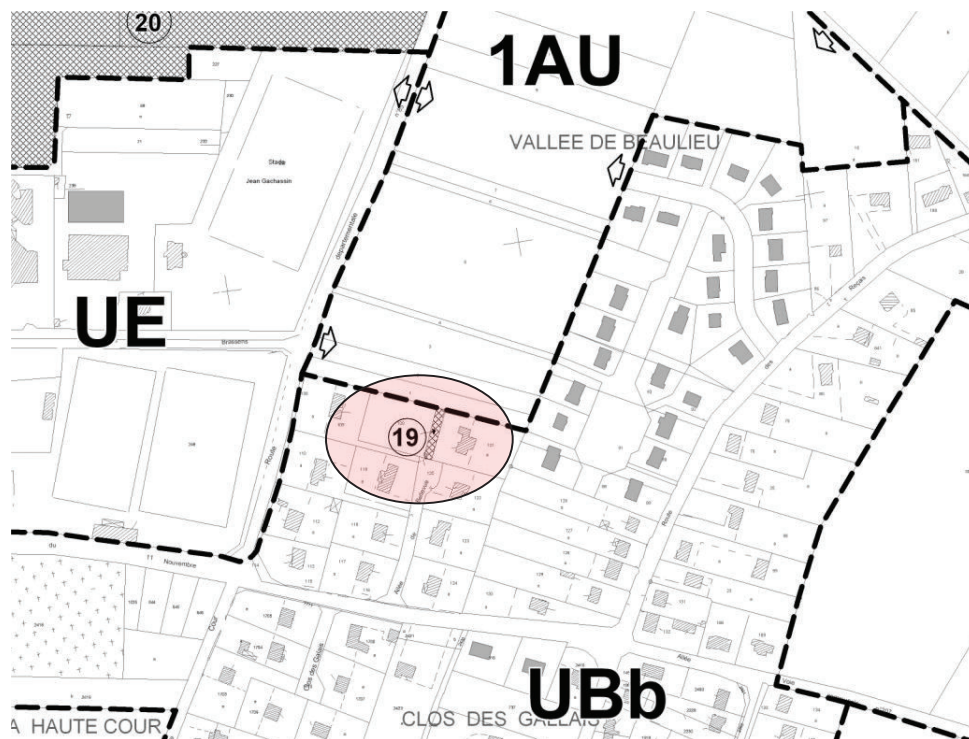
Zonage avant modification simplifiée



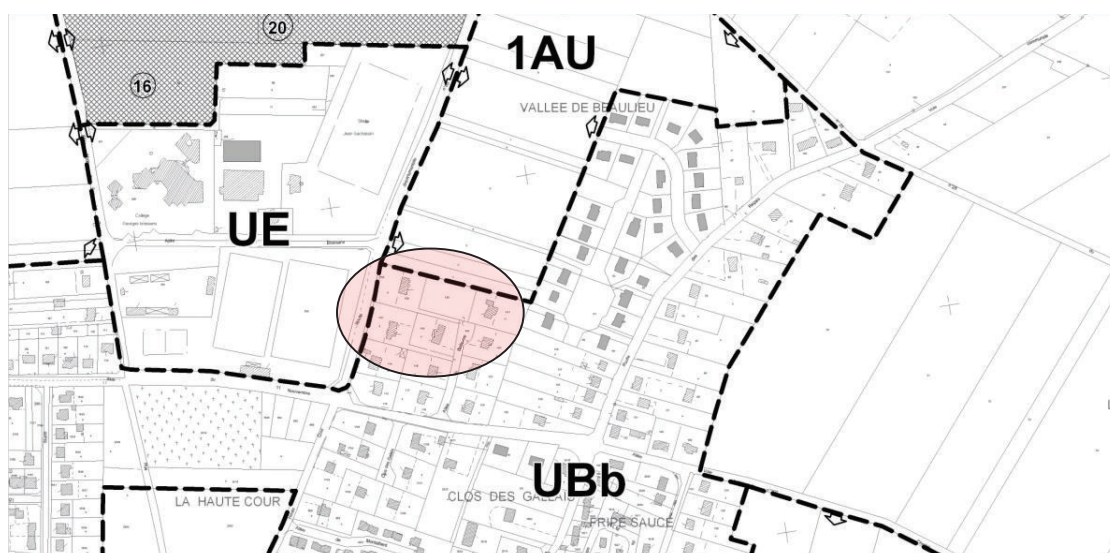
Zonage après modification simplifiée



Zonage avant modification simplifiée



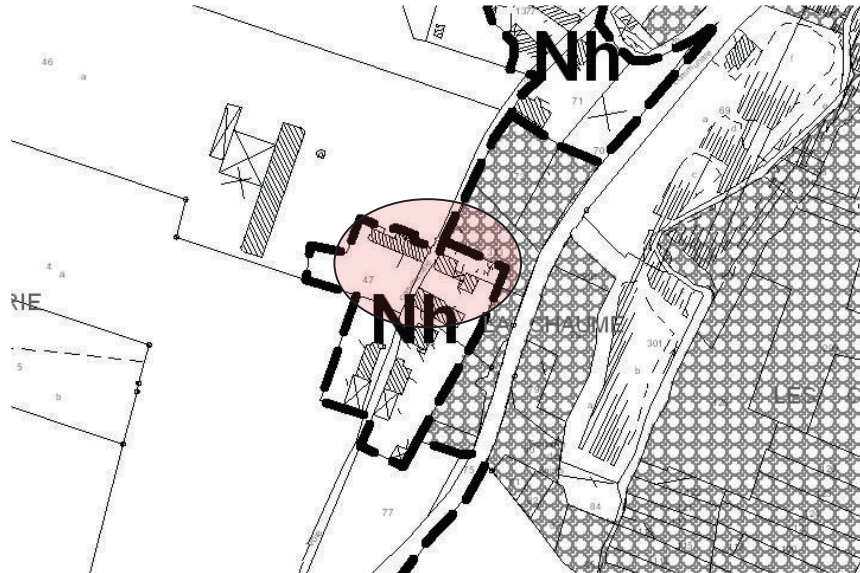
Zonage après modification simplifiée



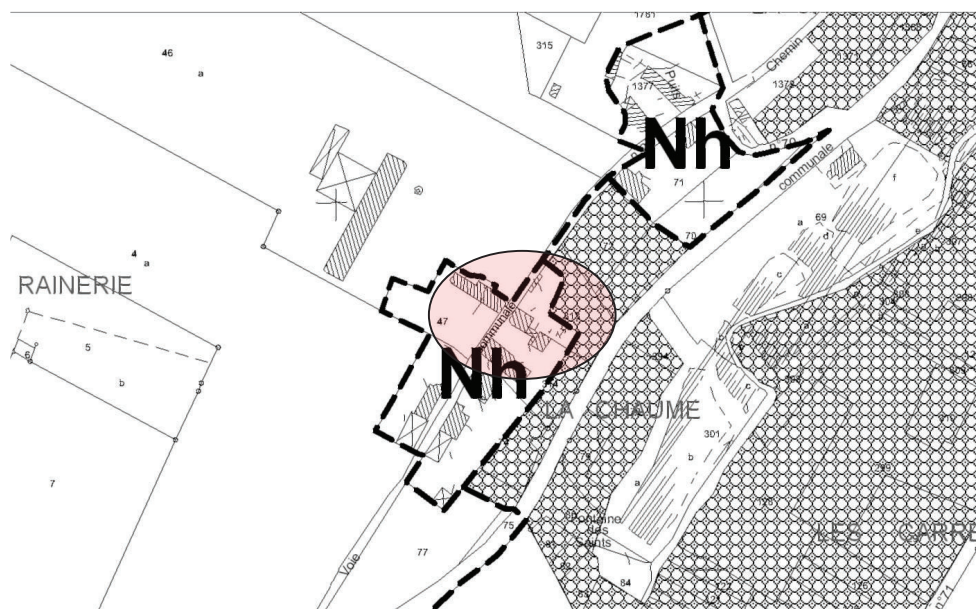
Plan de zonage n°3

Au lieudit "La Chaume" les limites de la trame "espaces boisés classés" et celles du trait de zonages sont modifiés afin de tenir compte d'une construction existante et des espaces de desserte correspondants.

Zonage avant modification simplifiée



Zonage après modification simplifiée



3.3. LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés est corrigée afin de supprimer les deux éléments suivants :

▪ **Emplacement réservé n°17**

Destination : équipement d'assainissement au village de l'Hommais

Collectivité ayant demandé l'inscription : ville d'Esvres-sur-Indre

Surface : 836 m²

▪ **Emplacement réservé n°19**

Destination : Liaison piétonnière à "La Vallée de Beaulieux"

Collectivité ayant demandé l'inscription : ville d'Esvres-sur-Indre

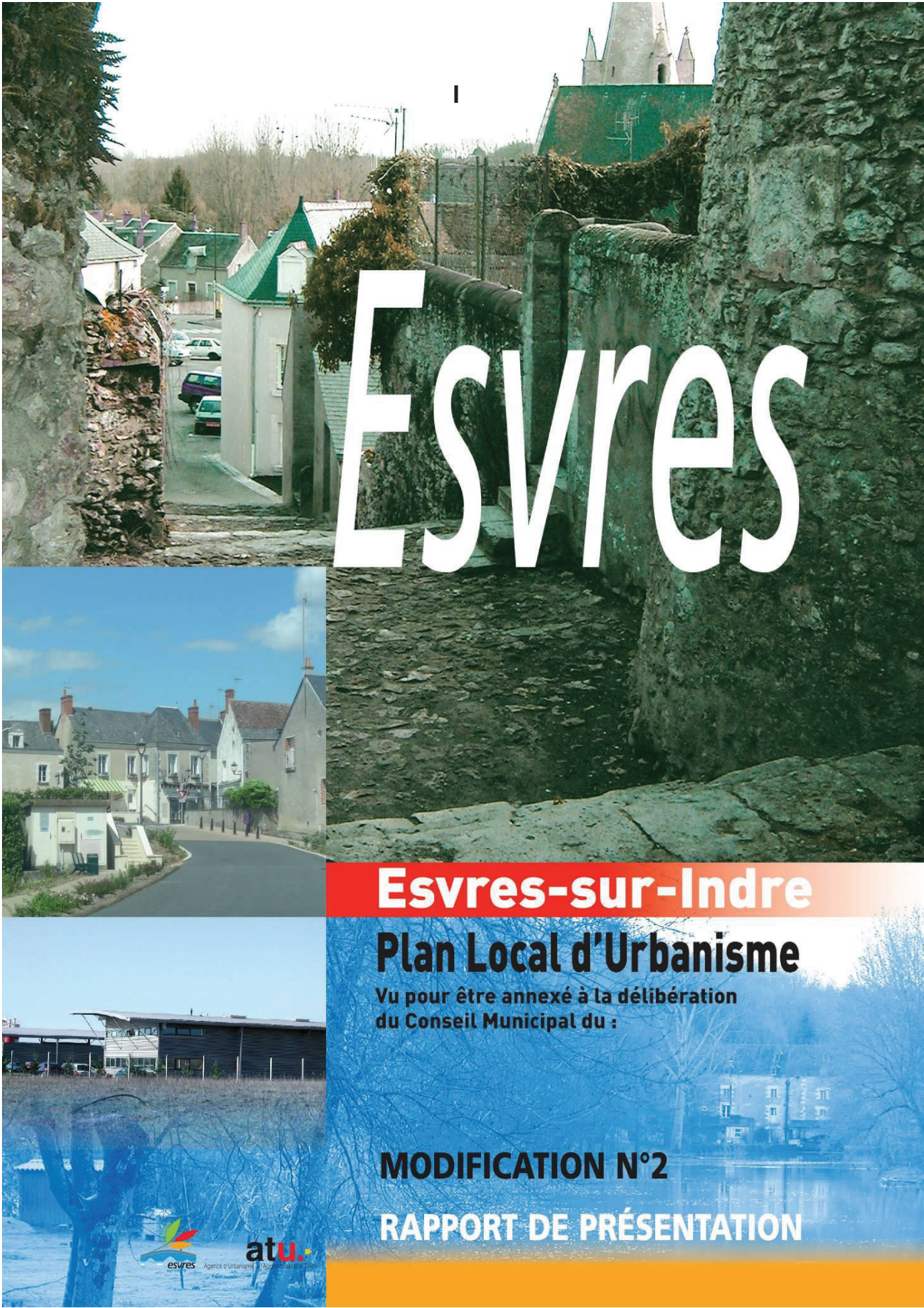
Surface : 204 m²

3.3. LE TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES ET DE SECTEURS

Les corrections apportées lors de la modification simplifiée impactent de manière marginale le tableau des superficies de zones et concernent uniquement :

- la répartition interne des secteurs Nh et Np à l'intérieur de la zone N,
- la modification de la trame "espaces boisés classés" (moins 283 m²).

ZONE/SECTEURS	SURFACES AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE EN HA	SURFACES APRES AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE EN HA	DIFFERENTIEL
<u>Zone Naturelle N:</u>			
Secteu Ne	45,13	45,13	0
Secteu Nh	27,11	27,12	+283 m²
Secteu Ni	7,32	7,32	0
Secteu Ni3	132,91	132,91	0
Secteu Ni4	42,04	42,04	
Secteu Np	1168	1168	- 283 m²
Total N	1 422,51	1 422,51	0
Dont Espaces Boisés Classés	376,72	376,72	- 283 m²



Esvres

Esvres-sur-Indre

Plan Local d'Urbanisme

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

MODIFICATION N°2

RAPPORT DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

Introduction	1
Partie 1 : Le contexte de la démographie et de l'habitat	2
1. Le contexte général	3
2. Les éléments de contexte géographique et urbain	4
3. Le contexte démographique et les besoins en logements	5
4. Un bon niveau d'équipements et de commerces	7
5. Le contexte économique	8
6. Esvres et son positionnement	9
7. Esvres et son projet de développement et d'aménagement durable	10
Partie 2 : Les objets des modifications	11
1. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU	12
1.1. Objectifs	12
1.2. Etat initial de l'environnement	13
1.3. L'impact du projet sur l'environnement	18
1.4. Les justifications	20
2. La modification de l'orientation d'aménagement	22
3. La création d'un secteur UBc	23
3.1. Objectifs	23
3.2. Etat initial de l'environnement	23
3.3. L'impact du projet sur l'environnement	26
3.4. Les justifications	26
Partie 3 : Impact de la modification dans le dossier de PLU	28
1. Le plan de zonage	29
2. Le règlement	31
3. L'orientation d'aménagement	34
4. Le tableau de surfaces	35

INTRODUCTION

Le PLU d'Esvres-sur-Indre a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 octobre 2006 et fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 5 juin 2008.

Cinq grands objectifs sont déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Orientation 1 : un cadre de vie préservé et valorisé

Orientation 2 : des logements et des services pour tous

Orientation 3 : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées

Orientation 4 : un développement économique renforcé

Orientation 5 : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Depuis cette date, la commune s'attache à mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durable : en effet, la première tranche de la zone 1AU du Peu, principal secteur de développement de la commune est construite au deux tiers.

Des études sont en cours sur la deuxième tranche du projet (zone AU). Ainsi, il s'avère aujourd'hui nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation cette deuxième tranche afin de mettre en œuvre les objectifs du PADD et du PLH.

Par ailleurs, une étude en cours concernant un projet de logements sociaux situé actuellement en UBa à proximité du centre-bourg et de la gare SNCF, amène à créer un secteur UBc afin de créer un règlement adapté en termes d'emprise au sol et de plantations d'arbres.

La ville d'Esvres-sur-Indre a décidé de mettre en œuvre une procédure de modification pour :

- **ouvrir à l'urbanisation la zone AU du Peu, 2ème tranche du principal site de développement de la commune,**
- **modifier son orientation d'aménagement,**
- **créer un secteur UBc d'une surface de 2554 m² dans le quartier gare afin de créer un règlement adapté en termes d'emprise au sol et de plantations d'arbres.**

Ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du document approuvé et n'ont pas pour effet :

- de réduire un espace boisé classé,
- de réduire une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

C'est pourquoi, la ville a souhaité engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme.

Partie 1 : Le contexte de la démographie et de l'habitat

- 1. Le contexte général**
- 2. Les éléments de contexte géographique et urbain**
- 3. Le contexte démographique et les besoins en logements**
- 4. Un bon niveau d'équipements et de commerces**
- 5. Le contexte économique**
- 6. Esvres et son positionnement**
- 7. Esvres et son Projet de Développement et d'Aménagement Durable**

Esvres-sur-Indre est située dans la vallée de l'Indre à 18 kilomètres au Sud-Est de Tours. La commune qui s'étend sur 3.585 hectares, fait partie de la Communauté de Communes du Val de l'Indre et du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) de l'agglomération tourangelles. Elle est limitrophe des communes de Veigné à l'Ouest, Truyes à l'Est, Saint-Branches au Sud et des communes de Larçay, Vêretz, Chambray-lès-Tours et Azay-sur-Cher au Nord.



Le territoire est traversé par l'Indre qui marque fortement le paysage. Le bourg s'est développé sur la rive droite, adossé au coteau. Egalement deux autres cours d'eau orientés Nord-Sud drainent le territoire : le Ruau de Nantilly et l'Echandon.

Six grandes entités paysagères composent ainsi le territoire :

- la vallée de l'Indre avec ses coteaux boisés et son lit large occupé par une végétation touffue de milieu humide,
- le bourg ancien,
- le plateau Nord est composé de divers éléments :
 - les boisements à l'extrême Nord,
 - les terres agricoles à l'Est et viticoles à l'Ouest entre le massif boisé et le bourg. Terres traversées par la RN143 sur laquelle se sont greffées les zones d'activités,
- le plateau Sud, caractérisé par un paysage ouvert et une occupation agricole,
- les vallons sculptés par les ruisseaux de l'Echandon et de Nantilly.

La commune bénéficie d'une très bonne desserte routière avec notamment d'Est en Ouest, l'A85 (Tours-Vierzon) avec un échangeur connecté sur la RN143 et la RD17. Du Sud au Nord, la RD85 relie Esvres à Véretz et Montlouis-sur-Loire. Une gare SNCF est également implantée en centre bourg qui permet notamment de se rendre à Tours et à Loches.

2) Les éléments de contexte géographique et urbain

L'activité agricole occupe 1.412 ha, soit 44,3% de la superficie communale. Presque la moitié est de la culture céréalière. L'activité viticole ne représente que 2,5% de la SAU avec une AOC Noble Joué obtenue en 2001.

Face à l'Indre, le bourg ancien s'est développé en éventail vers le Nord. L'urbanisation y a peu à peu grignoté l'espace agricole, englobée les hameaux du Peu et de La Haute Cours. Trois types d'organisation du bâti sont visibles : l'habitat ancien groupé du centre-bourg, les extensions du bourg sous la forme d'habitat pavillonnaire peu dense, et l'habitat diffus du plateau, organisé en hameaux. Les hameaux sont nombreux et parsèment le territoire ; ils sont composés de bâtiments ruraux type "longère" et granges qui forment le plus souvent le cœur historique sur lequel se greffent les extensions récentes avec une architecture en rupture.

Trois pôles de centralité induisent le fonctionnement urbain : le centre patrimonial, le pôle d'équipements sur le plateau et le pôle commercial greffés au croisement de la RD85 et de la RN143.

3) Le contexte démographique et les besoins en logements

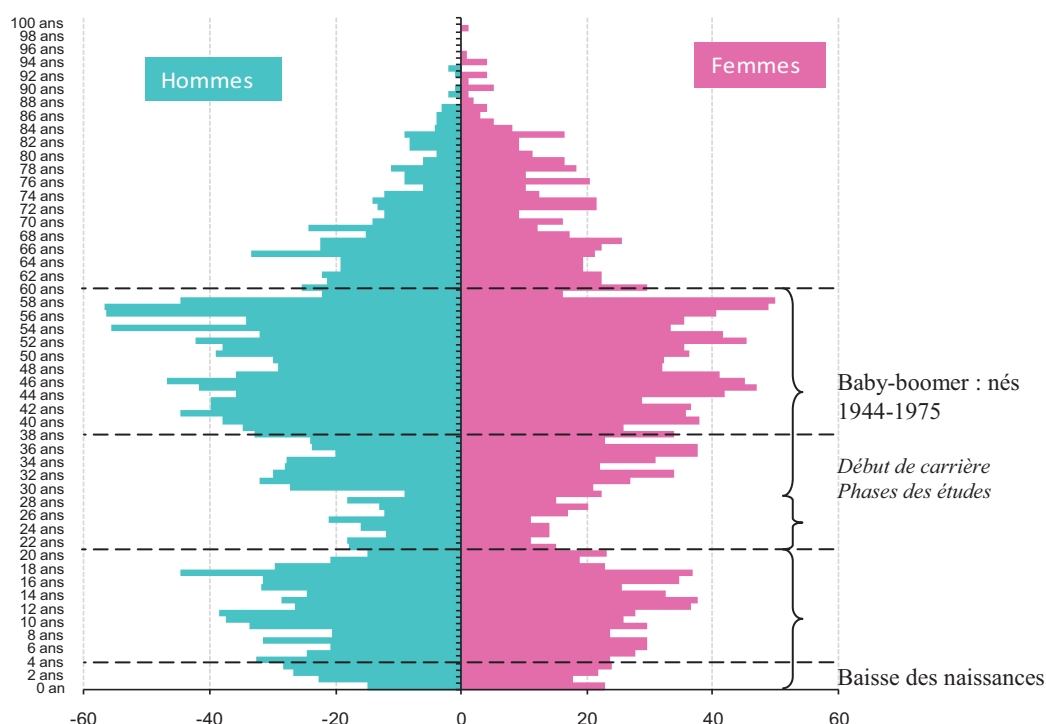
Les résultats du recensement de 2006, viennent confirmer les tendances observées et les conclusions du PLU approuvé en 2006 sur la nécessité d'œuvrer pour l'équilibre démographique. Avec 4.411 habitants en 2006, la croissance n'a été que de +3,1% depuis 1999 (+133 personnes). Celle-ci est, de surcroît, portée quasi exclusivement par le solde naturel (+132 personnes).

Or, compte tenue de la structure démographique vieillissante, si le solde migratoire n'est pas plus positif assurant un renouvellement des générations, les déséquilibres vont se poursuivre et risquent de se creuser.

En 2006 la pyramide des âges accuse le démarrage du vieillissement :

- un profil général étroit,
- avec une base resserrée (les 0-14 ans) qui marque la baisse de la natalité,
- le haut qui s'élargit du fait du vieillissement des baby-boomer âgés (31 à 62 ans) avec notamment les classes d'âges au dessus de 38 ans,
- un creux pour les 20- 35 ans, qui révèle le départ des jeunes étudiants et des jeunes actifs

Pyramide des âges 2006 - Esvres-sur-Indre



Cette photographie, couplée aux évolutions constatées entre les deux recensements (baisse des 0-14 et 15-29 ans et hausse des +60 ans), laisse présager d'une poursuite de la baisse des naissances liée au vieillissement de la population et à la baisse du taux de natalité.

Il est donc nécessaire pour Esvres d'être attractive afin de s'assurer un solde migratoire fortement positif.

Le parc de résidences principales se compose de 1.721 unités en 2006, soit 9% de plus qu'en 1999. Cette évolution est moindre que les moyennes observées sur les autres territoires (14% sur la CCVI et 15% sur le périurbain de l'agglomération) et n'atteint pas les objectifs fixés au PLH et au PADD.

Les données SITADEL permettent de faire un état précis de la construction entre 2004 et 2008.

		ESVRES		CCVI	
Type	individuel groupé	0	0,0%	167	17,6%
	individuel	130	86,7%	680	71,7%
	collectif	20	13,3%	101	10,7%
	Total	150		948	
source : SITADEL 2010/ logements commencés					

En moyenne 30 logements par an ont été "commencés" entre 2004 et 2008, soit 150 sur la période. Le PLH approuvé en 2005 avait un objectif de 56 logements par an entre 2004 et 2010. Le PADD du PLU approuvé en 2007 avait réajusté l'objectif à 40 logements par an jusqu'en 2012 pour une population de 5000 habitants.

Les objectifs du plan local de l'habitat et du PADD

Le PLH approuvé en 2006 avait un objectif de 56 logements par an entre 2004 et 2010. **Le PADD du PLU approuvé en 2007 avait réajusté l'objectif à 40 logements par an dont 18% de logements sociaux (soit 6 logements/an) jusqu'en 2012 pour une population de 5000 habitants.**

Par ailleurs, ces deux documents soulignaient les risques induits par les tendances démographiques et de fait l'importance de diversifier le parc pour notamment offrir les possibilités aux jeunes décohabitants et petits ménages de rester sur la commune.

La typologie du parc des résidences principales, classique du périurbain, est assez peu favorable à cet objectif de diversification. 52% du parc était composé de T5 et plus (4 chambres au minimum) en 2006 alors que 15% du parc était de type 3 et que les T1 et T2 ne représentaient que 6%.

Qui plus est, 44% des constructions commencées de 2004 à 2008 sont encore en faveur de ces "grands logements" (cf. tableau ci-dessous).

2004 à 2008		ESVRES		CCVI	
Taille	T1	4	2,7%	6	0,6%
	T2	9	6,0%	32	3,4%
	T3	18	12,0%	121	12,8%
	T4	11	7,3%	171	18,0%
	T5	26	17,3%	210	22,2%
	T6	40	26,7%	204	21,5%
	non rens.*	42	28,0%	204	21,5%
	Total	150		948	
nb logements / an		30		190	
source : SITADEL 2010/ logements commencés					
* année 2004 non détaillée ...					

Le statut d'occupation est assez typique, avec une part de logements locatifs assez faible (21% des occupants).

Aujourd'hui 10,3% des occupants de la commune dispose de résidences principales en location HLM. Cette proportion est identique à celle de 1999 mais elle est supérieure à celle de la CCVI et du périurbain en général.

Le PLH soulignait le manque de T3 sur la commune d'Esvres-sur-Indre, qui n'a représenté que 12% de la production de logements et l'insuffisance de l'offre locative sociale : la

commune recense actuellement 107 demandes de logements sociaux pour une offre programmée de 70 logements à l'échéance 2012.

Bien que 18,7% des logements commencés entre 2004 et 2008 (soit 28 logements financés (données DDE)) sont des logements sociaux, **l'objectif de construction de 43 logements à prévoir sur la période 2004-2010 fixé par le PLH n'est pas entièrement réalisé.**

Conclusion

Construire plus,
Construire plus de T3,
Poursuivre l'effort de construction de logement social,

4) Un bon niveau d'équipements et de commerces

La commune d'Esvres-sur-Indre présente un niveau d'équipements et de services qui assurent une desserte de proximité sur son territoire et les communes limitrophes (la piscine par exemple).

Equipements culturels, sportifs, de loisirs et scolaires

- Les équipements culturels de sports et de loisirs existants (Données 2010)

La commune dispose d'une offre conséquente en équipements culturels et sportifs : la bibliothèque, la salle des fêtes Pierre-Louis Le Gall, la maison des Jeunes, les salles (de Riesbürg, de la Papauterie, de la Quintaine et Roger Besnier), la piscine communautaire, le stade de football Georges Lhermite, le stade de rugby Jean Gachassin, le gymnase, les terrains de tennis qui ont été transférés du centre bourg au plateau sportif auquel il a été construit un tennis supplémentaire en salle, le Dojo de judo, le boulodrome et le Centre de Loisirs Municipal.

- Les équipements scolaires et de l'enfance existants (Données 2006)

2 écoles maternelles : " Les Sources " et "Sainte-Thérèse".

2 écoles primaires : groupe scolaire "Joseph Bourreau" et l'école primaire "Sainte-Thérèse" : l'effectif est stable

L'enseignement secondaire : le collège Georges Brassens.

Le service périscolaire depuis le 1 janvier 2010 se fait à l'ALSH (accueil de loisirs sans hébergement).

La halte garderie « les Lutins » gérée par une association a été dissoute depuis l'ouverture en 2007 du pôle multi accueil sur Esvres.

Les perspectives d'évolution :

Les locaux de la maternelle sont équipés de 6 classes dont 5 sont actuellement occupées avec la perspective d'ouverture de la 6ème classe pour la rentrée 2010/2011. Les bâtiments permettent d'ouvrir une 7ème classe supplémentaire si nécessaire.

En primaire et il y a encore une possibilité d'accueillir des élèves avec 3 classes supplémentaires.

Structure commerciale et service à la personne

L'offre commerciale est surtout concentrée dans le centre-bourg bien que présente également dans la zone d'activités. Elle apparaît encore aujourd'hui relativement diversifiée. Toutefois elle doit être densifiée pour lui permettre d'atteindre une attractivité globale suffisante afin de constituer une véritable alternative aux pôles extérieurs :

- La desserte alimentaire

Elle est assurée par deux boulangeries, deux boucheries-charcuteries, un marché de fruits et légumes et un supermarché de 1.020 m² de surface. Un marché hebdomadaire vient compléter cette offre.

Une moyenne surface est également présente (simply) sur la zone d'activités.

- La desserte non-alimentaire

La commune dispose d'1 commerce de confection –bonneterie, d'un opticien, d'un commerce de chaussure et d'une mercerie, d'un fleuriste.

- Commerces liés à divers loisirs

Sur la commune d'Esvres-sur-Indre, on recense trois restaurants, deux cafés et une librairie/presse. Gamvert est implantée dans la zone d'activités d'Even Parc.

- Service à la personne

Diverses activités viennent compléter l'offre : Trois coiffeurs, deux agences bancaires, deux taxis, quatre médecins généralistes, deux médecins spécialistes, cinq infirmiers, deux dentistes, 1 kinésithérapeutes, 2 orthophonistes, 1 sage femme, 1 esthéticienne.

Depuis décembre 2009 une épicerie sociale est ouverte sur la commune gérée par le CCAS de la ville.

Les perspectives d'évolution :

Sur la dernière tranche lotissement du Peu, la construction d'un complexe paramédical autour d'un square et d'une placette est à l'étude. 3 kinésithérapeutes, 2 orthophonistes, 1 ostéopathe, 1 sage femme et 1 reflexologue ont été sollicité à cette fin.

- Automobile et deux roues

La commune est particulièrement bien desservie. Les garages sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. De plus, une station service est présente sur la zone d'activité d'Even Parc (ZAE du Grand Berchenay).

5) Le contexte économique

1.868 emplois sont dénombrés en 2006, soit 218 de plus qu'en 1999 (+14,5%). Le nombre et la part d'emplois agricoles ont diminué : 58 emplois en 1999, 49 en 2006 passant de 3,6 à 2,6% des emplois.

Avec 1.330 emplois le secteur tertiaire est celui qui a le plus augmenté en nombre et en part (71% des emplois) notamment représenté par les activités de services aux entreprises.

Les emplois des secteurs de la construction et de l'industrie sont en nombre équivalent et concernent pour chacun près de 12% des emplois.

Le tissu économique se répartit au sein des différentes polarités :

- des commerces et services de proximité dans le centre-bourg,
- des zones d'activités économiques d'intérêt communautaires.

L'activité agricole est également notable avec 24 exploitations recensées en 2010 (dont 19 professionnelles) :

- 5 pour la viticulture,
- 10 pour l'agriculture,
- 1 pour le maraîchage,
- 1 pour l'apiculture,
- 3 pour l'aviculture,
- 1 éleveur d'équidés,
- 1 éleveur de bovins,
- 1 éleveur de félinés,
- 1 pour l'horticulture.



La Surface Agricole Utile (SAU) communale, occupe 1.589 hectares en 2000, soit 44% du territoire communal (RGA 2000).

La SAU des exploitations est de 1.412 hectares, légèrement en baisse (1.533 ha en 1979) selon le RGA 2000.

6) Esvres et son positionnement

Esvres-sur-Indre est identifiée comme un pôle urbain de l'agglomération tourangelles qui a vocation à se développer compte tenu de la présence d'une gare. Cela implique des enjeux de structuration forts pour son développement.

Mais la croissance démographique a été peu soutenue entre 1999 et 2006, accompagnée d'une activité relativement faible de construction de logements.

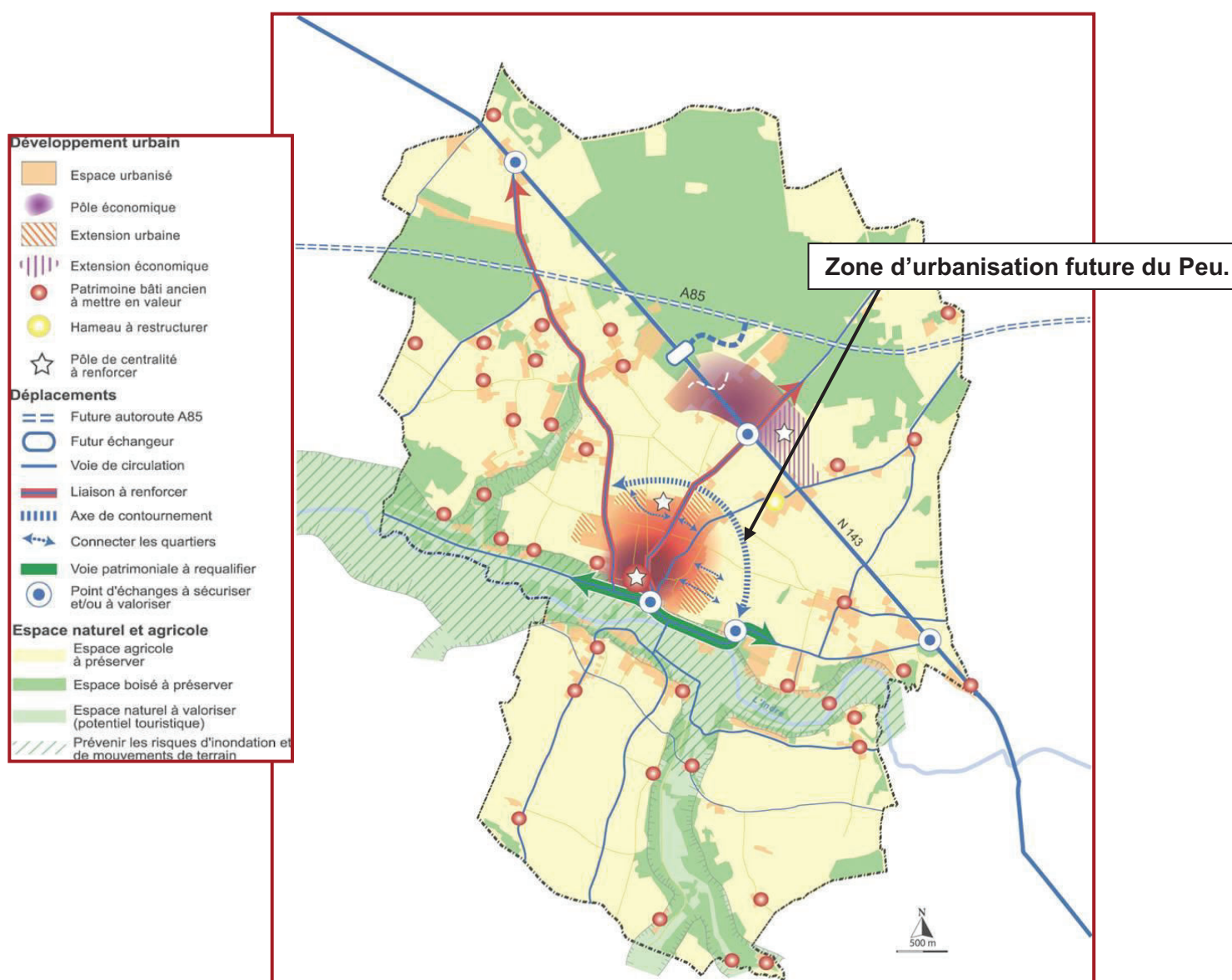
Qui plus est le profil démographique, tendant au vieillissement doit pouvoir évoluer. La typologie de l'offre de logements permet d'accompagner et d'atteindre ces objectifs.

7) Esvres et son Projet d'Aménagement de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoit, dans son orientation 5, un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre. Ainsi le PLU inscrit la zone d'urbanisation future du Peu comme la zone de développement privilégiée de la commune. Le développement de ce site est prévu en deux tranches 1AU (13,7 ha) et AU (7,8 ha) d'une superficie totale de 21,5 hectares et couverte par une orientation d'aménagement.

Aujourd'hui, la première tranche est construite en majeure partie (131 logements ont été construits dont 15 logements sociaux)

Les études de faisabilité sont en cours sur la 2^{ème} tranche. L'objet de cette modification est donc d'ouvrir à l'urbanisation cette 2^{ème} tranche AU de site du Peu.



Partie 2 : Les objets de la modification

- 1 L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU**
- 2 La modification de l'orientation d'aménagement**
- 3 La création d'un secteur UBc**

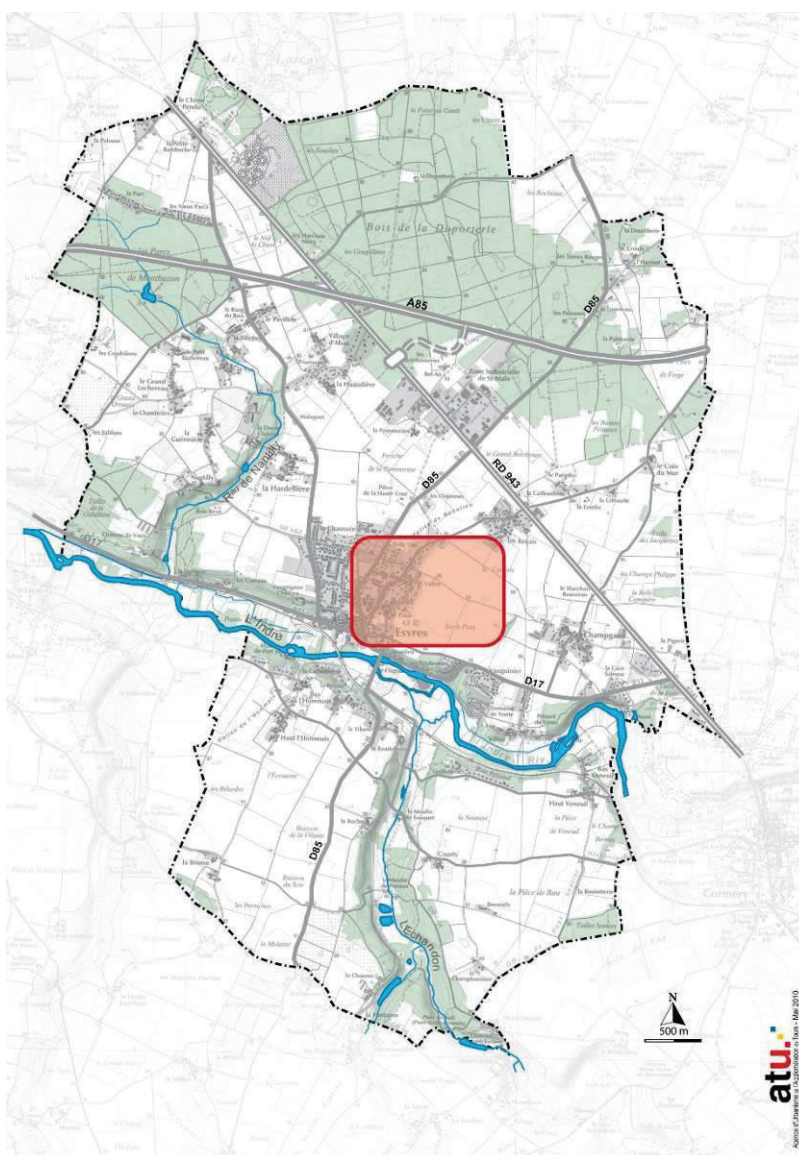
1) L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU

1.1. Objectifs

- Mettre en œuvre le PADD.
- Mettre en œuvre les objectifs du PLH.

Et plus précisément :

- Réaliser une nouvelle opération à caractère résidentiel permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord-Est de la ville.
- Diversifier l'offre de logements.
- Offrir une nouvelle offre de services orientés vers le paramédical.
- Articuler les deux tranches autour d'une centralité.
- Articuler ce nouveau quartier avec le centre-bourg en privilégiant les modes doux de déplacement.



1.2. Etat initial de l'environnement

Occupation du sol

Ce site est actuellement cultivé (grandes cultures). Il se situe sur le plateau, à l'Est, à l'interface entre le centre-bourg et les espaces naturels et agricoles d'Esvres-sur-Indre. D'une surface de **7,8 hectares**, il constitue la 2^{ème} tranche d'urbanisation d'un projet d'une surface total de 21,5 hectares. La 1^{ère} tranche, d'une surface de 13,7 hectares est construite au 2/3. Aujourd'hui, 131 logements ont été construits dont 15 logements sociaux.

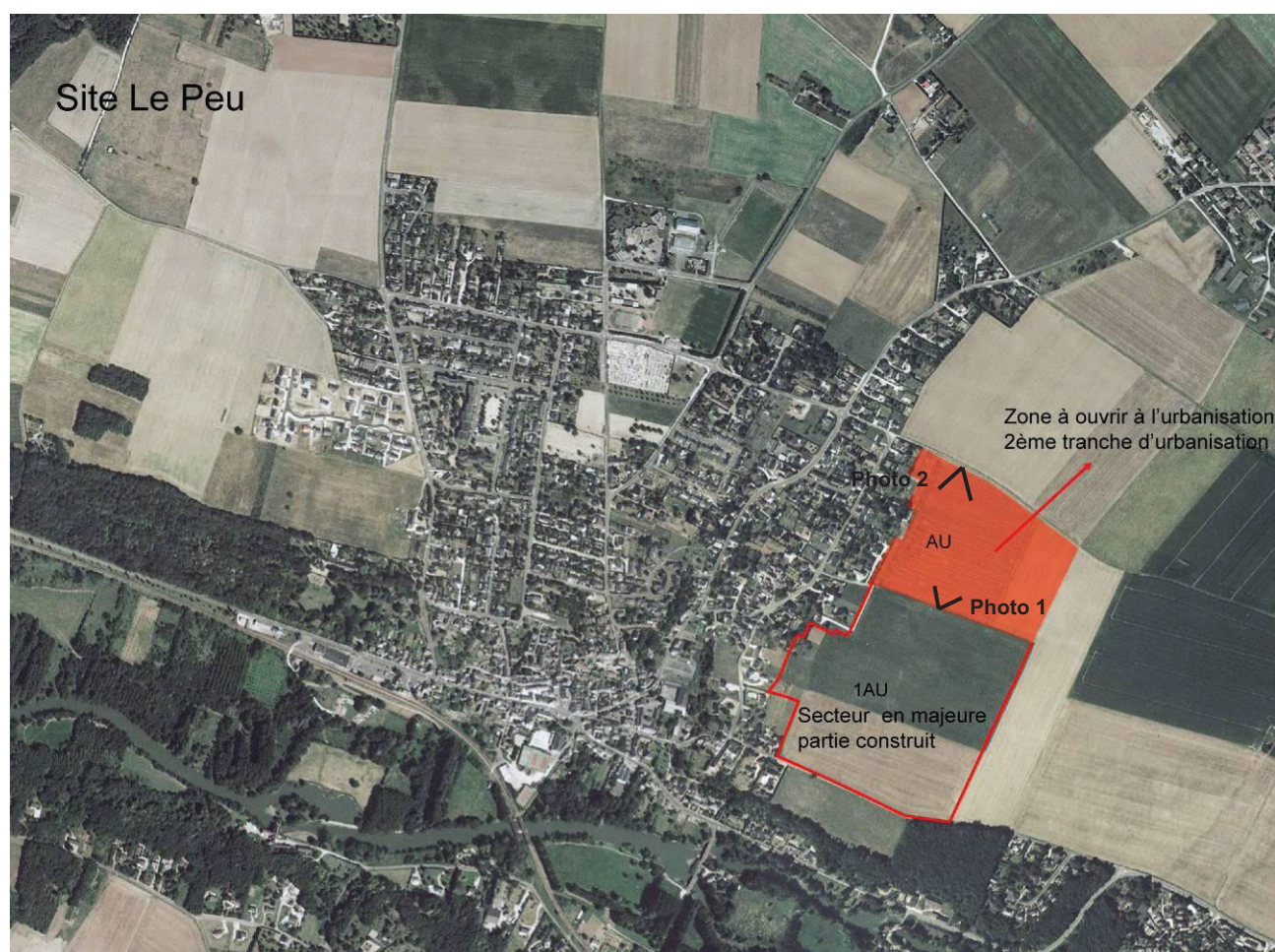




Photo 1 : Vue du site depuis la zone 1AU vers le Nord



Photo 2 : Vue du site depuis le Nord vers le Sud (1^{ère} tranche)

Les servitudes de protection

RAS

Le contexte paysager

Il est caractérisé par sa planéité. Le château d'eau au Nord du site représente un signal fort dans ce paysage de plateau. Toujours au Nord, la planéité du plateau permet d'avoir de belles vues sur le hameau des Reçais.

Vers le Sud, une large épaisseur boisée signale la présence du coteau et du val de l'Indre sur lequel est adossée la 1^{ère} tranche d'urbanisation.

Le contraste ville-campagne est net, entre, d'un côté un habitat pavillonnaire (Ouest et Sud) et, de l'autre, les champs cultivés (Nord et Est). Les perspectives sont proches et lointaines.

Le contexte urbain

Environnement urbain

Le tissu bâti limitrophe est un habitat résidentiel de type pavillonnaire. Le site est encadré par :

- des constructions récentes et pour certaines en cours de constructions au Sud,
- à l'Ouest, des maisons individuelles.



Les constructions nouvelles de la 1^{ère} tranche



Habitat résidentiel au Nord/Ouest du site



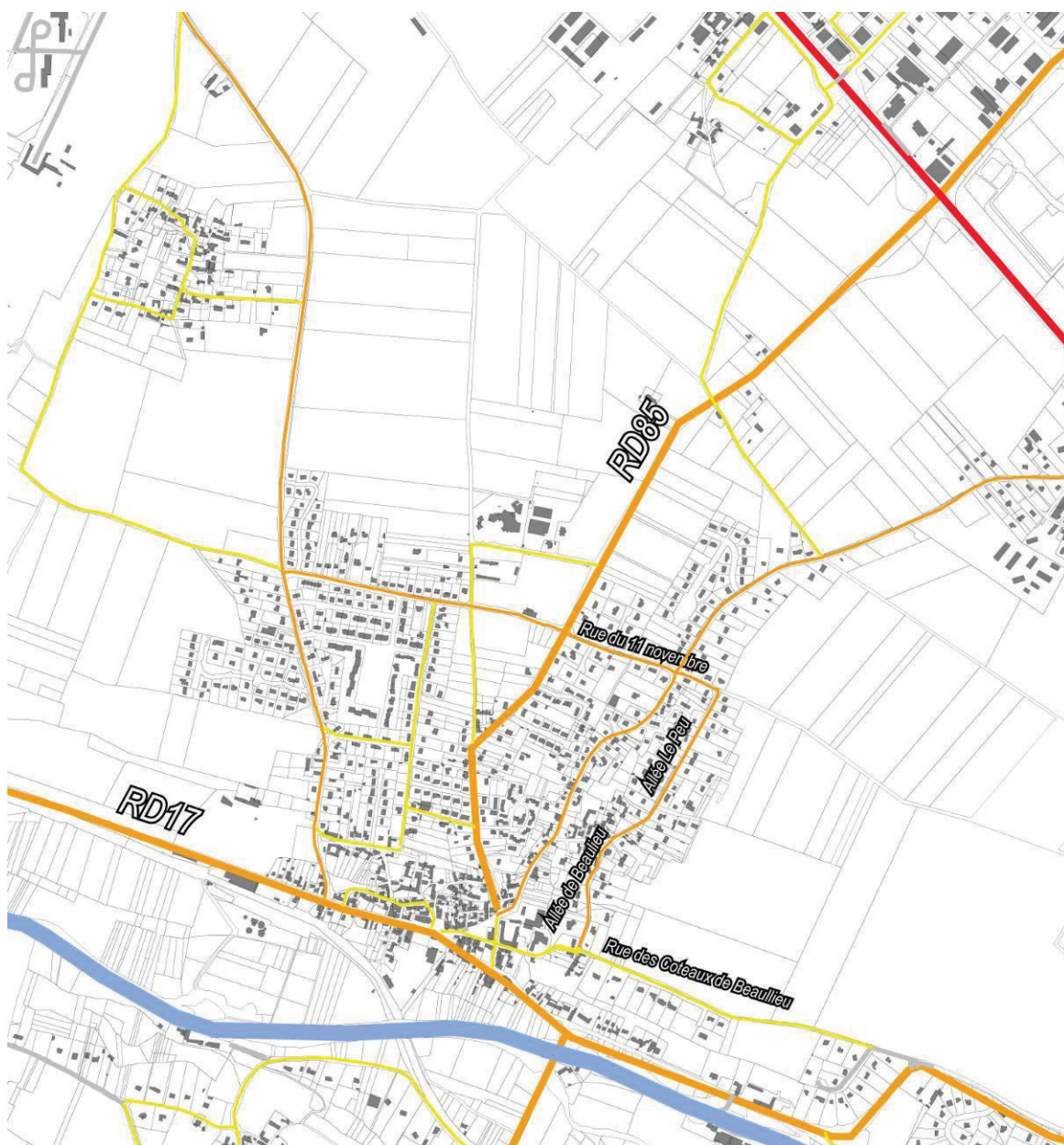
Habitat résidentiel au Nord/Ouest du site

Structure viaire

Le principal accès se situe au Nord : Le site est desservi par **la rue du 11 novembre** qui traverse des quartiers résidentiels de type pavillonnaire puis débouche sur un chemin rural, futur accès et voie du site.

Depuis le centre, au Sud, l'accès au quartier s'effectuera par la rue des Coteaux de Beaulieu (qui offre, en se rapprochant du bourg des façades de bâti ancien à l'alignement), puis la voie intérieure de nouveau quartier de la 1^{ère} tranche.

Un accès secondaire se fera par l'impasse de l'allée de Beaulieu (à définir sens unique, piétons ou voiture...°).





Rue du 11 novembre



Chemin qui dessert la zone au Nord



Rue des Côteaux de Beaulieu



Nouvelle voie qui dessert le quartier (1^{ère} tranche)



Impasse de l'allée du Peu



Allée du Peu

1.3. L'impact du projet sur l'environnement

Dans cette partie de la commune, au paysage agricole se substituera un paysage urbanisé correspondant à une extension vers l'Est de l'urbanisation, et ce en concordance avec les objectifs du PLH.

La mise en œuvre du projet va également générer :

- des besoins en eau potable,
- des besoins en assainissement,
- des besoins en matière d'évacuation des déchets,
- des déplacements nouveaux,
- ...

Toutefois, le choix du site prévu dans le PLU est le résultat du croisement de plusieurs critères ;

- il impacte peu sur les exploitations agricoles existantes,
- sa géographie permet d'offrir un cadre de qualité aux nouveaux habitants,
- il bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre bourg,
- il n'impacte pas sur les espaces majeurs de la trame verte communale.

Le risque lié au sous-sol

RAS

Le parti d'aménagement au regard des impacts sur l'environnement

Sur l'espace agricole

L'ouverture à l'urbanisation de ce site cultivé représente une diminution de la superficie des espaces agricoles de 7,8 hectares. Ce développement était déjà prévu dans le projet du PLU approuvé le 23 octobre 2006.

Concernant l'organisation urbaine

-une nouvelle offre de logements

- Une mixité des fonctions

La future polarité du nouveau quartier accueillera uniquement des services à la population orientés autour du paramédical afin de répondre à un besoin identifié. La programmation de cette polarité ne prévoit pas de commerces afin de ne pas concurrencer l'offre commerciale du centre-bourg et de maintenir sa vitalité. Une procédure FISAC (Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) est d'ailleurs engagée afin de redynamiser le centre-bourg et son tissu commercial. Le périmètre d'actions se situe : rue Nationale, place Auguste Noyant, Place Georges Lhermitte, place Joseph Bourreau et les bords de l'Indre.

- Les déplacements

Au Nord, le site est desservi par la rue du 11 novembre qui débouche sur un chemin rural. La rue du 11 novembre est un axe structurant du bourg. Elle est aménagée de manière à être en capacité de supporter un flux supplémentaire. Par ailleurs, en passant par cet accès principal, le flux des voitures ne traverse par le bourg. Il évite ainsi une augmentation du trafic de transit dans le centre-bourg.

De manière générale, un schéma de circulation est en étude afin de détourner le plus que possible les flux des voitures du centre-bourg.

Concernant les réseaux

- L'eau potable (EP) (sources : données 2010 SOGEA)

Le syndicat SIPTEC (avec Truyes et Cormery), à vocation unique, a la compétence de la gestion des ressources en eau potable. Le gestionnaire de la production d'eau potable est SOGEA. Le gestionnaire du réseau de distribution est Véolia en contrat d'affermage.

L'alimentation est assurée par l'exploitation des forages situés au lieu dit "La Taille de la Justice".

- Forage 1- turonien : débit nominal : 45 m³/h
- Forage 2- turonien : débit nominal : 20 m³/h
- Forage 3- turonien : débit nominal : 60 m³/h
- Forage 4- cénomanien : Débit nominal : 100 m³/h

Les 4 pompes ne fonctionnent pas en simultanées.

Actuellement les capacités nominales globales (Truyes, Esvres et Cormery) de mise en distribution sont, selon des calculs réels, de l'ordre de 140 m³/h.

Pour la commune d'Esvres, la capacité actuelle de distribution est d'environ 70 m³/h - les pompes alimentant Esvres ont fonctionné 5.719 heures en 2009.

Le volume distribué moyen en 2009 est de 1024,54 m³/ jour soit environ 42m³/h à Esvres-sur-Indre.

Le volume annuel distribué à Esvres-sur-Indre en 2009 est 372 934 m³

La production en eau potable est en capacité d'absorber le nouvel apport de population. Mais une attention doit être portée aux recommandations du SDAEP (55% de l'eau pompée provient du cénomanien) qui encourage à une réduction forte des prélèvements dans le cénomanien. A terme, des travaux devront être réalisés.

D'ailleurs, le syndicat SITPEC, conscient de ces problématiques, a mené une étude sur les besoins et les évolutions de la population réalisé par SAFEGE. Des préconisations ont été délivrées afin d'anticiper l'augmentation de la population.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'interconnexion avec Chambray-lès-Tours.

Le réseau de distribution

Le réseau de distribution d'eau potable nécessitera d'être renforcé. Les réseaux seront tirés jusqu'au rond-point des Reçais.

- L'eau usée

Les eaux usées sont gérées par Générale des Eaux Agence "Val de Loire-Indre" en contrat d'affermage.

Le zonage du schéma directeur d'assainissement est en cours. Son approbation est prévue pour début 2011. **Il prévoit de raccorder l'ensemble des zones à urbaniser prévu au PLU.**

La capacité de la station épuration des Grands Requins est de 3500 EH.

En 2010, 2.500 eqhabitants sont raccordés (correspondant à 1.028 foyers).

La capacité est donc suffisante pour recevoir un apport d'urbanisation supplémentaire.

- L'eau pluviale

Le réseau d'assainissement pluvial est géré par le service voirie de la commune. Un schéma directeur des eaux pluviales est en cours. L'approbation est prévue début pour la fin de l'année 2010.

La commune d'Esvres-sur-Indre dispose d'un réseau d'assainissement séparatif.

Le site se situe sur le bassin versant de l'Indre.

L'opération devra prévoir sur son terrain une régulation des eaux pluviales (sous forme de bassins de retenue, de noues et si nécessaire d'ouvrages enterrés.).

Concernant les équipements scolaires

Les locaux de la maternelle sont équipés de 6 classes dont 5 sont actuellement occupées avec la perspective d'ouverture de la 6ème classe pour la rentrée 2010/2011. Les bâtiments permettent d'ouvrir une 7ème classe supplémentaire si nécessaire.

En primaire et il y a encore une possibilité d'accueillir des élèves avec 3 classes supplémentaires.

Concernant les risques de mouvements de terrain

RAS

1. 4 Les justifications

- Concernant l'objet de la modification

Le PLU approuvé le 23 octobre 2006 a inscrit cette zone comme zone d'urbanisation future. Ses objectifs sont de :

- Mettre en œuvre le PADD.
- Mettre en œuvre les objectifs du PLH.

Et plus précisément :

- Réaliser une nouvelle opération à caractère résidentiel permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord-Est de la ville.
- Diversifier l'offre de logements.
- Offrir une nouvelle offre de services orientés vers le paramédical.
- Articuler les deux tranches autour d'une centralité.
- Articuler ce nouveau quartier avec le centre-bourg en privilégiant les modes doux de déplacement.

- Concernant le zonage 1AU et son règlement

Globalement le règlement de la zone 1AU est adapté puisqu'il a permis la réalisation de la 1^{ère} tranche du projet.

En effet, la zone 1AU se répartit entre les secteurs mixtes à dominante résidentielle et les secteurs d'affectation spécifique.

S'agissant des secteurs mixtes résidentielle, le règlement de la zone 1AU autorise :

➤ Occupations et utilisation du sol admises

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :

- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
- de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
- que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
- que la voirie et les équipements nécessaires à l'opération soient réalisés par l'aménageur.

➤ **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

➤ **Desserte par les réseaux**

La zone est équipée par l'ensemble des réseaux publics. Le raccordement (eau potable, assainissement) est donc obligatoire.

L'enfouissement des réseaux divers est obligatoire.

➤ **Caractéristique des terrains**

Il n'est pas fixé de taille minimum afin de permettre une diversité des tailles de parcelles, des typologies et de permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

➤ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Afin de permettre une certaine liberté d'implantation, les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement.

➤ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toujours afin permettre une certaine liberté d'implantation, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives latérales soit avec une distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Les annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives

➤ **Emprise au sol**

Dans le secteur 1AU « Le Peu », l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 50% de la surface du terrain.

➤ **Hauteur maximale des constructions**

La règle des hauteurs est destinée à assurer une bonne insertion du projet dans son environnement et par rapport aux éléments bâtis limitrophes. En conséquence, L'orientation d'aménagement prescrit une densité autour de la centralité. Cette densité s'exprimera par une hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2).

Au contact de l'habitat existant et des espaces agricoles, la densité sera plus faible et les hauteurs plus basses. (cf. orientation d'aménagement)

➤ **Aspect extérieur des constructions**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

➤ **Le stationnement**

Constructions à usage d'habitat

Il est demandé pour les constructions nouvelles :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement dont une peut être couverte.
- pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement pour un studio et un logement de type 1, 2 places de stationnement pour les logements de type 2 et plus.

Constructions à usage d'activités

Il est demandé pour les constructions nouvelles :

- pour les constructions à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

➤ **Coefficient d'occupation du sol et emprise au sol**

Afin de laisser au projet, une liberté d'organisation et de répartition de la densité, il n'est pas fixé de coefficient du sol.

2) La modification de l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement initiale s'inscrit dans un schéma de développement de l'urbanisation (au delà des zones d'extension du PLU) vers le Nord et l'Est à très long terme.

Or ce développement vers le Nord n'est plus d'actualité pour les raisons suivantes :

- de protection des terres agricoles : elles sont de très grande qualité dans ce secteur,
- d'économie de l'espace.

Par conséquent, les études de faisabilité en cours amènent à revoir certains principes de l'orientation d'aménagement initiale tout en respectant la philosophie générale :

- le principe d'une centralité est maintenu mais sa localisation change puisqu'il n'est plus question d'urbaniser au-delà de ce secteur ; il occupera une position centrale dans le quartier,
 - la densité s'exprimera de part et d'autre de cette centralité,
 - l'axe doux structurant reliant le centre du bourg à la centralité du quartier est maintenu mais sa longueur est réduite,
 - le contournement viaire est supprimé ; en effet, il n'est plus envisagé aujourd'hui d'étendre le développement au-delà de ces zones d'extension prévues au PLU.
 - les principes de voies qui longent le site en vue d'un futur développement sont supprimés.
- Par contre, les liaisons douces reliant le futur quartier aux hameaux sur le plateau par les chemins ruraux sont maintenues.

3) La création d'un secteur UBc

3.1. Objectifs

L'objectif est d'autoriser dans le secteur UBc :

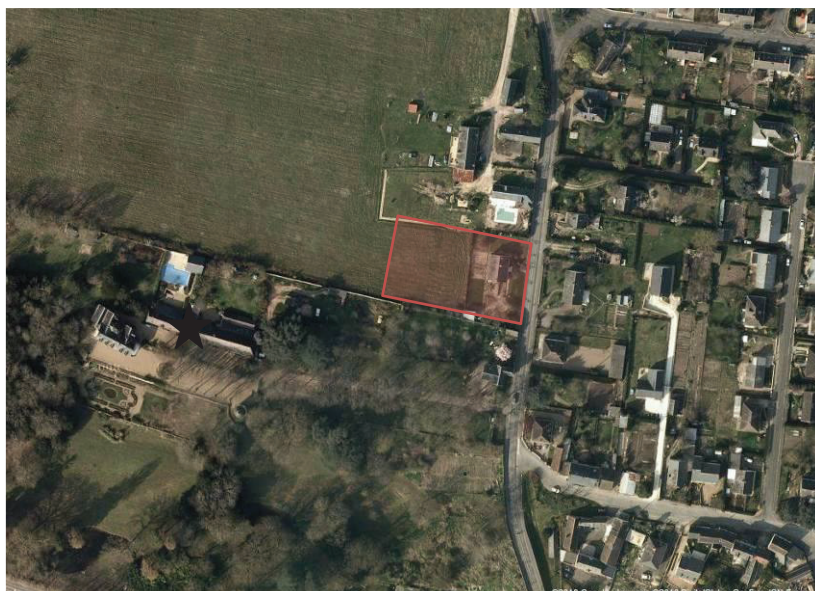
- via l'emprise au sol (la limitation de l'emprise au sol passe de 60% au lieu de 50% de la surface du terrain) une densité légèrement supérieure dans un secteur (classé UBa avant la modification) situé à proximité du centre bourg et de la gare.
- d'assouplir le règlement de l'article 13 c'est-à-dire : respecter l'exigence d'aménager des espaces verts paysagers de qualité tout en supprimant les exigences quantitatives en terme de nombre de plantations d'arbres.

3.2. L'état initial du site et de son environnement

Occupation du sol

Le site est composé :

- d'une surface en herbes d'environ 1050 m² qui se trouve en limite d'urbanisation. Ce site est fauché une fois par an.
- d'une maison d'habitation. 2.184 m² sont concernés.



Servitudes de protection

Le site se trouve dans le périmètre de protection (500 m) des monuments historiques qui affecte le château d'Esvres-sur-Indre. Il n'y a pas de covisibilité avec ce château. Cela correspond à la servitude AC1.

Risque lié au sous-sol

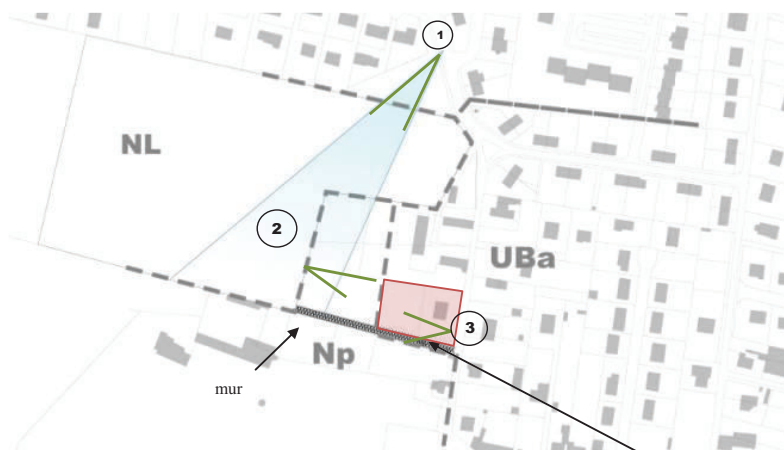
RAS

Le relief

Le site est en pente douce du Nord vers le Sud.

Le contexte paysager

- Au Sud, le site en dénivelé étant localisé sur la hauteur du coteau de l'Indre, il surplombe ainsi le château de Vaugrignon. Un boisement (classé en EBC) souligne le coteau et participe fortement à définir l'identité de la propriété, caractéristique du Val de l'Indre. Cet ensemble forme une unité paysagère classée en Np au PLU visible depuis la rue de Tours. (cf. photo 1). Le cône de vue (cf. schéma) doit être pris en compte dans l'implantation des constructions.
- A l'Ouest, le site jouxte un espace naturel communal couvert par l'emplacement réservé n° 5 dont la destination est actuellement la création d'un secteur de loisir.
- A l'Est, la rue de Tours offre, en se rapprochant du bourg, des façades patrimoniales.

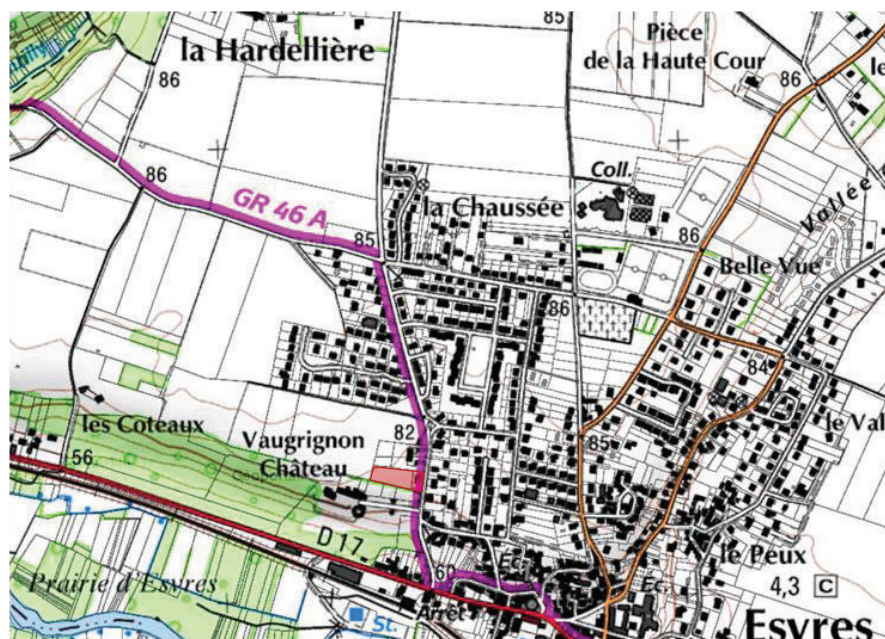


Le contexte urbain

Structure viaire et forme urbaine

Le site est desservi par la rue de Tours, qui offre, en se rapprochant du bourg, des façades patrimoniales.

Il jouxte, par ailleurs, des ensembles résidentiels de type lotissement avec le bâti implanté en retrait de voirie selon des orientations variables. Toutefois, sur la route de Tours, la limite entre l'espace public et l'espace privé est bâtie (mur)



Les parcelles de ces lotissements offrent une superficie moyenne de 750 à 850 m².

Morphologie du Bâti

Le bâti traditionnel sur rue est implanté en pignon, façades principales orientées au Sud. Le nombre de niveaux ne dépasse pas R+C.

Le bâti plus récent s'affranchi parfois de ces règles d'implantation, notamment au cœur des îlots.

Caractéristiques architecturales du bâti

Le château de Vaugrignon ne fait pas l'objet d'une protection institutionnelle, il fait partie du patrimoine remarquable datant du 19^e siècle.

La construction sur la parcelle limitrophe est une maison individuelle. Au Nord du projet, un corps de ferme réhabilité composé de 3 volumes bâtis importants est implanté à l'alignement.

Fonctionnement urbain

Le château de Vaugrignon, limitrophe du projet, organise des réceptions. Cette activité peut générer des nuisances sonores.

Caractéristiques des espaces publics



La rue de Tours dans sa partie "urbanisée" offre à la vue une continuité bâtie avec alternance de pignons et murs d'enceintes.

Quelques "accidents" font exception, notamment au niveau du terrain qui concerne le projet.

3.3 L'Impact du projet sur l'environnement

Ce développement était déjà prévu dans le projet du PLU approuvé le 23 octobre 2006.

Une évolution du paysage

Le front bâti va avancer sur le plateau. Un paysage urbain va remplacer un paysage naturel. Cependant, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur la prise en compte des caractéristiques essentielles du site et notamment les vues sur le château de Vaugrignon et ses boisements.

Concernant les déplacements

L'accès aux logements se fera à partir de la route de Tours au Nord de la maison existante implantée sur le site. La maison existante est conservée en l'état.

L'emplacement réservé n° 15 est destiné à être un accès piétonnier au site de Vaugrignon situé à l'arrière.

3.4. Les Justifications

Le PLU approuvé le 23 octobre 2006 a inscrit cette zone comme zone urbaine.

- proposer une nouvelle offre de logements sociaux

En termes d'action sociale

- répondre à la demande de logements sociaux qui est de 107 demandes pour une offre programmée de 70 logements à l'échéance 2012,
- répondre à la carence diagnostiquée dans le PLH 2004-2010 de l'offre locative sociale
- répondre aux objectifs adoptés en 2004 à savoir la production de 47 logements sociaux entre 2004 et 2010 (28 logements sociaux ont été commencés depuis 2004),
- répondre à l'objectif de diversification du parc fixée par l'orientation 2 du PADD.
- atténuer les effets de la crise aux populations les plus durement touchées par l'inévitable augmentation de coût de l'énergie en construisant à un très haut niveau de performance énergétique et à proximité des commerces, des transports en commun, des écoles, des principaux services nécessaires.

En termes d'aménagement du territoire

Ces logements sociaux seront à proximité du centre-bourg, des commerces, des équipements et des services et notamment de la gare et répondent donc aux objectifs déclinés dans le PADD qui sont :

- orientation 2 "il faut répondre à une demande diversifiée en logements, à la fois pour l'accueil de nouveaux habitants, mais surtout pour permettre aux résidents actuels d'engager ou de poursuivre leur parcours résidentiel",
- orientation 5 : "favoriser un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre".

- Concernant le zonage UB et son règlement

Justification du zonage

La zone UB recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville historique. Elle comprend les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolés ou accolés, ou maisons de ville. On y trouve également quelques unités d'habitat collectif et des équipements.

Les densités et les hauteurs sont relativement basses.

Le site (classé avant la modification en Uba) est entouré à l'Est et au Nord, d'un tissu bâti correspondant aux caractéristiques de la zone UB.

Un secteur UBc est créé afin d'autoriser une emprise au sol légèrement supérieure.

Justification du règlement

Les dispositions du règlement de la zone UB sont adaptées puisque :

- la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2) pour l'habitat collectif et 2 niveaux (R+1) pour l'habitat individuel.
- il n'y a pas de taille minimale constructible et de COS afin de faciliter l'insertion de la construction dans la trame urbaine existante.

Dans le secteur UBc, l'article 9 (emprise au sol) est modifié afin d'autoriser une densité légèrement supérieure : la limitation de l'emprise au sol passe de 50% à 60% de la surface du terrain.

Dans le secteur UBc, l'article 13 est assoupli en termes d'obligations quantitatives de plantations d'arbres tout en maintenant les exigences qualitatives : insertion paysagère, aménagement paysager des stationnements, essences locales...

Partie 3 : Impact de la modification dans le dossier de PLU

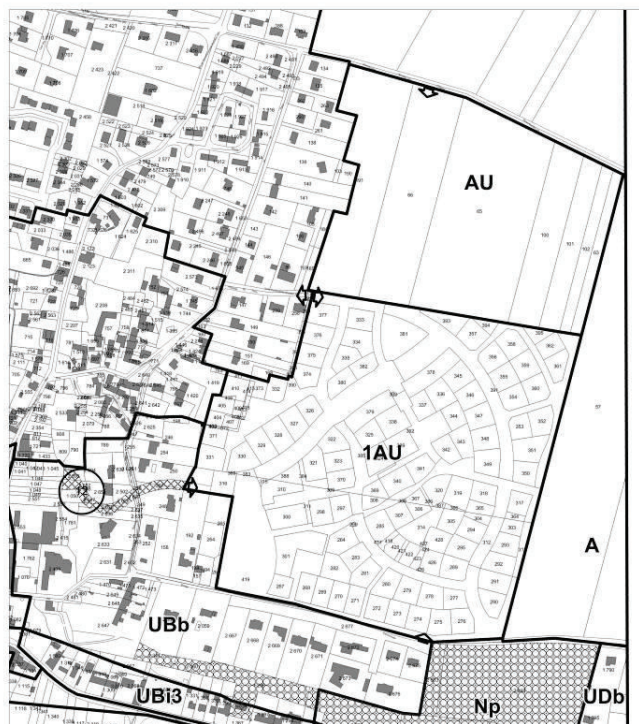
Les dispositions faisant l'objet de la procédure de modification apportent un certain nombre de changements dans les pièces constitutives du dossier de PLU : les orientations d'aménagement et le plan de zonage.

1. Le plan de zonage

SITE DU PEU

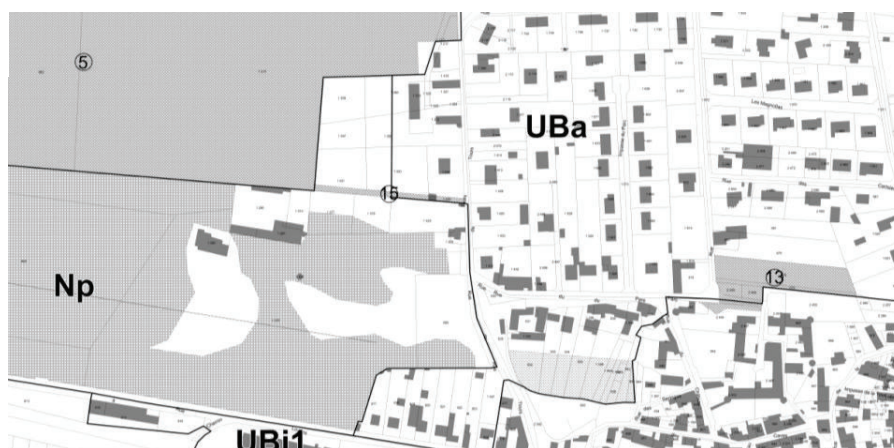
*

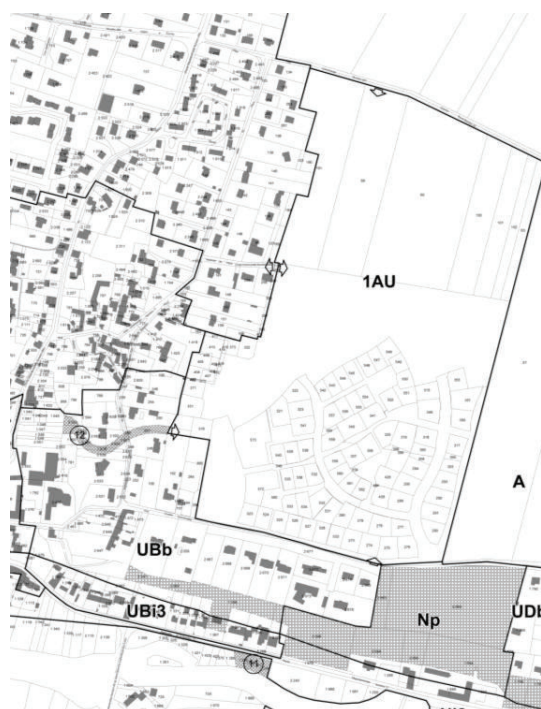
AVANT MODIFICATION



SITE DE VAUGRIGNON

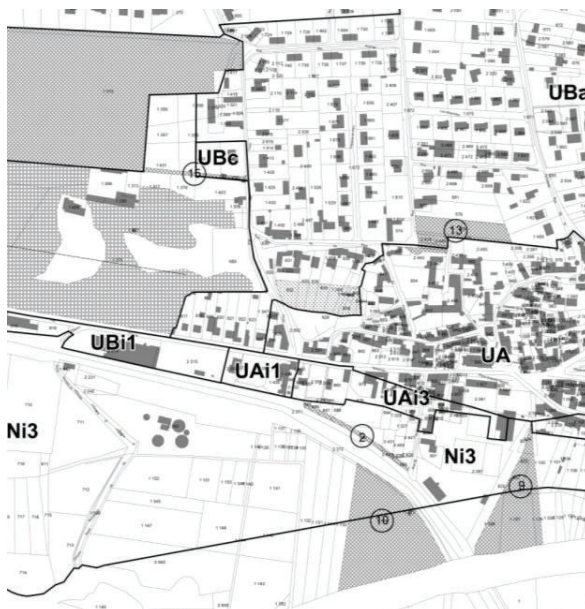
AVANT MODIFICATION



SITE DU PEU**APRES
MODIFICATION**

Les impacts graphiques sont :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, 2^{ème} tranche d'urbanisation d'une surface de 7,8 hectares par un zonage 1AU d'une surface de 21,55 ha sur l'ensemble du projet

SITE DE VAUGRIGNON**APRES
MODIFICATION**

Les impacts graphiques sont :

- La création d'un secteur spécifique UBc d'une surface de 2554 m²

2. Le règlement d'urbanisme

1) PRESENTATION SYNTHETIQUE DES DIFFERENTES ZONES ET SECTEURS

Avant modification :

LES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES MIXTES :

UB : zone qui recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville historique. Pas de secteur UBc

Pas de secteur UBc

ZONES D'URBANISATION FUTURE : ZONES AU

- le secteur AU «Le Peu»,

Après modification

LES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES MIXTES :

UB : zone qui recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville historique.

AJOUT - Le secteur UBc

Il correspond à un espace localisé au Nord du château de Vaugrignon entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

Le règlement ne prévoit pas de règle de surface afin de faciliter l'insertion de construction nouvelle dans la trame urbaine existante et prévoit une emprise au sol limitée à 60%.

ZONES D'URBANISATION FUTURE : ZONES AU

SUPPRESSION : le secteur AU «Le Peu»,

2) ZONE 1AU

Caractère de la zone

Avant modification :

«Le Peu » constitue le site principal de développement de la commune.

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 22 hectares (zones 1AU et AU comprises) comportera à terme environ 200 logements et répondra aux objectifs suivants :

Après modification

«Le Peu » constitue le site principal de développement de la commune.

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 21,5 hectares comportera à terme environ 300 logements et répondra aux objectifs suivants

3) ZONE UB

3.1. Caractère de la zone

Avant modification

Pas de secteur UBc

Après modification

- Le secteur UBc

Il correspond à un espace localisé au Nord du château de Vaugrignon entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

Le règlement ne prévoit pas de règle de surface afin de faciliter l'insertion de construction nouvelle dans la trame urbaine existante et prévoit une emprise au sol limitée à 60%.

3.2. La superficie minimale des terrains constructibles

Avant modification :

Pas de secteur UBc

Après modification :

Dans le secteur UBc

Pas de prescriptions.

3.3. Emprise au sol

Avant modification

Pas de secteur UBc

Après modification :

Dans le secteur UBc

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

3.3. Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Avant modification :

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et plantés à raison de 3 arbres de haute tige par terrain à partir de 500 m².
- En respect au volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter trois arbres de haute tige par terrain
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global comportant au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.
- Dans ce cas, le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.
- D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

Après modification :

Dans la zone UB à l'exception du secteur UBc

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement

aménagés et entretenus et plantés à raison de 3 arbres de haute tige par terrain à partir de 500 m².

- En respect au volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter trois arbres de haute tige par terrain
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global comportant au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.
- Dans ce cas, le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.
- D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

Dans le secteur UBc

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- En respect au volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.
- Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.
- Dans ce cas, le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.
- D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

4) ZONE AU

4.1. Caractère de la zone

SUPPRESSION La zone AU «Le Peu»

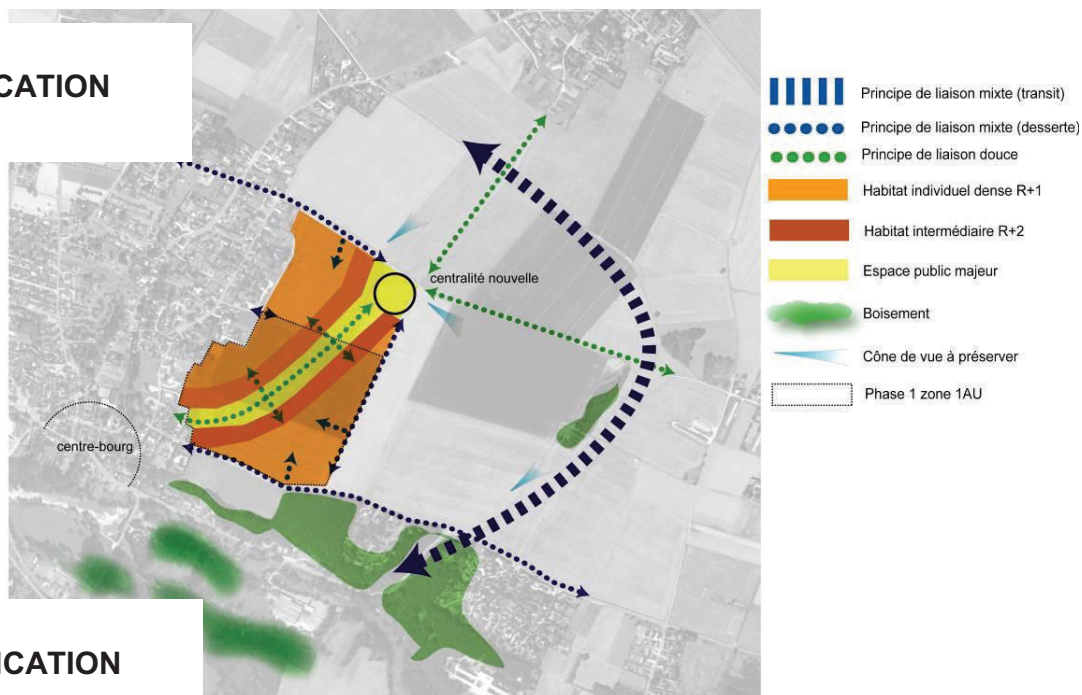
Elle constitue la seconde tranche du principal site de développement communal.

Son urbanisation prolongera la trame urbaine et les objectifs tels que figurés dans les orientations d'aménagement :

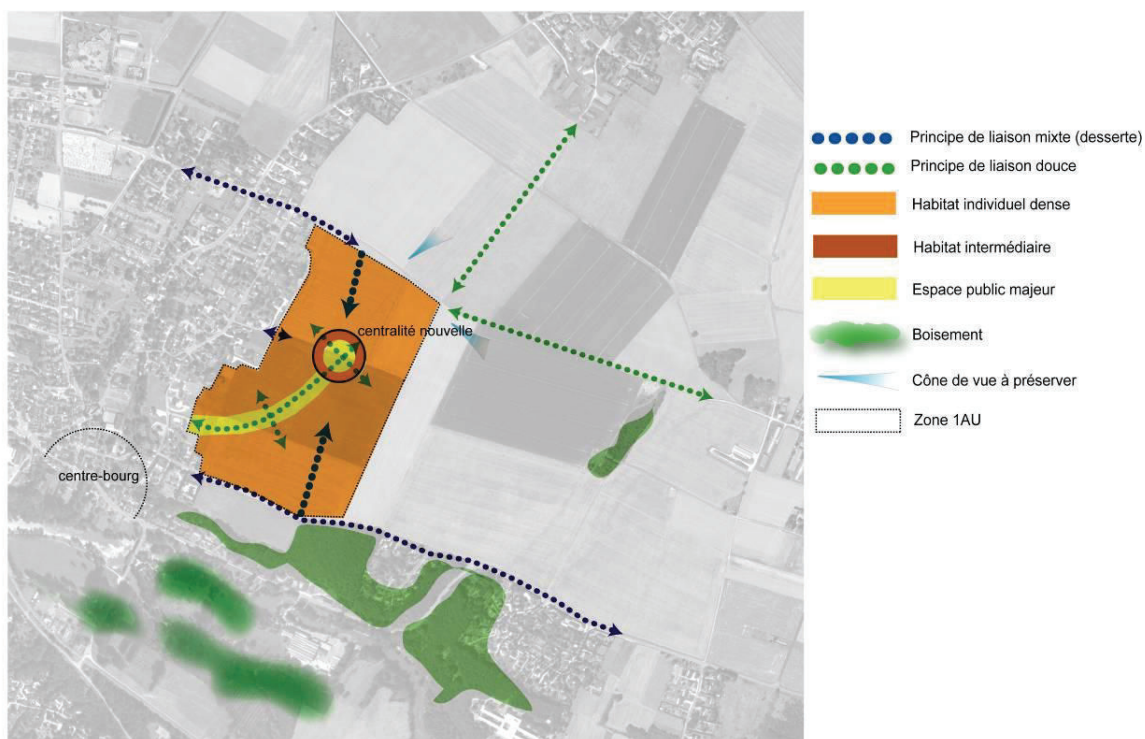
- créer un maillage de circulations douces,
- développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux,
- créer une véritable trame d'espaces publics.

3- L'orientation d'aménagement

AVANT
MODIFICATION

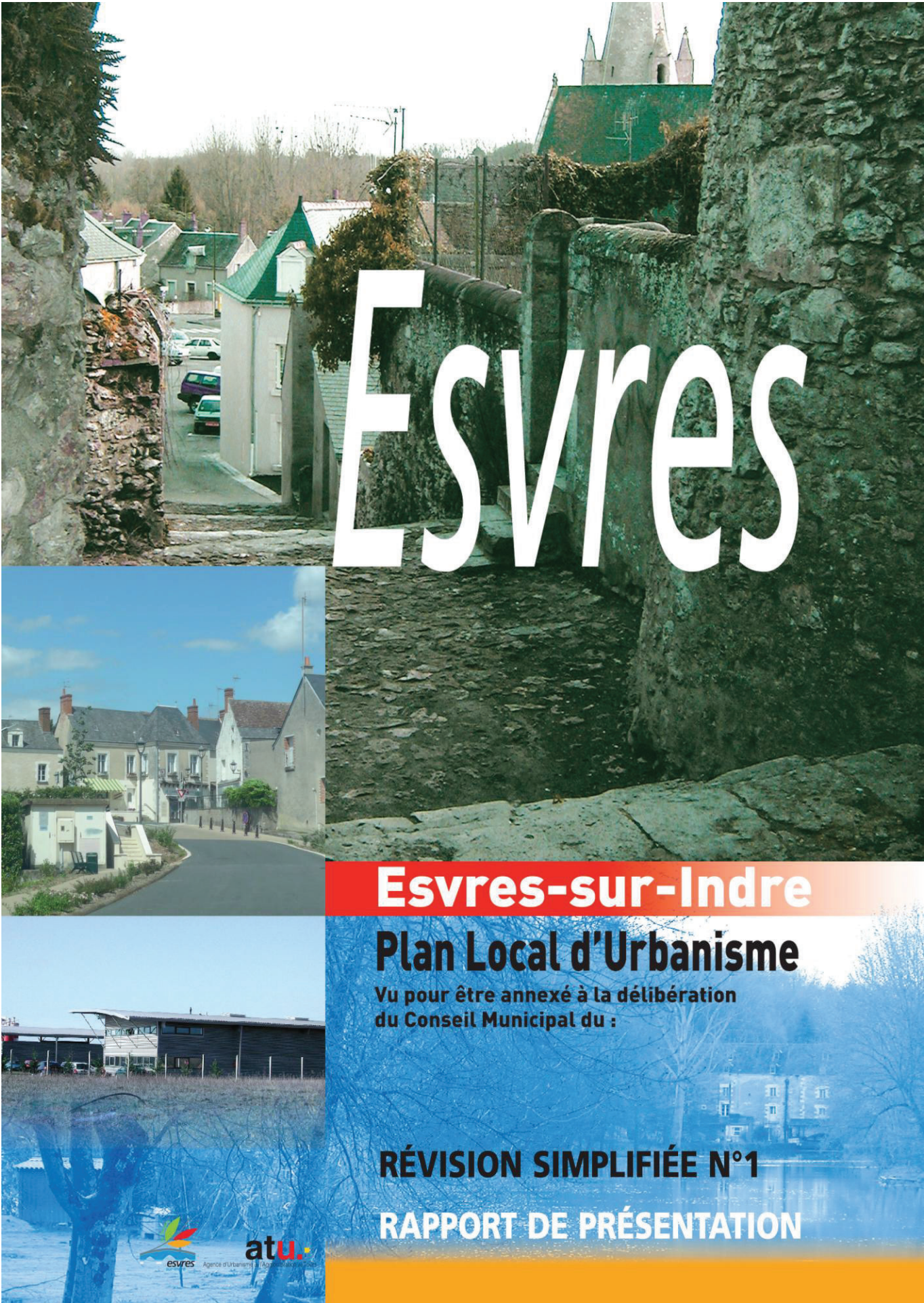


APRES
MODIFICATION



4- Le tableau de surfaces

		PLU avant modification	PLU après modification
TOTAL 1AU		79,70	87,55
TOTAL AU		17,64	9,79
TOTAL A		1696,14	1696,14
N	Nh	26,67	26,67
N	Nha	1,45	1,45
N	Nhe	44,77	44,77
N	Np	1188,61	1188,61
N	NI	9,27	9,27
N	Ni3	131,18	131,18
N	Ni4	43,16	43,16
TOTAL N		1445,10	1445,10
UA	UAI3	1,31	1,31
UA	UAI1	0,37	0,37
UA	UA	7,20	7,20
TOTAL UA		8,88	8,88
UB	UBi3	1,42	1,42
UB	UBi1	0,88	0,88
UB	UBa	24,74	24,49
UB	UBb	58,32	58,32
UB	UBc	absent	0,25
TOTAL UB		85,36	85,36
UD	UDa	47,51	47,51
UD	UDb	106,40	106,40
UD	Uc	1,93	1,93
TOTAL UD		152,38	152,38
TOTAL UE		9,12	9,12
UX	UXi3	1,22	1,22
UX	UXa	62,27	62,27
UX	UXd	4,46	4,46
UX	UXt	3,69	3,69
UX	UXn	7,76	7,76
TOTAL UX		79,41	79,41
TOTAL		3573,74	3573,74



Esvres

Esvres-sur-Indre

Plan Local d'Urbanisme

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

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



atu.

Agence d'urbanisme de l'agglomération de l'Indre

Sommaire

I.	Introduction.....	1
II.	Contexte communal.....	2
1)	Le contexte général.....	2
2)	Les éléments de contexte géographique et urbain.....	3
3)	Le contexte économique	4
III.	Présentation de la révision simplifiée	5
1)	Les objectifs et le projet.....	5
➤	Localisation.....	5
➤	Le projet	6
2)	L'état initial du site et de son environnement	7
➤	Occupation du sol.....	7
➤	Les servitudes d'utilité publique	8
➤	Risque lié au sous-sol	8
➤	Le contexte paysager.....	8
4)	L'Impact du projet sur l'environnement	10
5)	Les Justifications	11
➤	Justifications du projet.....	11
➤	Justifications du zonage	11
➤	Justifications du règlement.....	11
IV.	Impacts de la révision simplifiée sur le dossier de PLU.....	14
1)	Modification du plan de zonage n°3	14
➤	Plan de zonage avant la révision simplifiée	14
➤	Plan de zonage après la révision simplifiée	15
2)	Modification du tableau des superficies des EBC.....	15
3)	Ajustement de l'article 6 du règlement des zones a, n, ux.....	16
4)	Modification du tableau des superficies de zones, de secteurs	17

I. Introduction

Le PLU d'Esvres-sur-Indre a été approuvé par délibération du conseil municipal le 23 octobre 2006 et fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 5 juin 2008.

Cinq grands objectifs sont déclinés au PADD :

- préserver et valoriser le cadre de vie
- des logements et des services pour tous
- des déplacements facilités
- un développement économique fort
- un développement urbain maîtrisé fort

L'extension du groupement foncier agricole de Vaux visant sa mise aux normes européenne « bien-être » est urgente et nécessaire pour la survie de cette exploitation avicole.

Ce projet d'adaptation s'inscrit dans les objectifs de la collectivité de favoriser le maintien en activité des exploitations agricoles et se formalise dans l'orientation n°1 du PADD : « un cadre de vie préservé et valorisé - préservation du territoire agricole : l'agriculture à Esvres-sur-Indre participe pleinement à la diversité des fonctions, à l'organisation et à l'entretien des paysages. Le projet veillera à protéger le potentiel agricole et à organiser le développement urbain (...) ».

Installée sur le site depuis 1948 (parcelles n°1826, 1535, 1820, 1822, 1470, 1475 et 1476) l'exploitation avicole du Vaux, est jugée viable économiquement par la chambre d'agriculture. Les travaux nécessaires consistent en la construction d'un bâtiment de ponte dans le prolongement du centre de conditionnement existant et en l'installation d'une fumière en place d'un poulailler existant, le tout sur la parcelle n°1470.

Mais, le PLU en vigueur classe la partie du terrain concerné en zone NP sur laquelle est apposée un Espace Boisé Classé (EBC). Il est donc nécessaire d'étendre la zone A sur les terrains concernés par le projet et de déclasser une infime partie de l'EBC.

L'article L123-13 du Code de l'Urbanisme stipule : *"... Lorsque la révision a pour seul objet **la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité** ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée ... Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance ..."*

C'est pourquoi, le Conseil Municipal a décidé d'engager une révision simplifiée du PLU par délibération en date du 06 mai 2010.

2) LES ELEMENTS DE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET URBAIN

Esvres-sur-Indre bénéficie ainsi d'une très bonne desserte routière avec notamment d'Est en Ouest, l'A85 (Tours-Vierzon) dotée d'un échangeur branché sur la RN 143. Du Sud au Nord, la RD85 la relie à Véretz et Montlouis-sur-Loire. Une gare SNCF est également implantée en centre bourg sur la ligne Tours-Loches.

Le territoire est traversé par l'Indre qui marque fortement le paysage et a servi de point d'appui au développement du bourg. Celui-ci s'est développé en éventail vers le nord où l'urbanisation a peu à peu grignoté l'espace agricole et englobé les deux hameaux du Peux et de La Haute Cours. Les hameaux sont par ailleurs nombreux et parsèment le territoire.

L'activité agricole occupe 1.412 ha, soit 44,3% de la superficie communale. Presque la moitié est de la culture céréalière. L'activité viticole ne représente que 2,5% de la SAU avec une AOC Noble Joué obtenue en 2001.

Trois pôles de centralité guident le fonctionnement communal : le centre patrimonial constitué autour du bourg, le pôle d'équipements sur le plateau et le pôle commercial greffé au croisement de la RD85 et de la RN143.

Finalement, six grandes entités paysagères composent le territoire :

- La vallée de l'Indre avec ses coteaux boisés et son lit large occupé par une végétation touffue de milieu humide.
- Le bourg ancien, adossé au coteau de la rive droite.
- Le plateau Nord, composé de divers éléments constitutifs, par ailleurs, de la trame verte et bleue d'agglomération :
 - ✓ les boisements à l'extrême Nord,
 - ✓ les terres agricoles à l'Est et viticoles à l'Ouest entre le massif boisé et le bourg. Terres traversées par la RN143 sur laquelle se sont greffées les zones d'activités. Ces terres sont soumises à une pression urbaine forte.
- Le plateau Sud, caractérisé par un paysage ouvert et une occupation agricole.
- Les vallons Nord-Sud sculptés par les ruisseaux de l'Echandon et de Nantilly,

L'organisation du bâti distingue :

- l'habitat ancien groupé du centre bourg,
- les extensions du bourg sous la forme d'habitat pavillonnaire peu dense,
- l'habitat diffus du plateau, organisé en hameaux. Ils sont composés de bâtiments ruraux type longères et granges qui forment le plus souvent le cœur historique sur lequel se greffe les extensions récentes avec une architecture en rupture.

Cette richesse naturelle, agricole et bâtie participe de la structure paysagère et de la constitution de l'identité de la vallée de l'Indre.

Il est de fait indispensable pour la commune d'Esvres-sur-Indre de s'assurer de l'équilibre entre renouvellement urbain, maîtrise du développement urbain, préservation de l'espace agricole et protection des espaces naturels et des paysages.

3) LE CONTEXTE ECONOMIQUE

1.868 emplois sont dénombrés en 2006, soit 218 de plus qu'en 1999 (+14,5%). Le nombre et la part d'emplois agricoles a diminué : 58 emplois en 1999, 49 en 2006 passant de 3,6 à 2,6% des emplois.

Avec 1.330 emplois le secteur tertiaire est celui qui a le plus augmenté en nombre et en part (71% des emplois) notamment représenté par les activités de services aux entreprises.

Les emplois des secteurs de la construction et de l'industrie sont en nombre équivalent et concernent pour chacun près de 12% des emplois.

Le tissu économique se répartit au sein des différentes polarités :

- commerces et services de proximité dans le centre-bourg,
- des zones d'activités économiques d'intérêt communautaires.

L'activité agricole est également notable avec 24 exploitations recensées en 2010 (dont 19 professionnelles) :

- 5 pour la viticulture
- 10 pour l'agriculture
- 1 pour le maraîchage
- 1 pour l'apiculture
- 3 pour l'aviculture
- 1 pour l'équide
- 1 éleveur bovin
- 1 éleveur félides
- 1 pour l'horticulture

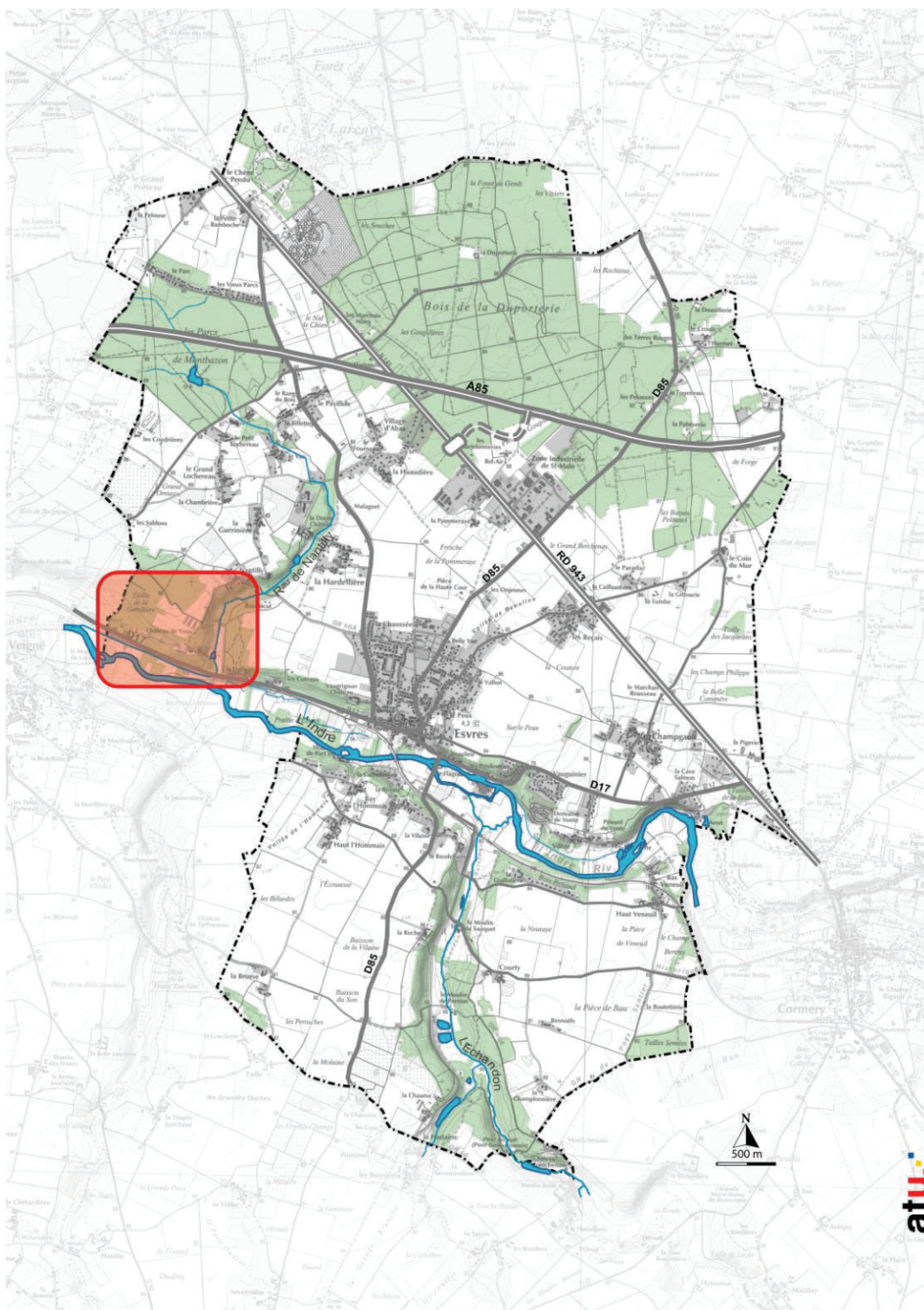
La SAU communale, occupe 1.589 ha en 2000, soit 44% du territoire communal (RGA 2000).

La SAU des exploitations est de 1412 ha, qui est légèrement en baisse (1.533 ha en 1979) selon le RGA 2000.

III. Présentation de la révision simplifiée

1) LES OBJECTIFS ET LE PROJET

➤ Localisation



L'exploitation agricole est localisée sur le site du château du Vaux, en limite communale à l'Ouest du centre-bourg. Elle est accessible via un chemin privé connecté sur la RD17.

Au démarrage, la propriété comportait la maison d'habitation et ses dépendances implantées au cœur du terrain. Les premiers travaux ont consisté en la construction de poulaillers de part et d'autres d'une allée centrale pour l'élevage de plein air, ainsi que d'une poussinière (actuel bâtiment de ponte). Ces poulaillers ne servent plus pour l'activité principale. Au nord de cette zone, les évolutions des années 60 ont conduit à l'implantation de 3 bâtiments à usage de poulailler pour l'élevage en claustration complète; ces trois bâtiments accueillent aujourd'hui les poussinières. Pour des raisons d'hygiène, ils sont séparés du bâtiment de ponte et du centre de conditionnement implantés au centre de la propriété dans les années 80.

➤ Le projet

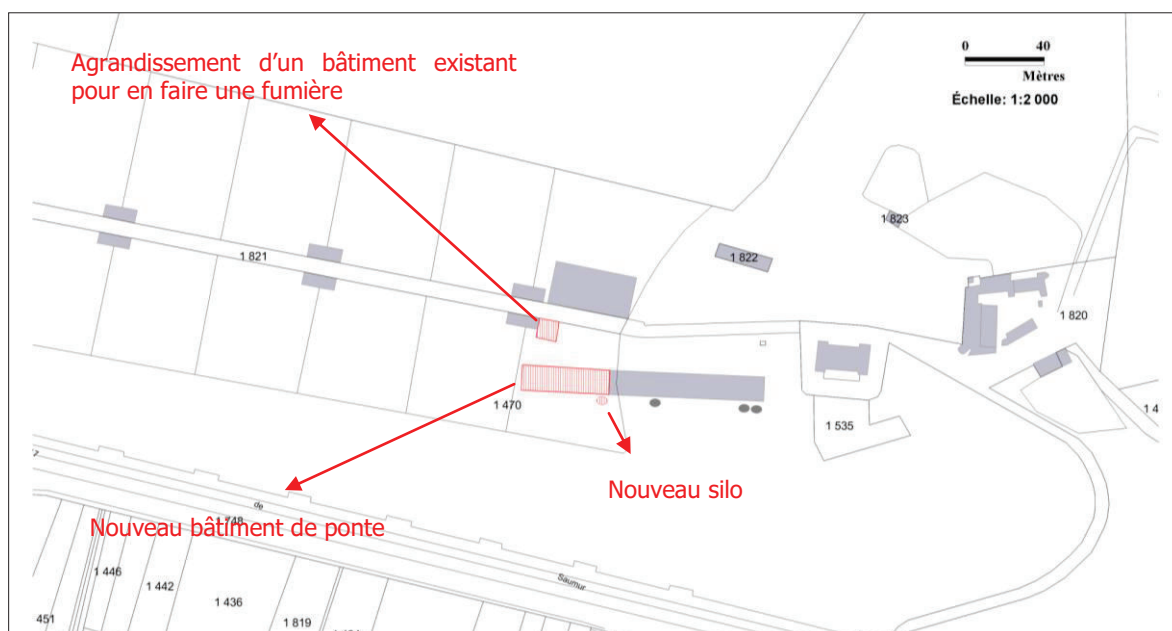
Le projet d'extension de la zone de ponte se situe dans le prolongement du centre de conditionnement. La fumière sera implantée à la place du poulailler de plein air situé au sud de la Bergerie.

Les constructions à cet emplacement permettront d'optimiser les structures en place (centre de conditionnement, accès poids lourd, réseaux, ...) et de respecter également les normes d'hygiène imposant l'éloignement entre zone d'élevage (poussinières) et zone de ponte.

Le projet consiste en la mise aux normes de la zone de ponte de l'exploitation avicole selon l'arrêté du 1 février 2002 établissant les normes minimales relatives à la protection des poules pondeuses (NOR AGRG0200019A). Les cages des poules pondeuses doivent en effet être plus grandes et ne peuvent donc prendre place dans le bâtiment de ponte actuel. Le projet nécessite un bâtiment neuf d'environ 550 m² d'emprise au sol. La longueur prévue du bâtiment est d'environ 42 mètres pour une largeur d'environ 13 mètres.

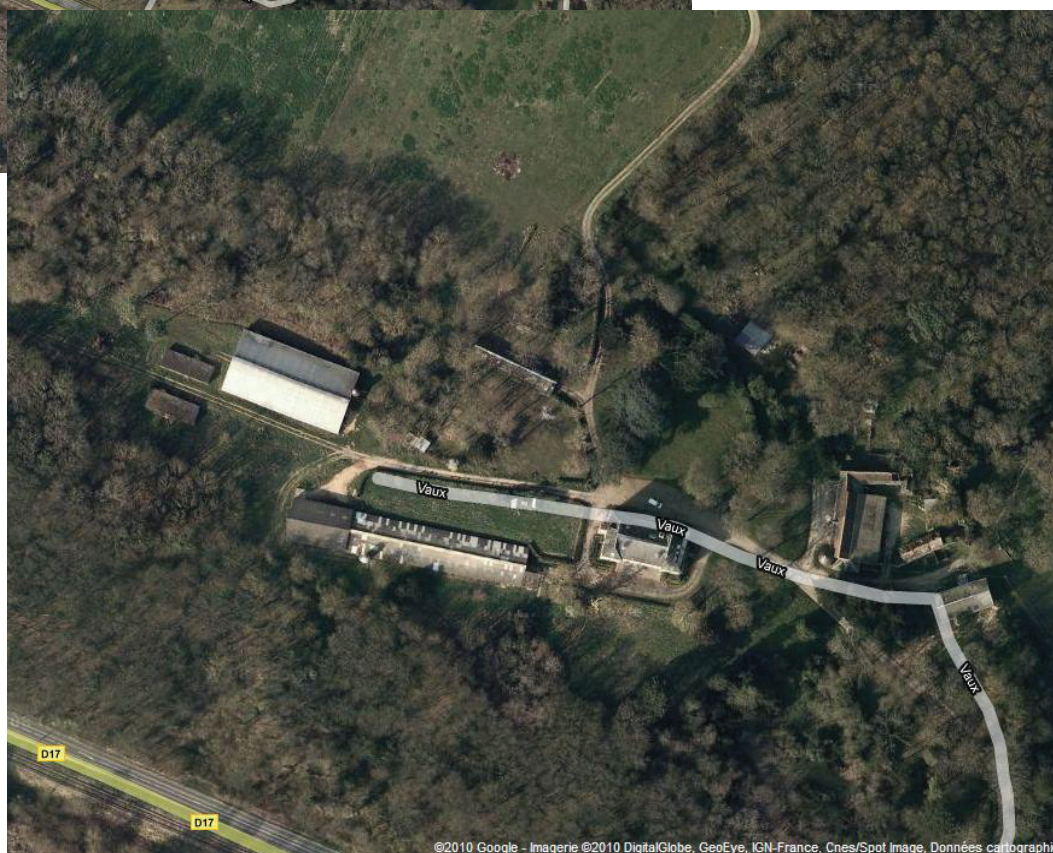
Par ailleurs, une fumière doit être installée. Le bâtiment nécessaire est de 100m² (10m x10m), il prendra place sur l'emprise actuelle du poulailler de plein air situé au sud de la « Bergerie ».

Les travaux de mise aux normes doivent être réalisés au plus tard le 1^{er} janvier 2012 sous peine de fermeture administrative.



2) L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

➤ Occupation du sol



Le site de l'exploitation agricole se trouve dans un environnement naturel boisé, offrant les conditions optimums lors de l'installation de l'entreprise en 1948 (ombre pour l'élevage des poules notamment).

➤ **Les servitudes d'utilité publique**

Le plan de zonage comporte une ligne tiretée imposant une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD17 pour l'implantation des nouvelles constructions. Toutefois, "une implantation différente peut être admise (...) pour les bâtiments d'exploitation agricole » (art.6 règl. N).

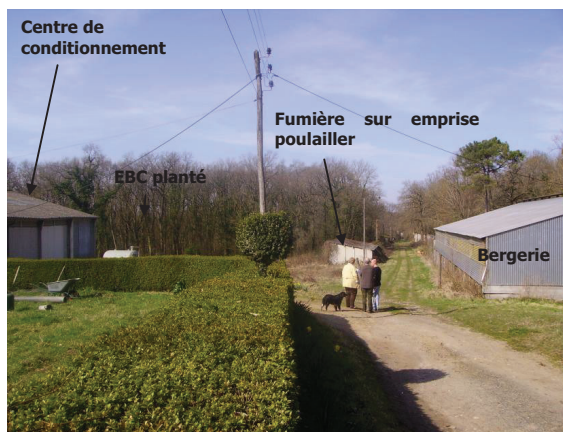
Un EBC recouvre la majeure partie des parcelles de la propriété et notamment la parcelle n°1470, objet du projet d'extension.

➤ **Risque lié au sous-sol**

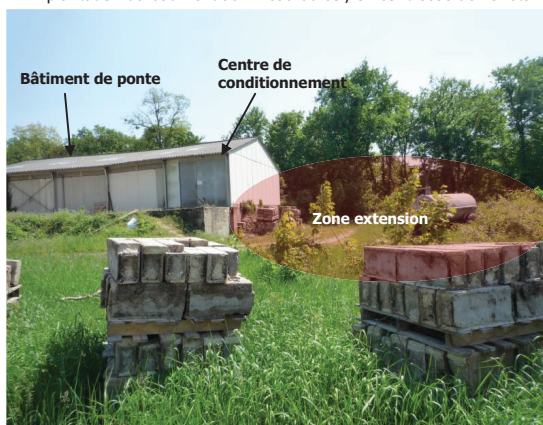
RAS

➤ **Le contexte paysager**

Le site est largement boisé sur la partie concernée par le projet. Seul le secteur Nord de l'exploitation, occupé par les poussinières, présente un paysage ouvert, encadré par les lisières des boisements du reste de la propriété.



Implantation du bâtiment au niveau du sol, en contrebas de l'existant :



4) L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La mise en œuvre du projet d'extension de l'exploitation agricole va nécessiter l'empiètement d'une partie de l'EBC (2340 m²) située au bout du centre de conditionnement.

Le paysage sera toutefois peu impacté :



Est-Ouest : pas d'impact dans la mesure où la construction du bâtiment se fera dans le prolongement du centre de conditionnement,

Ouest-Est : pas d'impact visuel depuis l'extrême ouest de la propriété, compte tenu de la densité du boisement

Sud-Nord : pas d'impact visuel depuis la RD17 compte tenu de la densité du boisement

Nord-Sud : pas d'impact visuel compte tenu de la densité du boisement

La mise en œuvre du projet ne va pas générer de besoins supplémentaires ni en :

- eau potable,
- assainissement,
- évacuation des déchets,
- déplacements,

... dans la mesure où les réseaux sont présents et que l'exploitation ne grossira pas en nombre de poules (6000).

5) LES JUSTIFICATIONS

➤ Justifications du projet

Cinq grands objectifs sont déclinés au PADD :

- préserver et valoriser le cadre de vie
- des logements et des services pour tous
- des déplacements facilités
- un développement économique fort
- un développement urbain maîtrisé fort

L'extension du groupement foncier agricole de Vaux visant sa mise aux normes européenne « bien-être » est urgente et nécessaire pour la survie de cette exploitation avicole.

Ce projet d'adaptation s'inscrit dans les objectifs de la collectivité de favoriser le maintien en activité des exploitations agricoles et se formalise dans l'orientation n°1 du PADD : « un cadre de vie préservé et valorisé - préservation du territoire agricole : l'agriculture à Esvres-sur-Indre participe pleinement à la diversité des fonctions, à l'organisation et à l'entretien des paysages. Le projet veillera à protéger le potentiel agricole et à organiser le développement urbain (...) ».

➤ Justifications du zonage

L'extension de la zone agricole (A) aux parcelles devant accueillir les nouvelles constructions (actuellement classées en Np) est cohérente et se justifie eut égard au projet et aux objectifs communaux. Elle concerne environ 2,47 ha (24 692 m²).

Par ailleurs la réduction de l'EBC reste mineure, environ 2340 m² soit de la surface totale (26,96 ha) soit 0,86% de la partie boisée de la propriété et se justifie pour les mêmes raisons.

➤ Justifications du règlement

Les dispositions du règlement de la zone A permettent la mise aux normes de l'exploitation du Vaux tout en assurant encore la protection du site de l'urbanisation ainsi que la qualité paysagère (objet premier du classement en NP) :

□ Des occupations et utilisations du sol autorisées en lien avec l'activité agricole

L'article 2 de la réglementation de la zone A traduit la volonté de favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole tout en prônant son insertion paysagère. Ainsi :

« Sont admises sous réserve :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages,
- de ne pas porter atteinte à l'exploitation normale des terres ou à la qualité des sites,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone :
 - les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
 - le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
 - les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes à proximité immédiate d'un hameau ou d'un groupement d'habitations, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence

permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,

- l'extension des constructions et de la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation et de ses annexes. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.
- la restauration des bâtiments existants.
- Les piscines et locaux annexes et les abris de jardins y compris lorsqu'ils sont liés à une construction existante sur un terrain situé à cheval sur deux zones.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les abris ouverts strictement nécessaires à la protection des animaux.
- Les abris de jardin sur terrain nu limités à 10 m² maximum d'emprise au sol.
- Les panneaux solaires.»

□ *Le parti paysagé est notamment décliné dans les dispositions des articles 6, 7 et 13.*

ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

« Le long de la RN 143 et de la RD 17 en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à plus de 75 mètres de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. »

ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés éloignés des limites séparatives afin de permettre le cas échéant la plantation de haies et le paysagement du site.

« Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales. Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes de faible hauteur (inférieures à 3 mètres au point le plus haut) sont aussi autorisées sur les autres limites. »

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES –PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Le parti paysagé est également traduit à l'article 13 lequel rappelle notamment que :

«

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.
- Les essences locales sont à privilégier.
- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme. »

□ *Le parti architectural trouve une traduction dans l'article 11 du règlement*

Les dispositions de l'article 11 du règlement d'urbanisme traduisent la volonté de développer une architecture de qualité garantissant une bonne intégration des constructions dans le site

A cet effet le règlement précise notamment que :

« Règle générale

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Règles particulières

(...)

Bâtiments à usage d'activités agricoles

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps (les teintes trop claires sont à proscrire).

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants. »

IV. Impacts de la révision simplifiée sur le dossier de PLU

Les impacts de la révision simplifiée sur le dossier de PLU concernent :

**le plan de zonage n°3,
le tableau des superficies des zones.**

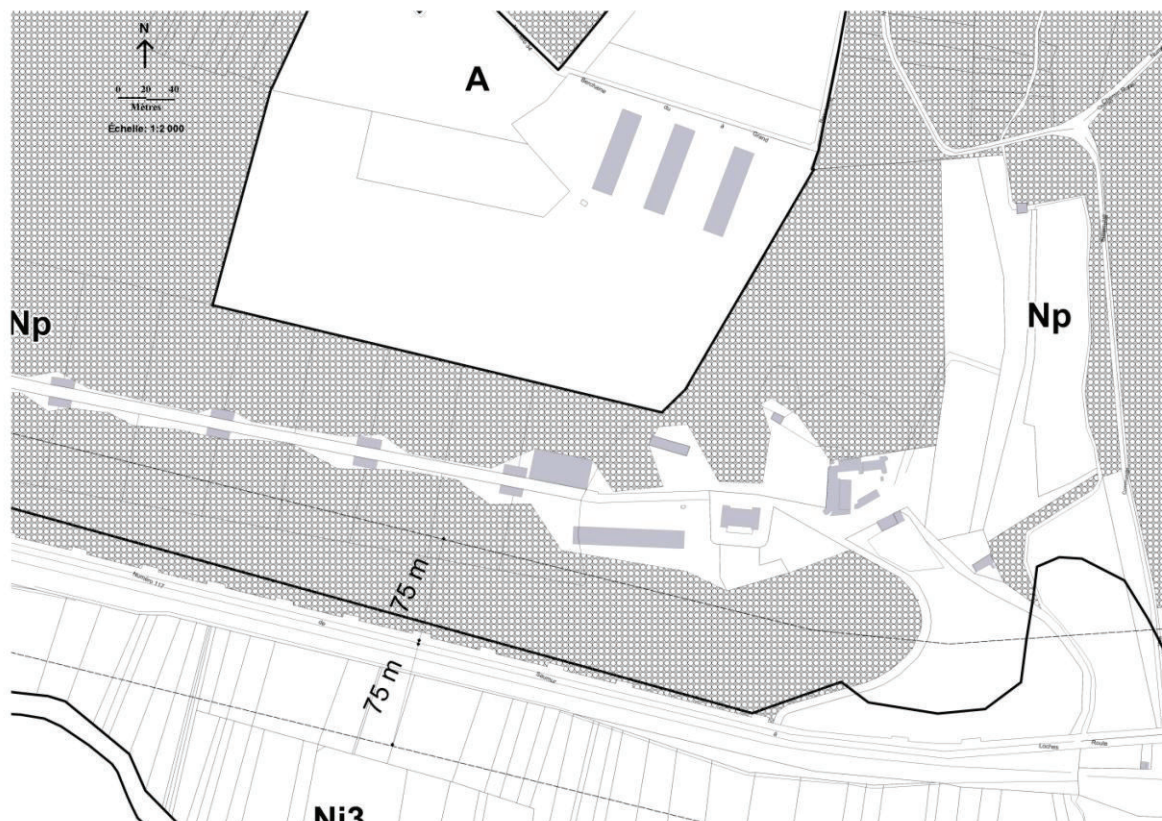
Les autres pièces du dossier restent inchangées.

1) MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE N°3

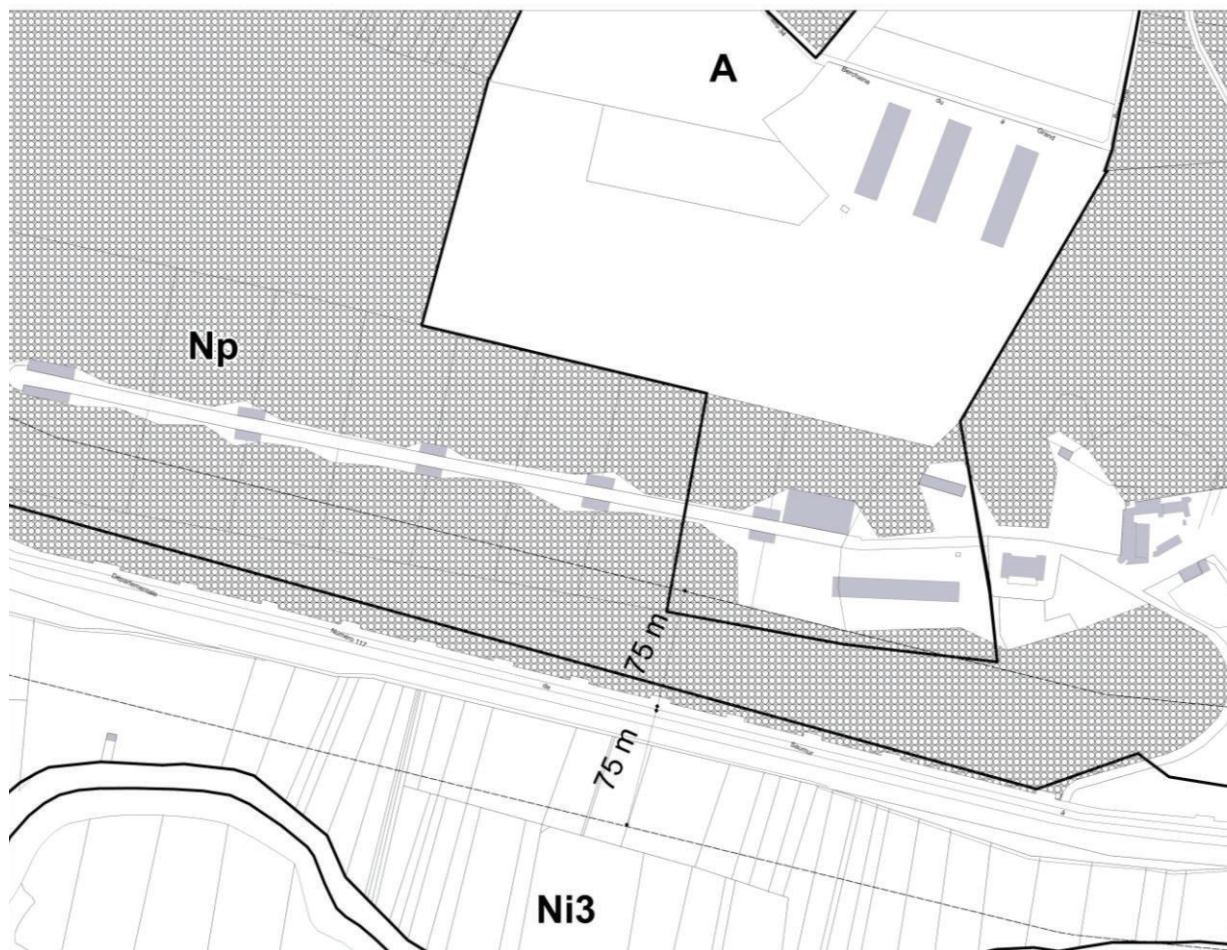
La mise en œuvre du projet d'extension des bâtiments d'exploitation du Vaux conduit à modifier le plan de zonage n°3 du dossier de PLU afin de rendre constructible un espace d'environ 2,47 hectares :

- reclassement des parcelles concernées de la zone NP en zone A,
- réduction de l'EBC au niveau de la zone d'extension

➤ Plan de zonage avant la révision simplifiée



➤ Plan de zonage après la révision simplifiée



2) MODIFICATION DU TABLEAU DES SUPERFICIES DES EBC

	PLU avant modification	PLU après modification
surface des EBC	855,29 ha	855,06 ha

3) AJUSTEMENT DE L'ARTICLE 6 DU REGLEMENT DES ZONES A, N, UX

La formulation de l'article 6 des zones A, N et UX est revue.

Avant modification

Le long de la RD 943 et de la RD 17 en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à 75 m de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Après modification

Le long de la RD 943 et de la RD 17 en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées **à plus** 75 m de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Ce **recul ne s'applique pas** aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

4) MODIFICATION DU TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES, DE SECTEURS

		PLU avant modification	PLU après modification
TOTAL 1AU		79,70	79,70

TOTAL AU		17,64	17,64
-----------------	--	--------------	--------------

TOTAL A		1696,14	1698,61
----------------	--	----------------	----------------

N	Nh	26,67	26,67
N	Nha	1,45	1,45
N	Nhe	44,77	44,77
N	Np	1188,61	1186,14
N	Nl	9,27	9,27
N	Ni3	131,18	131,18
N	Ni4	43,16	43,16
Total N		1445,10	1442,10

UA	UAi3	1,31	1,31
UA	UAi1	0,37	0,37
UA	UA	7,20	7,20
TOTAL UA		8,88	8,88

UB	UBi3	1,42	1,42
UB	UBi1	0,88	0,88
UB	UBa	24,74	24,74
UB	UBb	58,32	58,32
TOTAL UB		85,36	85,36

UD	UDa	47,51	47,51
UD	UDb	106,40	106,40
UD	Uc	1,93	1,93
TOTAL UD		152,38	152,38

TOTAL UE		9,12	9,12
-----------------	--	-------------	-------------

UX	UXi3	1,22	1,22
UX	UXa	62,27	62,27
UX	UXd	4,46	4,46
UX	UXt	3,69	3,69
UX	UXn	7,76	7,76
TOTAL UX		79,41	79,41

TOTAL		3573,74	3573,74
--------------	--	----------------	----------------

Esvres



MODIFICATION N°1

Esvres-sur-Indre

Plan Local d'Urbanisme

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION



INTRODUCTION	P 3
PARTIE 1 : PRESENTATION DES DIFFERENTS POINTS DE LA MODIFICATION	p 5
L'ajustement des dispositions réglementaires	P 6
▪ Zone UD	
▪ Zone UX	
▪ Zone A	
▪ Zone N	
▪ Maîtrise de l'urbanisation de long des voies classées à grande circulation	
PARTIE 2 : IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU	p 9
1. Le règlement d'urbanisme	p 10
▪ Zone UD	
▪ Zone UX	
▪ Zone A	
▪ Zone N	
▪ Nouvelles dispositions communes à toutes les zones	
2. Les plans de zonage	p18
3. Le tableau des superficies de zones	p19
PARTIE 3 : DOCUMENTS GRAPHIQUES	p21

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Ainsi, la ville d'Esvres-sur-Indre a approuvé le 23 octobre 2006 la révision de son document d'urbanisme sur la base des orientations suivantes déclinées dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Orientation 1 : un cadre de vie préservé et valorisé

Orientation 2 : des logements et des services pour tous

Orientation 3 : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées

Orientation 4 : un développement économique renforcé

Orientation 5 : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Depuis cette date, il est apparu que diverses dispositions du règlement d'urbanisme doivent être utilement précisées afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Ces divers ajustements ne portent pas atteinte à l'économie générale du document approuvé et n'ont pas pour effet :

- de réduire un espace boisé classé,
- de réduire une protection édictée en raison :
 - des risques de nuisances,
 - de la valeur agricole des terres,
 - de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

C'est pourquoi, la ville a souhaité engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

PARTIE 1

PRESENTATION DES PRINCIPAUX POINTS DE LA MODIFICATION

AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Zone UD
- Zone UX
- Zone A
- Zone N
- Maîtrise de l'urbanisation de long des voies classées à grande circulation

AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Depuis l'approbation du PLU en 2006, quelques ajustements s'avèrent nécessaires afin de préciser certaines dispositions du règlement d'urbanisme en vue d'une meilleure application du droit des sols.

L'ensemble de ces modifications à introduire porte sur les points suivants :

Zone UD

➤ **Complément de l'article 11 relatif aux clôtures**

Afin de corriger une erreur matérielle, la disposition concernant les clôtures hors voirie est supprimée.

Zone UX

➤ **Complément de l'article 11 relatif aux toitures**

Afin de faciliter l'instruction et de ne pas faire obstacle à des projets intéressants en termes de volumétrie et prendre en compte des problèmes techniques, la ville souhaite rectifier l'article 11 relatif aux toitures du règlement d'urbanisme.

Zone A

➤ **Règlement de la zone A est complété pour :**

- mieux organiser l'implantation des constructions nouvelles (article 6),
- valoriser les caractéristiques architecturales des bâtiments dans le cadre d'un changement de destination à usage d'habitation (article 2),
- limiter l'emprise au sol de l'extension des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes (article 2),
- permettre la construction d'abris ouverts pour animaux (article 2),
- autoriser les abris de jardin sur terrains nus d'une surface maximale de 10m²(article 2),
- compléter la réglementation des clôtures (article 11).

Zone N

➤ **Création d'un secteur Nh^a**

Dans un souci de cohérence avec le droit des sols des secteurs environnants, il est proposé la création d'un secteur Nh^a. Cette disposition a pour objet de rendre constructible les parcelles libres existantes au Sud du centre-bourg, route de Port-Joie.

➤ **Extension des bâtiments existants dans le secteur Nh et Np (article 2 et 9)**

Les secteurs Nh et Np correspondent à des espaces peu bâtis localisés à l'écart de la zone urbaine agglomérée au sein de l'espace naturel ou agricole.

Ils sont destinés à permettre l'extension du bâti existant et la création d'annexes.

Néanmoins, la volonté est d'encadrer ces possibilités d'extension en les limitant à un maximum de 50 m² d'emprise au sol.

➤ **Changement de destination des bâtiments existants dans les secteurs Nh et Np (article 2)**

L'espace communal est ponctué de quelques éléments bâtis caractéristiques de l'identité locale (bâtiment en pierre notamment). Afin de mettre en valeur ces constructions traditionnelles (ex : granges), il est proposé de permettre leur changement de destination pour un usage d'habitat tout en encadrant mieux cette possibilité.

➤ **Complément de l'article 4 relatif à l'alimentation en eau potable**

L'objectif est de permettre le forage ou l'exploitation de puits après accords des services compétents (DDASS) afin d'assurer l'alimentation en eau potable de certaines constructions présentes dans la zone N.

➤ **Complément de l'article 10 relatif aux hauteurs maximales des constructions**

Harmonisation de la réglementation de l'article 10 sur les secteurs Nh, Nh^a et Np.

➤ **Complément de l'article 11 relatifs aux abris pour animaux**

L'objectif de la modification est d'autoriser la création d'abris ouverts pour la protection des animaux.

➤ **Complément de l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Harmonisation de l'article 11 dans les zones A et N.

MAITRISE DE L'URBANISATION LE LONG DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme est issu de la loi 95.101 du 2/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes, notamment en entrée d'agglomération.

Ainsi, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont, sauf cas précisément énoncés à l'article L111-1-4, interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations et 75m de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

La loi a prévu deux catégories d'exceptions :

- l'une liée à certains types d'occupation des sols (bâtiments d'exploitation agricole, adaptation, changement de destination, réfection et extension de constructions existantes...)
- l'autre liée à la réflexion d'urbanisme menée par les collectivités concernées.

En dehors des espaces urbanisés et des sites de projet les dispositions de l'article L111.1-4 s'appliquent le long de la RD943 et de la RD17.

Quelques ajustements de la marge de recul portée sur les documents graphiques sont toutefois à intégrer.

PARTIE 2

IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

1. LE REGLEMENT D'URBANISME

- **Zone UD**
- **Zone UX**
- **Zone A**
- **Zone N**
- **Nouvelles dispositions communes à toutes les zones**

2. LES PLANS DE ZONAGE

3. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES

Les dispositions faisant l'objet de la procédure de modification apportent un certain nombre de changements dans les pièces constitutives du dossier de PLU : le règlement d'urbanisme, et les plans de zonage.

1. LE REGLEMENT D'URBANISME

Zone UD

➤ Complément de l'article 11 relatif aux clôtures

La disposition suivante est supprimée :

Clôture sur le périmètre de la zone, hors voirie

« Elles seront constituées d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences champêtres mélangées. Une assise maçonnée est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 0,20 m. »

Zone UX

➤ Complément de l'article 11 relatif aux toitures

Nouvelle rédaction

« Les toitures plates doivent être abritées derrière des acrotères. »

Rappel de l'ancienne rédaction

« Les bâtiments doivent être couverts avec des pentes de toiture supérieures à 25° ou être en toitures plates abritées derrière des acrotères. »

Zone A

➤ Complément de l'article 2

L'article 2 est complété afin de réglementer la création des abris pour animaux et des abris de jardin, la restauration et l'extension des constructions à usage d'habitation et enfin, le changement de destination des bâtiments existants.

Nouvelle rédaction

« Sont admises sous réserve :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages,
- de ne pas porter atteinte à l'exploitation normale des terres ou à la qualité des sites,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone :
 - . les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
 - . le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
 - . les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes à proximité immédiate d'un hameau ou d'un groupement d'habitations, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
 - . l'extension des constructions et de la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation et de ses annexes. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.
 - . la restauration des bâtiments existants.
- Les piscines et locaux annexes et les abris de jardins y compris lorsqu'ils sont liés à une construction existante sur un terrain situé à cheval sur deux zones.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les abris ouverts strictement nécessaires à la protection des animaux.

- Les abris de jardin sur terrain nu limités à 10 m² maximum d'emprise au sol.
- Les panneaux solaires.»

Rappel ancienne rédaction :

Sont admises sous réserves :

- « - de s'intégrer à la topographie et aux paysages,
- de ne pas porter atteinte à l'exploitation normale des terres ou à la qualité des sites,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus :
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole (gîte, chambre d'hôte accueil du public...)
- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer :
 - soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole,
 - soit une habitation pour l'exploitant agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La restauration et l'extension limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation.
- Les piscines et locaux annexes et les abris de jardin y compris lorsqu'ils sont liés à une construction existante sur un terrain situé à cheval sur deux zones.
- Les panneaux solaires.

➤ **Complément de l'article 4 relatif à l'alimentation en eau potable**

Afin de permettre le forage ou l'exploitation de puits après accords des services compétents (DDASS) pour assurer l'alimentation en eau potable de certaines constructions présentes dans la zone N, la réglementation sur l'alimentation en eau potable est complétée :

Nouvelle rédaction

« Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ou extensions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge le forage d'un puits conformément à la réglementation en vigueur. »

Rappel ancienne rédaction

« Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ou extensions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge, soit le raccordement à la canalisation existante la plus proche avec l'accord des services techniques responsables, soit le forage d'un puits conformément à la réglementation en vigueur. »

➤ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)**

L'article 6 de la zone A est complété afin de préciser les modalités d'implantation des constructions. Ne sont pas concernés par cette nouvelle disposition l'implantation de construction le long de la RD 943 et de la RD17 en dehors des espaces urbanisés.

Disposition réglementaire ajoutée :

« Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait constitué par plusieurs constructions, l'implantation de la construction nouvelle doit favoriser cette organisation. »

➤ **Clôtures (article 11)**

La disposition suivante est ajoutée à l'article 11 :

Clôture sur voie publique

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée par : « Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m. »

Zone N

➤ **Création d'un secteur Nh^a**

Le règlement de la zone N est complété par un secteur Nh^a. Cette disposition a pour objet de rendre constructible les quelques parcelles libres existantes au Sud du bourg, route de Port. Pour le reste, le règlement est identique à celui du secteur Nh à l'exception des articles 2, 5 et 9 où sont respectivement fixées une superficie minimale constructible (1.500m²) et une emprise au sol maximale des constructions (30 % d'emprise au sol).

Nouvelles rédactions

Caractère de la zone

« Le secteur Nh^a correspond à un secteur peu bâti qui permet la constructibilité des espaces libres. »

Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions spéciales (article 2) dans le secteur Nh^a

Des dispositions réglementaires sont ajoutées :

« Dans le secteur Nh^a

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant sont autorisées :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leur extension,
- le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
- les piscines et les locaux annexes,
- les clôtures,
- les extensions des bâtiments d'activités sont autorisées à condition de ne pas produire de gêne au voisinage. »

Superficie minimale des terrains constructibles (article 5) dans le secteur Nh^a

Des dispositions réglementaires sont ajoutées :

« Dans le secteur Nh^a

La superficie minimale des terrains est fixée à 1.500 m².

Emprise au sol des constructions (article 9) dans le secteur Nh^a

Des dispositions réglementaires sont ajoutées :

« Dans le secteur Nh^a

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain. »

➤ **Extension des bâtiments existants (article 2) dans les secteurs Nh et Np**

Les extensions des bâtiments à usages d'habitation sont plafonnées à un maximum de 50 m² d'emprise au sol.

Nouvelle rédaction du secteur Nh

Sont admises : « l'extension des constructions et la construction d'annexes limitée à un maximum de 50 m² d'emprise au sol. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la modification n°1 du PLU. »

Rappel ancienne rédaction du secteur Nh

Sont admises : « les extensions et les annexes des constructions existantes. »

Nouvelle rédaction du secteur Np :

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant, sont admis :
« La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension (avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol) et le changement de destination, d'installations et de bâtiments existants. »

Rappel ancienne rédaction du secteur Np :

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant, sont admis :
« La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension (limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale) et le changement de destination, d'installations et de bâtiments existants. »

➤ **Changement de destination des bâtiments existants (article 2) dans le secteur Nh**

L'article 2 du secteur Nh est complété afin de préciser les conditions du changement de destination des constructions existantes.

Nouvelle rédaction

Est admis : « le changement de destination en habitation, des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial. »

Rappel ancienne rédaction

Est admis : « le changement de destination en habitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. »

➤ **Changement de destination des bâtiments existants (article 2) dans le secteur Np**

La disposition suivante est ajoutée à l'article 2 du secteur Np :

« Dans le secteur Np

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant, sont admis :

- Le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial. »

➤ **Abris pour animaux (article 2) dans les secteurs Nh et Np**

La disposition suivante dans les secteurs Nh et Np

« A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant, sont admis :

- Les abris ouverts strictement nécessaires à la protection des animaux. »

➤ **Complément de l'article 4 relatif à l'alimentation en eau potable**

Afin de permettre le forage ou l'exploitation de puits après accords des services compétents (DDASS) pour assurer l'alimentation en eau potable de certaines constructions présentes dans la zone N, la réglementation sur l'alimentation en eau potable est complétée :

Nouvelle rédaction

« Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ou extensions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge le forage d'un puits conformément à la réglementation en vigueur. »

Rappel ancienne rédaction

« Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau potable. »

➤ **Emprise au sol des constructions (article 9) dans les secteurs Nh et Np**

La disposition suivante est ajoutée :

« Dans les secteurs de la zone inondable

Les extensions sont limitées à 50% d'emprise au sol des bâtiments existants avec un maximum de 50m² d'emprise au sol. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la modification n°1 du PLU.»

➤ **Modification de l'article 10**

La disposition suivante harmonise la réglementation sur les secteurs Nh, Nh^a et Np :

Nouvelle rédaction

« Dans les secteurs Nh, Nh^a et Np »

Rappel ancienne rédaction :

« Dans le secteur Nh »

« Dans le reste de la zone »

➤ **Complément de l'article 11**

Harmonisation de l'article 11 dans les zones A et N

Nouvelle rédaction

ART 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLE GENERALE

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ou déclaration préalable peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

REGLES PARTICULIERES**Dans les secteurs Nh, Nh^a et Np****Bâtiments à usage d'activités agricoles**

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps (les teintes trop claires sont à proscrire). Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

Bâtiments à usage d'habitation**Adaptation au sol**

- Le plancher du rez-de-chaussée doit se situer au niveau du sol naturel.
- Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximale de 0,60 m de tout point du sol naturel.
- La liaison avec le terrain naturel doit être traitée avec des éléments architecturaux tels que perrons, terrasses ou marches.
- Les mouvements de terrain sont interdits, à l'exception de ceux qui sont nécessaires pour s'adapter à la topographie du sol de la parcelle. Ils doivent être réalisés avec des pentes douces (7% au maximum) s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de terre n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés voisines.
- Dans le cas de garage en sous-sol, on recommande d'éviter l'accès sur la façade la plus exposée au domaine public. Les abords des rampes d'accès doivent être paysagés afin de les dissimuler au maximum.

Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.
- Le traitement des façades doit être sobre
- La couleur de l'enduit terminé doit être de teinte légèrement ocrée selon la dominante locale (l'enduit sera réalisé de préférence au mortier de chaux blanche et de sable "du Loir").

Toitures

Les toitures à deux pentes sont la règle. La pente minimum doit être de 45° pour les bâtiments.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle 32/22
 - la petite tuile plate traditionnelle de ton brun rouge (70-75 au m²),
 - l'ardoise artificielle à condition qu'elle ait les mêmes dimensions 32/22 (une tolérance est admise jusqu'à 40/24), le même aspect, la même couleur, que l'ardoise naturelle et qu'elle soit posée selon les mêmes techniques.
- Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

Percements

- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Ainsi, les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Exceptionnellement, les baies peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut.

- Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118).
- Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m.
- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.

Couleurs

• Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

• Les couleurs des menuiseries autorisées sont les suivantes : beige (RAL 1015), gris perle (RAL 7035), vert blanc (RAL 6019), vert pâle (RAL 6021), blanc cassé, bleu clair. Toutefois des coloris plus foncés peuvent être utilisés pour les portes d'entrée (vert foncé, bleu foncé, brun rouge foncé, bordeaux). Pour les menuiseries en aluminium ou en PVC, le blanc est admis.

Les bords de toiture peuvent recevoir une teinte plus soutenue.

Antennes, paraboles et pylônes

Les antennes y compris les paraboles doivent être implantées de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures). Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Pour les annexes attenantes à la construction principale et lorsque la largeur du bâtiment est inférieure à 5 m, une toiture à une pente est autorisée.

Dans ce cas, la pente minimale doit être de 30°. Des adaptations peuvent être envisagées pour une meilleure intégration.

Petits abris de jardin

Ils devront avoir une hauteur maximale de 2,00 m à l'égout de toiture et une surface maximale de 10 m². Leurs couleurs et aspects devront permettre leur intégration dans le site environnant. A défaut, une haie vive sera imposée.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et/ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Capteurs solaires

La réalisation et la mise en place de capteurs solaires peuvent être refusées si leur situation, leur volume ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Abris pour animaux

Les abris ouverts pour la protection des animaux, par leurs matériaux et couleurs, doivent s'intégrer dans leur environnement naturel.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...).

Clôture sur voie publique

- Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée par :

- Un muret doublé d'une haie vive (les essences locales doivent être privilégiées), ce muret sera constitué de pierres, moellons ou parpaings recouverts d'enduit, d'une hauteur maximum de 80 cm sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief, ...). Il pourra permettre d'incorporer les coffrets techniques (électricité, gaz...), boîtes aux lettres, etc.

Ce muret peut servir d'assise à une grille, un grillage ou des lisses discrètes. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

- Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

- Des murs pleins, de la même structure et du même aspect que les murs traditionnels anciens, d'une hauteur maximum de 1,50 m. Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'il s'agit de continuer un mur existant ou de s'harmoniser avec le mur voisin.

Pour des constructions à usages d'activités, une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité.

- Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions et le choix des matériaux dont ils sont construits.

La hauteur maximale est de 1,80 m (sauf s'il s'agit de les intégrer dans des murs traditionnels dont la hauteur autorisée est supérieure à 1,50 m).

La hauteur maximale des piliers qui encadrent les portes et portails est de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de murs traditionnels dont la hauteur autorisée est supérieure à 1,50 m).

- Quand la topographie des lieux le permet et si le bâtiment est construit en retrait par rapport à la limite de la propriété, le portail doit être implanté en retrait de l'alignement pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie de la propriété, pour permettre le stationnement d'une voiture en dehors du domaine public.

- Les dispositifs pare-vue sont interdits.

Clôture en limite séparative

- En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive. Les poteaux qui la soutiennent doivent être discrets. Si un muret est édifié et qu'il ne dépasse pas 0,20 m, il peut être construit en maçonnerie simple (béton, ciment, parpaings). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

- Les pare-vue et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels et présenter une hauteur maximale de 1,80 m (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

NOUVELLES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

➤ **Complément de l'article 11 relatif aux clôtures**

Dans toutes les zones à l'exception de la zone UX, UE, 1AUx et AU

Le règlement relatif aux clôtures sur voie publique est complété par la disposition suivante :

« Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50m. »

Dans toutes les zones

Le règlement est complété par le rappel suivant :

« Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. »

➤ **Complément de l'article 11 relatif aux toitures**

Dans toutes les zones à l'exception des zones UX, UE, 1AUx et AU

« Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle 32/22,
- la petite tuile plate traditionnelle de ton brun rouge (70-75 au m²),
- l'ardoise artificielle à condition qu'elle ait les mêmes dimensions 32/22 (une tolérance est admise jusqu'à 40/24), le même aspect, la même couleur, que l'ardoise naturelle et qu'elle soit posée selon les mêmes techniques. »

➤ **Complément de l'article 11 relatif à l'adaptation au sol**

Dans toutes les zones à l'exception des zones UX, UE, 1AUx et AU

« Le plancher du rez-de-chaussée doit se situer au niveau du sol naturel. »

➤ **Complément de l'article 11 relatif aux antennes et pylônes**

Dans toutes les zones à l'exception des zones UX, UE, 1AUx et AU

« Antennes, paraboles et pylônes »

➤ **Complément de l'article 11 relatif aux clôtures**

Dans toutes les zones à l'exception des zones UX, UE, 1AUx et AU

Clôture en limite séparative

« Les pare-vue et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels et présenter une hauteur maximale de 1,80 m (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m. »

2. LES PLANS DE ZONAGE

➤ **Plan de zonage n°1**

Le plan de zonage n°1 est légèrement modifié afin d'intégrer à la nomenclature le secteur Nh^a, au lieudit La Birotte, route de Port Joie. Ce zonage se substitue au secteur Nh, sans en changer l'emprise spatiale.

➤ **Plans de zonage n°1, n°2 et n°3**

Sur ces 3 plans de zonages, quelques ajustements de la marge de recul (article L111-1-4) sont intégrés afin de tenir compte de tous les secteurs déjà urbanisés, le long de la RD 943 et la RD 17.

3. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES

Zones	PLU avant modification (en ha)	PLU après modification (en ha)
EBC	376,72	376,72
ZONES URBAINES		
UA	7,27	7,27
UAI ¹	0,35	0,35
UAI ³	1,30	1,30
Total UA	8,92	8,92
UBa	24,52	24,52
UBb	58,59	58,59
UBi ¹	0,87	0,87
UBi ³	1,28	1,28
Total UB	85,26	85,26
UDa	41,59	41,59
UDb	103,07	103,07
Total UD	144,66	144,66
UXa	59,55	59,55
UXd	5,21	5,21
UXh	7,19	7,19
UXt	3,94	3,94
UXi ³	1,21	1,21
Total UX	77,10	77,10
ZONES D'URBANISATION FUTURE		
AU	28,31	28,31
ZONES A URBANISER		
1AU	21,82	21,82
1AUe	6,08	6,08
1AUx	42,51	42,51
Total 1AU	70,41	70,41
ZONES AGRICOLES		
A	1711,81	1711,81
ZONES NATURELLES		
Ne	45,13	45,13
Nh	27,11	25,61
Nh ^a	/	1,50
NI	7,32	7,32
Ni ³	132,91	132,91
Ni ⁴	42,04	42,04
Np	11,68	11,68
Total N	1422,51	1422,51

PARTIE 3

DOCUMENTS GRAPHIQUES

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE N°1

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE N°2

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE N°3

Esvres



Esvres-sur-Indre

Plan Local d'Urbanisme

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

DIAGNOSTIC

Juin 2006



Agence
d'urbanisme
de l'agglomération
indroise

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT	4
1.1. La situation géographique	4
1.2. Le contexte intercommunal	4
2. L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	6
2.1. Les données physiques	6
2.2. Les risques naturels	10
2.3. La qualité de l'environnement	20
2.4. Les patrimoines	30
2.5. Les paysages	38
2.6. L'agriculture	44
3. ANALYSE DES ESPACES URBAINS	49
3.1. Historique du développement urbain	49
3.2. Morphologie urbaine : un bourg, des villages	52
3.3. Typologies architecturales	54
3.4. Typologie des espaces publics	58
4. LES DEPLACEMENTS	62
4.1. Les migrations alternantes	62
4.2. Une offre de transports collectifs à développer	65
4.3. Des réseaux de circulation en évolution	66
5. DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	69
5.1. La population	69
5.2. Le parc de logements	74
5.3. Le marché foncier	78
5.4. Le programme local de l'habitat de la CC du Val de L'Indre	83
6. EMPLOI, COMMERCE, SERVICES & EQUIPEMENTS	85
6.1. Esvres : un pôle d'équilibre entre la zone urbaine de Tours et le Lochois	85
6.2. Les sites d'activités économiques	86
6.3. L'artisanat et les commerces	88
6.4. Les équipements et les services à la population	90
7. LES ENJEUX ET LES BESOINS REPERTORIES	93
7.1. Esvres, pôle de développement de la CCVI	93
7.2. La qualité de l'environnement : une richesse à prendre en compte	94
7.3. Le logement : une production dont les différents segments doivent s'équilibrer	96
7.4. La structure urbaine : un rapport d'équilibre à établir entre centre-bourg et hameaux	96
7.5. Déplacements : l'adaptation du réseau et le développement des circulations douces	97
7.6. Economie : maintenir l'équilibre entre les différents pôles d'activités	98

INTRODUCTION

Prescrite le 25 janvier 2002, cette procédure s'est engagée sous le nouveau régime juridique des **Plans Locaux d'Urbanisme** (PLU), compte tenu des évolutions du cadre législatif et du vote, le 13 décembre 2000 de la **loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains**, et de son entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001.

Conformément à l'article L.300-2 relatif à la concertation, des réunions et une exposition explicitant les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que sa traduction en termes de destinations et d'occupations des sols ont permis aux habitants de disposer des informations nécessaires à la compréhension des évolutions de ce document de planification.

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune a eu lieu lors de la séance du 20 janvier 2005.

Le présent dossier se compose des pièces suivantes :

- le rapport de présentation présenté en deux parties (le diagnostic et les justifications des dispositions du PLU)
- le projet d'aménagement et de développement durable,
- les orientations d'aménagement,
- le règlement d'urbanisme,
- les plans de zonage,
- la liste des emplacements réservés,
- la liste et les plans des servitudes d'utilité publique,
- les annexes sanitaires et les plans de réseaux.

Le dossier de PLU répond au double objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine communal (naturel, agricole et architectural) et de développement des secteurs à vocation d'activités, d'équipements et d'habitat au plus près des principaux axes de transports et des pôles de centralité (centre-bourg, pôle d'équipement du plateau et demain, pôle économique de la RN143).

Ce double objectif se décline en cinq axes d'intervention, inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

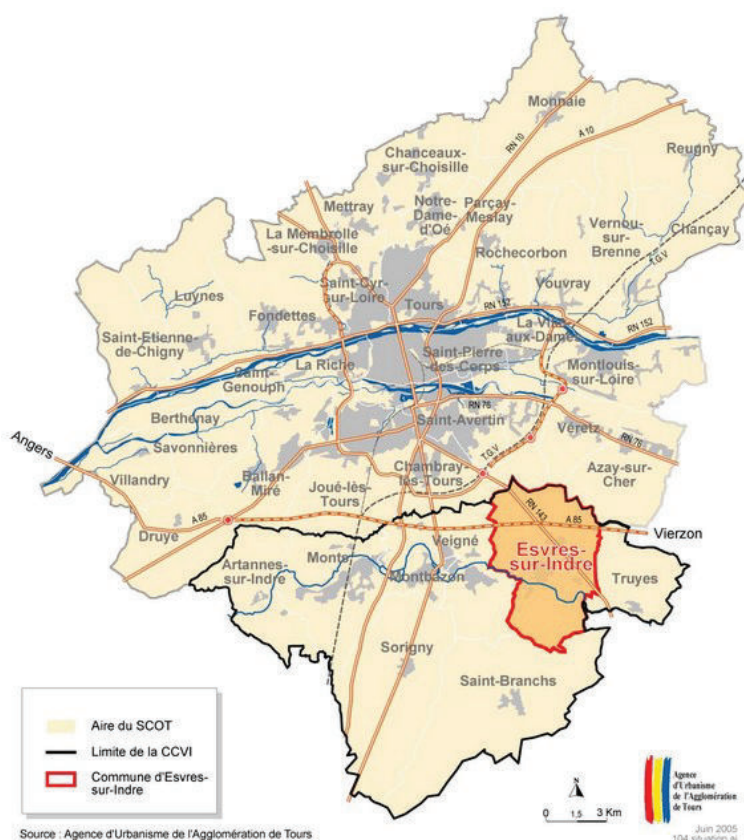
- un cadre de vie préservé et valorisé,
- des logements et des services pour tous,
- des déplacements facilités, des circulations piétons / vélos favorisées,
- un développement économique renforcé,
- un développement urbain maîtrisé, privilégiant le centre.

1. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT

1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Esvres-sur-Indre est une commune du canton de Montbazon, située à 18 kilomètres au Sud-Est de Tours. Elle est encadrée par les communes de Chambray-lès-Tours, Larçay, Veretz et Azay-sur-Cher au Nord, Saint-Branch au Sud, Truyes et Cormery à l'Est, Veigné à l'Ouest. Elle appartient à la Vallée de l'Indre. La vocation touristique de cette dernière est renforcée par la qualité du patrimoine naturel, historique et paysager qui la caractérise.

La RD85 orientée Nord/Sud, la RN143 et la RD17 orientées Est-Ouest constituent les principales voies de communication routières. Le territoire communal est aussi traversé par la ligne SNCF Tours-Loches orientée Ouest-Est. Enfin, la future autoroute A 85 empruntera une portion située au Nord-Ouest de la commune.

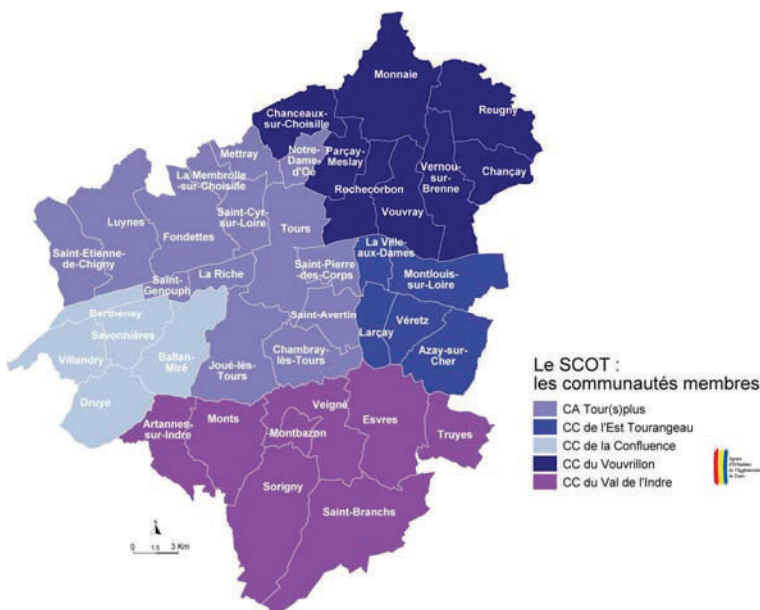


1.2 CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Esvres-sur-Indre membre de la Communauté de Communes du Val de l'Indre

La commune d'Esvres-sur-Indre appartient à la Communauté de Communes du Val de l'Indre créée le 20 décembre 2000 par arrêté préfectoral, comme Artannes-sur-Indre, Monts, Montbazon, Veigné, Truyes, Sorigny, Saint-Branchs. Regroupant 28 564 habitants, elle exerce de plein droit les compétences suivantes :

- développement économique,
- aménagement de l'espace communautaire,
- création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire,
- politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en



- faveur des personnes défavorisées,
- élimination des déchets des ménages et assimilés,
- action sociale,
- équipements sportifs et culturels.

La CCVI, membre du syndicat mixte de l'agglomération tourangelle

Le Schéma Directeur de l'Agglomération Tourangelle (SDAT) est aujourd'hui caduc.

La mise en cohérence des politiques communales à l'échelle du territoire pertinent de l'Agglomération interviendra dans le cadre du futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le périmètre du SCoT a été arrêté par Monsieur le Préfet, le 21 juin 2002, sur proposition des collectivités locales. Il regroupe 39 communes, correspondant à la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus et à quatre communautés de communes : la Confluence, l'Est Tourangeau, le Val de l'Indre et le Vouvillon.

Le Syndicat mixte dénommé "Syndicat mixte de l'Agglomération Tourangelle", compétent en matière d'élaboration du SCOT a été créé par arrêté préfectoral le 10 Novembre 2003.

2. L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1 LES DONNEES PHYSIQUES

2.1.1 Contexte topographique

La commune appartient à la partie Ouest du plateau de la Champagne Tourangelle. D'une altitude moyenne de 85 mètres, le plateau est entaillé par la Vallée de l'Indre, assez encaissée (dénivellement d'environ 30 mètres) et formant des méandres. La rivière serpente entre falaises et terrasses alluviales.

Le plateau, divisé en deux parties situées au Nord et au Sud de l'Indre, est entaillé par des vallons secondaires abritant des ruisseaux, de part et d'autre de la vallée de l'Indre.

Les points hauts du territoire communal sont localisés d'une part à l'extrémité Sud-Est, près de la Championnière (91 mètres) et d'autre part, aux extrémités Nord-Ouest et Nord-Est, respectivement aux lieux-dits du Chêne Pendu (91 mètres) et des Forges (96 mètres).



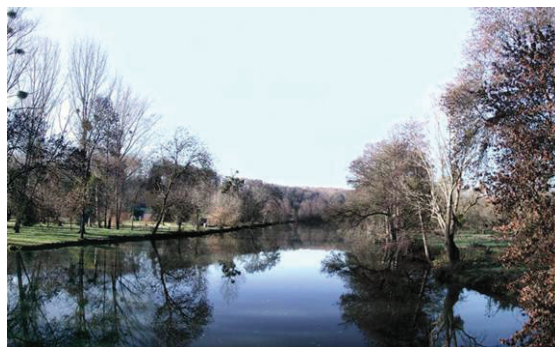
Le vallon de l'Echandon, une échancrure dans le relief du plateau Sud

2.1.2 Contexte hydrographique

L'hydrographie est dominée par l'Indre. La rivière marque fortement le paysage de la commune.

Son nom proviendrait des terres inondables, perméables qui la bordent. Son principal affluent est l'Indrois, en Indre-et-Loire. Parcourant 150 km, la rivière prend sa source au nord du Massif Central, dans le département de la Creuse. Elle termine son périple à Avoine, en se jetant dans la Loire.

Elle a influencé les logiques de développement territorial, par les coteaux, tout au long des méandres qu'elle a formés. Elle offre un cadre paysager recherché, avec des espaces boisés sur ses coteaux les plus abrupts et un lit large propice à une végétation de milieu humide.



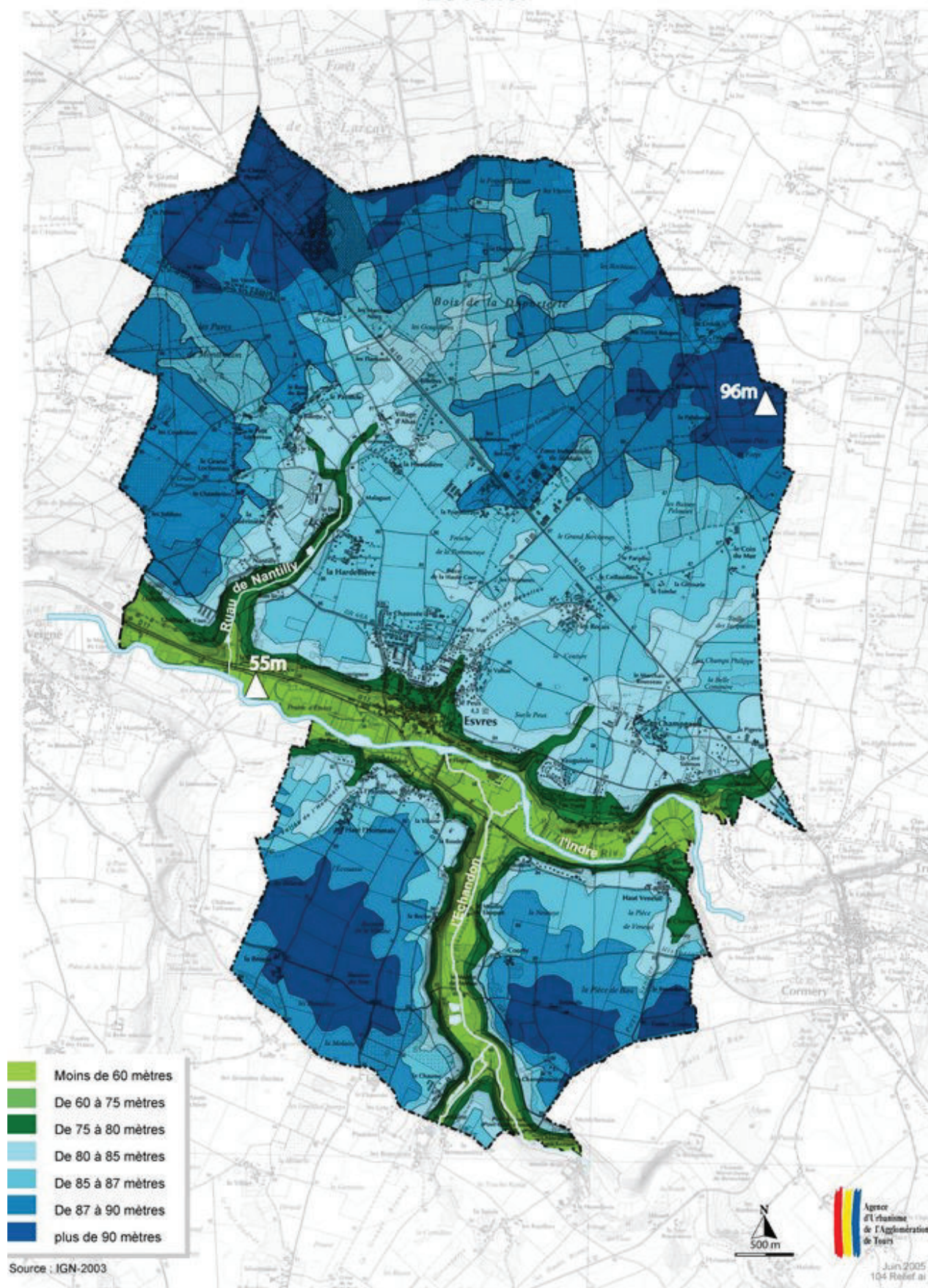
L'Indre

Il existe aussi deux ruisseaux qui drainent les plateaux Nord et Sud d'Esvres-sur-Indre :

- le Nantilly qui forme une brèche dans le plateau Nord,
- l'Echandon, qui provient du Sud du département, traverse tout le plateau Sud sur une longueur d'environ 24 kilomètres, avant de se jeter dans l'Indre (À noter la présence du Mouru, ruisseau qui se jette rapidement dans l'Echandon, au Sud de la commune).

ESVRES-SUR-INDRE

Le relief



2.1.3 Contexte géologique

D'un point de vue géologique et par grandes unités de relief, les formations suivantes peuvent être distinguées¹ :

La Vallée de l'Indre

Sur les terrasses supérieures, des alluvions anciennes composées par des sables quartzeux, des graviers et des galets peuvent être trouvées. Ces alluvions ne constituent pas de terrasse à proprement parler, mais des surfaces dont la pente est nettement marquée vers l'axe de la vallée. Parfois, une rupture de pente, où affleure le substrat turonien ou sénonien, sépare ces alluvions anciennes de la plaine inondable ; ailleurs, la pente topographique régulière est prolongée vers le bas par des alluvions plus récentes.

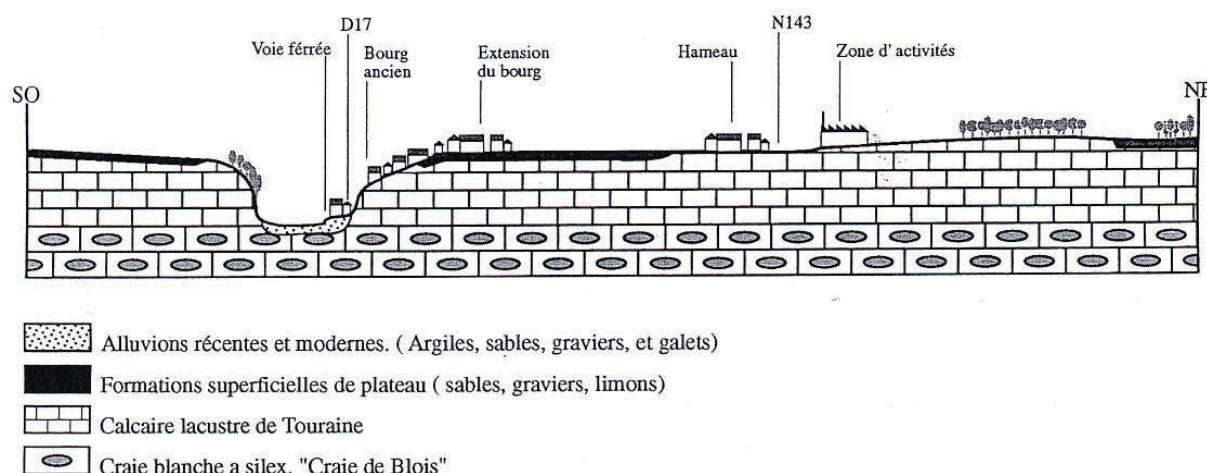
Le fond de vallée est recouvert par des alluvions modernes constituées de sables fins. L'Indre coule dans un chenal peu incisé (1 mètre environ), dans la plaine alluviale moderne ; il en résulte que le fond de la vallée est fréquemment et largement inondé pendant les périodes de crue. La rivière peu active ne dépose actuellement que des sédiments fins : argile limono-sableuse calcaire sur les berges et sables en fond de lit majeur. Les sondages montrent sous ces dépôts la présence de couches granulométriquement plus grossières, à graviers et galets de quartz et de roches siliceuses qui témoignent d'une rivière plus active qu'actuellement.

Les versants du vallon de Nantilly : la « craie de Blois » affleure.

Le Plateau

En règle général, c'est le calcaire lacustre de Touraine qui affleure : c'est le plateau de la Champagne tourangelle. Il est recouvert à certains endroits par les limons des plateaux, les sables éoliens ou un complexe d'altération avec des meulières abondantes. Le Nord communal se compose de sables grossiers argileux. Cette formation constitue un manteau qui recouvre une partie des dépôts lacustres ludiens sur le plateau de la Champagne. Ils recèlent ici des fragments de bois silicifiés.

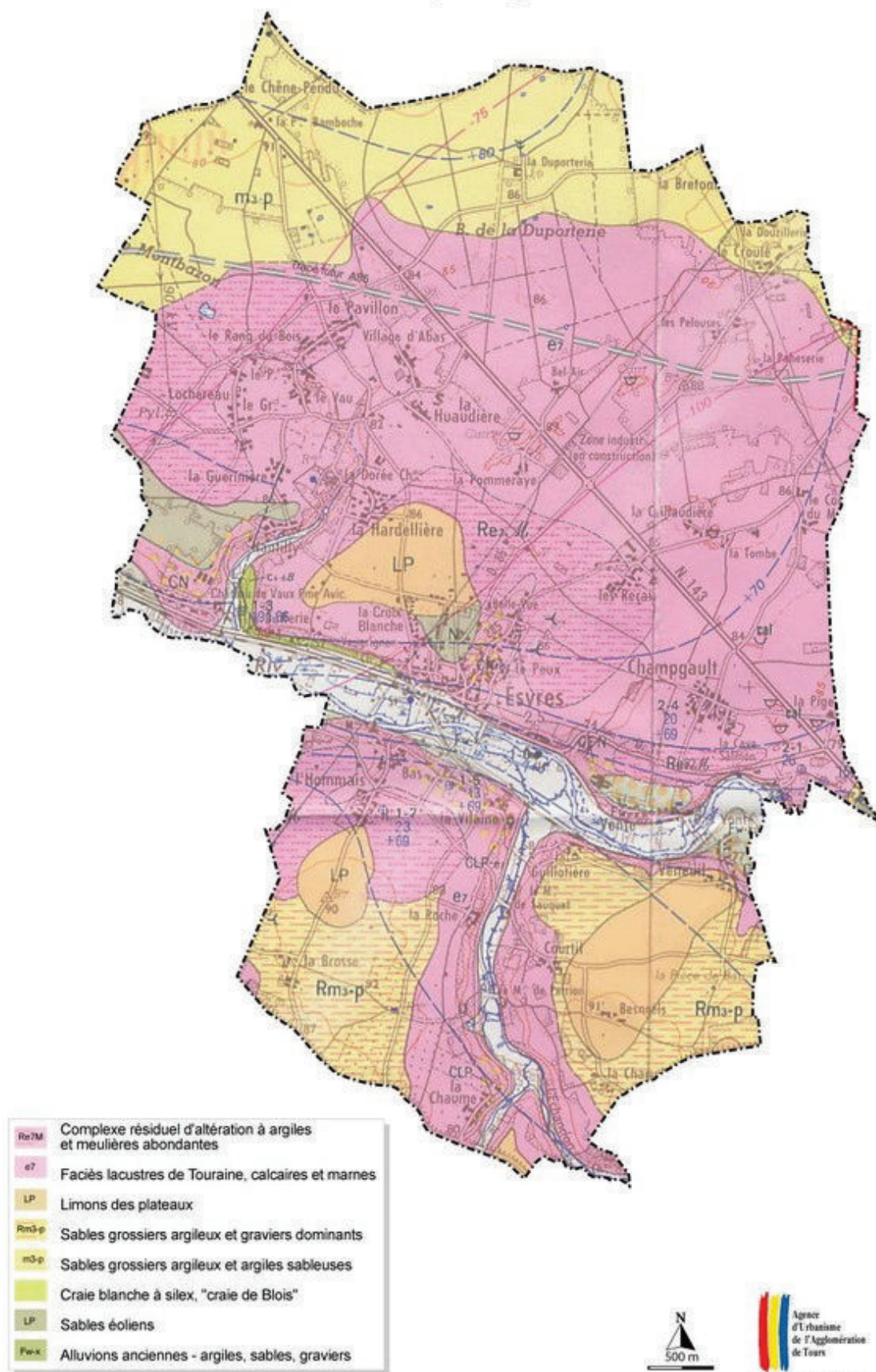
COUPE GEOLOGIQUE DE LA COMMUNE



¹ Source : Bureau de recherches géologiques et minières, carte n°1923.

ESVRES-SUR-INDRE

La géologie



2.2. LES RISQUES NATURELS

2.2.1 Le risque d'inondation²

Définition

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables. Elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

Elle peut se traduire de diverses manières : le débordement du cours d'eau, une remontée de la nappe phréatique, une stagnation des eaux pluviales, un ruissellement en secteur urbain, ...

L'Indre est sujette à des crues violentes. Celle de décembre 1982, d'une occurrence de 125 ans, avec un débit de 500m³/s présentait une hauteur d'eau de 3,48 mètres à Cormery. Sur le territoire communal d'Esvres-sur-Indre, la cote en matière des Plus Hautes Eaux Connues atteint 59,07 mètres pour une altitude de 55 mètres.

Les principales causes de la vulnérabilité aux inondations sont :

- des débits de débordements fréquents sollicitant le lit majeur,
- l'existence de nombreux ouvrages anciens,
- des boires parfois mal entretenues,
- l'existence d'infrastructures et d'habitations en zones inondables

Les concepts d'appréciation du risque

➤ L'aléa hydraulique correspond à la submersion prévisible (hauteur d'eau, vitesse du courant). Il est lié à l'intensité de la crue prise en considération et au comportement du système de protection.

➤ Les enjeux dans la zone inondable sont principalement représentés par l'importance de la population présente et par la nature des biens et des personnes exposées.

➤ Les risques liés aux inondations sont le résultat du croisement des aléas hydrauliques et des enjeux. Lorsque l'un des paramètres varie, le risque évolue proportionnellement.

On distingue quatre niveaux d'aléa :

1. Aléa faible : profondeur de submersion inférieure à 1 mètre sans vitesse marquée.
2. Aléa moyen : profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 mètres avec vitesse nulle à faible ou profondeur de submersion inférieure à 1 mètre avec vitesse marquée.
3. Aléa fort : profondeur de submersion supérieure à 2 mètres avec vitesse nulle à faible, ou profondeur comprise entre 1 et 2 mètres avec vitesse moyenne à forte, bande de 300 mètres en arrière des levées (en considérant que les digues peuvent rompre n'importe où, même si des sections plus vulnérables sont identifiées).
4. Aléa très fort : profondeur de submersion supérieure à 2 mètres avec vitesse moyenne à forte, ou danger particulier : aval de déversoirs, débouchés d'ouvrages...

Les enjeux dans la zone inondable sont principalement représentés par l'importance et la répartition de la population et par la nature des biens et des personnes exposées.

Les risques liés aux inondations sont le résultat du croisement des aléas hydrauliques et de la vulnérabilité des enjeux. Lorsque l'un des paramètres varie, le produit (le risque) évolue dans le même sens.

² Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

La politique de l'Etat face au risque d'inondation

Les principes

Face à la banalisation du risque d'inondation, l'Etat dans une circulaire interministérielle (24 janvier 1994) a redéfini une politique de gestion de l'urbanisation dans les zones inondables dans un souci de développement durable et de protection maximale des personnes et des biens.

La mise en œuvre de la politique de l'Etat repose sur trois principes :

Le premier principe conduira, à l'intérieur des zones inondables soumises aux aléas les plus forts, à veiller à ce que soit interdite toute construction nouvelle et à saisir toutes les opportunités pour réduire le nombre des constructions exposées. Dans les autres zones inondables où les aléas sont moins importants, il conviendra de veiller à ce que les dispositions nécessaires soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions qui pourront éventuellement être autorisées. Les autorités locales et les particuliers devront être incités à prendre des mesures adaptées pour les habitations existantes.

Le deuxième principe traduit la volonté de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues, c'est-à-dire les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés où la crue est susceptible de stocker un volume d'eau important. Ces zones jouent en effet un rôle déterminant en réduisant momentanément le débit à l'aval, mais aussi en allongeant la durée de l'écoulement.

La crue peut ainsi dissiper son énergie au prix de risques limités pour les vies humaines et les biens. Ces zones d'expansion des crues jouent également le plus souvent un rôle important dans la structuration du paysage et l'équilibre des écosystèmes.

Le troisième principe consiste à éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés. En effet, ces aménagements sont susceptibles d'aggraver les risques en amont et en aval.

Les plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI), principal outil de la politique de l'Etat

Institués par la loi du 22 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, les plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation permettent de finaliser la démarche de prévention.

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de l'Indre (servitude d'utilité publique) a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 janvier 2001.

Les documents graphiques et le règlement du PPRI identifient deux types de zones (voir carte ci-après) :

La zone à préserver de toute urbanisation nouvelle (zone A) qui correspond aux zones inondables non urbanisées ou peu urbanisées et peu aménagées. Elle comprend en outre, l'ensemble des zones d'aléa très fort.

La zone inondable urbanisée (zone B) qui correspond à des secteurs inondables construits, où le caractère urbain prédomine.

Les constructions à usage d'habitation notamment y sont admises sous conditions.

Dans chacun de ces sous-ensembles, s'appliquent des prescriptions spécifiques également déterminées en fonction du type d'aléa.

La prévention des risques d'inondation dans la commune d'Esvres-sur-Indre

Les zones du territoire communal concerné par les risques d'inondations se situent en contact avec l'Indre ou à l'embouchure des ruisseaux s'y jetant (l'Echandon et Nantilly) (voir carte page suivante).

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Indre a été adopté le 28 avril 2005. La ligne de crue prise pour référence est celle de 1770, soit une élévation de la côte des Plus Hautes Eaux Connues d'un mètre environ. Les contraintes pour l'urbanisation sont désormais plus fortes, en particulier pour la frange sud du centre-bourg.

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation, **consultable en mairie**, distingue les zones non-urbanisées (A) des zones urbanisées (B).

Les zones inondables non encore urbanisées :

L'objectif est d'arrêter toute urbanisation nouvelle afin, d'une part de laisser ces espaces libres de toute construction et d'autre part, de ne pas augmenter la population et les biens exposés au risque d'inondation.

	A1 ALEA FAIBLE	A2 ALEA MOYEN	A3 ALEA FORT	A4 ALEA TRES FORT
ZONE INONDABLE NON URBANISEE			Lit majeur de l'Indre, longeant la RD17 à l'Ouest du bourg, et le long du coteau, à l'est du bourg. Lit majeur de l'Indre, en rive Sud, face au Bas-Veneuil.	Lit de L'Indre.
	Champs d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle. Inconstructible, sauf exceptions précisées dans le règlement du PPR.			Zone inondable particulièrement dangereuse. Inconstructible sauf rares exceptions précisées dans le règlement du PPR.

Les zones urbaines soumises à des risques d'inondation :

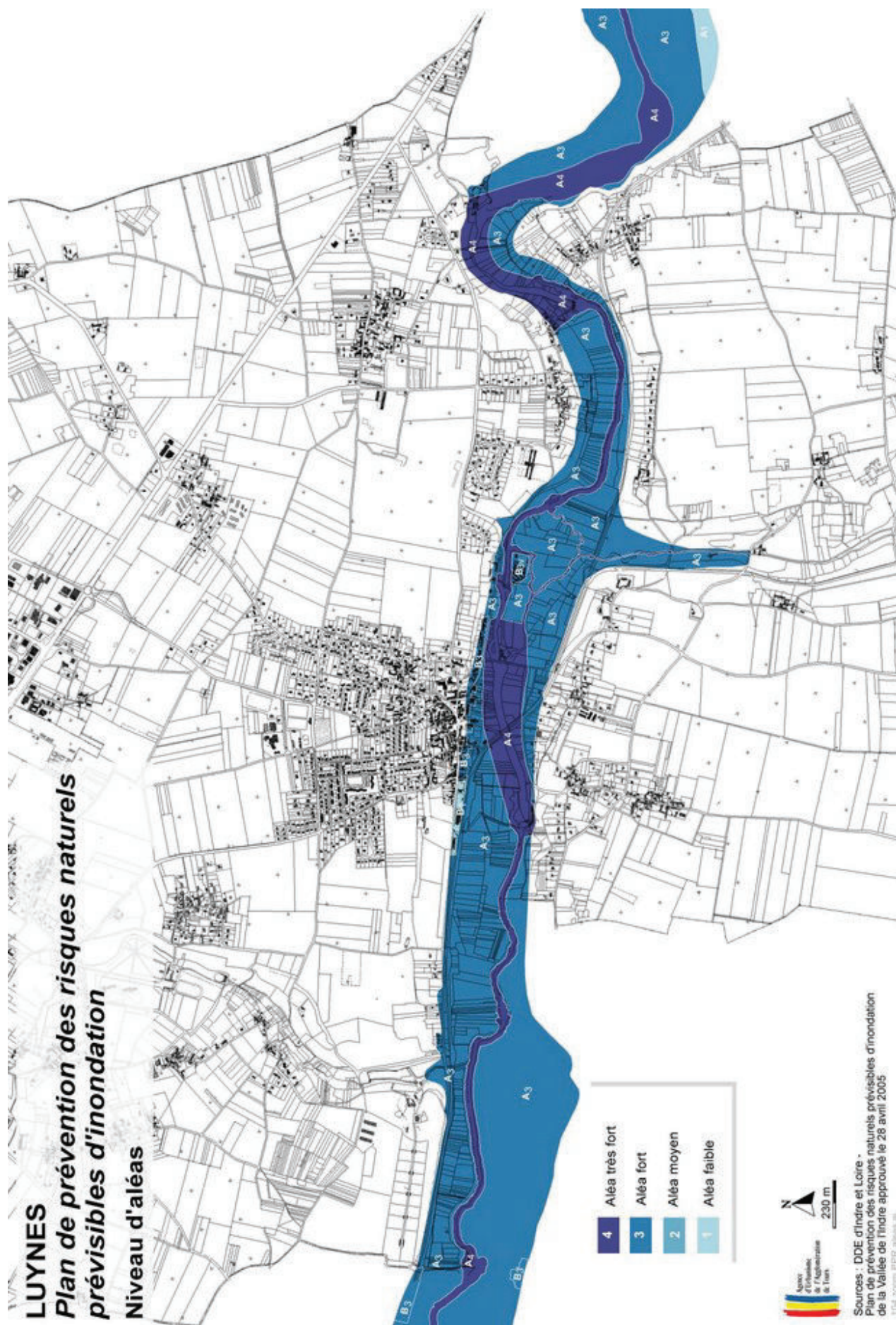
Les mesures de protection visent un meilleur compromis possible entre la nécessité d'évolution du tissu urbain, la limitation des populations et des biens exposés au risque d'inondation et la réduction de la vulnérabilité des nouvelles constructions qui pourraient être autorisées.

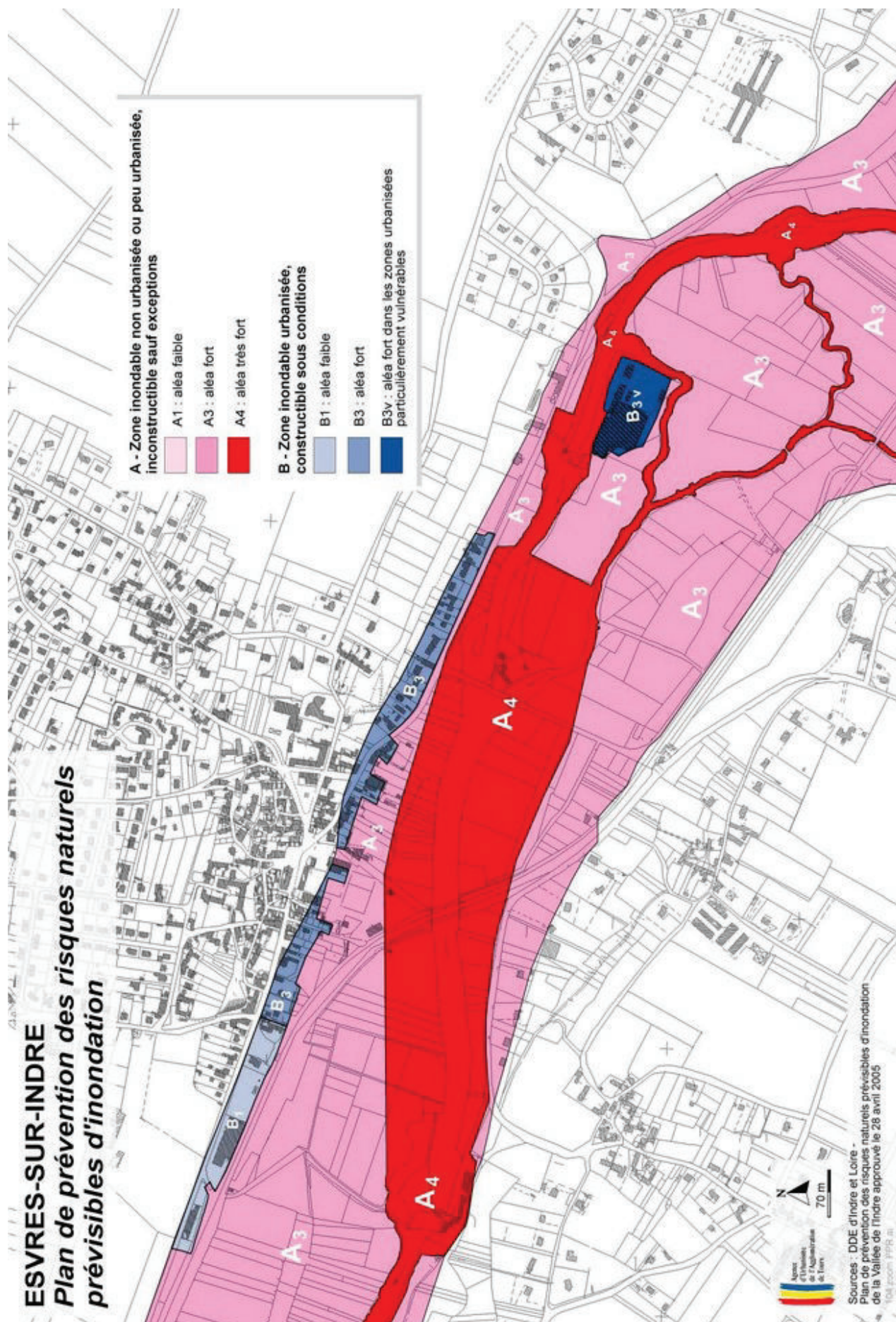
Le risque est qualifié de faible à fort sur les secteurs concernés.

Des restrictions s'appliquent en terme d'emprise au sol (aléas 2 et 3).

Des précautions doivent également être prises pour les bâtiments à usage d'habitation (rez-de-chaussée à une hauteur minimale de 0,50 m au-dessus du sol, un étage aménageable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues).

	B1 ALEA FAIBLE	B2 ALEA MOYEN	B3 ALEA FORT
ZONE INONDABLE URBANISEE	Zone du centre commercial, à l'entrée sud-est du bourg (RD 17)		Habitation, locaux d'activités et équipements sportifs situés au sud du centre-bourg de part et d'autre de la mairie (RD 17)
	Constructible sous réserve du respect des conditions fixées dans le règlement du PPR.		





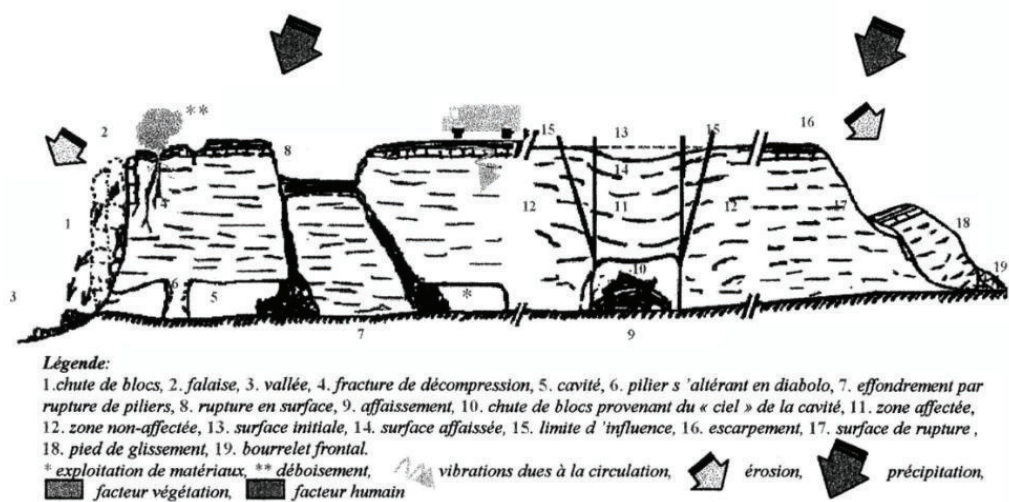
2.2.2 Les risques de mouvements de terrain

Définition

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques.

Plus précisément, il correspond à la manifestation du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles ou humaines.

Les sollicitations naturelles peuvent être l'érosion, la dissolution, la déformation et la rupture dues à une charge supplémentaire engendrée par la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte, un séisme, etc.



Les sollicitations humaines peuvent prendre la forme d'une surcharge par travaux de terrassement, de vibrations dues à la circulation, de déboisement, de l'exploitation de matériaux ou de nappes aquifères, etc.

Manifestation du risque

Le niveau de risque est étroitement lié à la vitesse de déplacement. Sont ainsi distingués les mouvements lents des mouvements rapides.

➤ Les mouvements lents :

- l'affaissement,
- le glissement de talus,
- le phénomène de gonflement ou de retrait lié aux changements d'humidité de sols argileux (notamment à l'origine de fissurations du bâti).

➤ Les mouvements rapides :

- l'effondrement,
- la chute de blocs,
- l'écroulement de masses rocheuses,
- le ravinement.

L'ensemble de ces mouvements est fonction de la configuration des coteaux (caves, carrières, souterrains refuges, ...), de la structure géologique des terrains, de la géométrie des réseaux de fractures, des caractéristiques des nappes aquifères.

3.2.2 Application au territoire communal

Une dizaine de sinistres relatifs à des mouvements de terrain ont été recensés sur le territoire communal au cours des vingt dernières années. Il s'agit, pour une première moitié des sinistres signalés, d'inondations accompagnées de coulées de boue et pour une autre moitié, de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse.³

Typologie des risques de mouvements de terrain⁴

Les mouvements de terrains auxquels le territoire d'Esvres sur Indre peut, potentiellement, être soumis, sont :

Les effondrements

Il s'agit d'une rupture brutale de voûte de cavités, sous la forme d'un mouvement gravitaire vertical. Même si l'évolution du processus est lente, l'ouverture de la cave en surface est un événement rapide.

Ce type de mouvement de terrain peut entraîner la ruine d'un bâti qui serait construit sur une cave, et il représente un danger élevé pour les populations, lorsque les caves ou les terrains sus-jacents sont occupés.

A Esvres sur Indre, le seul effondrement connu est apparu chemin de l'Hommaissière, dans le hameau de l'Hommais. En dehors de la partie rendue accessible par cet effondrement, et qui, par la suite, a été comblée, le réseau souterrain qui se développerait sous l'Hommais n'est pas connu, et d'autres effondrements pourraient potentiellement se produire sous ce hameau.

Les écroulements et chutes de blocs

Il s'agit de déstabilisations de parois rocheuses et coteaux, survenant brutalement sur des matériaux affectés de fracturations, soumis à une dégradation naturelle et à la décompression du coteau.

La rupture s'effectue soit par basculement, soit par rupture de pied avec, comme éléments déclencheurs, des venues d'eaux, la gélifraction ou la végétation.

Ce type de mouvement de terrain peut entraîner la ruine d'un bâti et représente une réelle menace pour l'homme.

De tels mouvements de terrains peuvent se produire sur la commune d'Esvres-sur-Indre, là où les pentes sont les plus fortes, au niveau du coteau rive droite de l'Indre, à la "Dufferie", et dans une mesure moindre, "aux Poulineries".

Les glissements de terrain et les coulées boueuses

Sur le territoire d'Esvres sur Indre, les glissements de terrain peuvent concerner les terrains argileux du Sénonien, qui surmontent la craie de Blois. Ces terrains affleurent en tête de coteau, à la "Dufferie", rive droite de l'Indre. Il s'agit de terrains sensibles aux infiltrations des eaux.

En l'absence d'ouvrage hydraulique, le degré de saturation de la masse rocheuse et l'intensité pluviométrique sont des éléments déterminants, quant à l'apparition de ces phénomènes.

Ce type de mouvement de terrain peut entraîner la ruine d'un bâti et peut, éventuellement, représenter une menace pour l'homme.

Un glissement de terrain s'est produit le 25 janvier 1995, à la "Dufferie", à la suite d'importantes précipitations.

³ Direction Départementale de l'Équipement, *Esvres sur Indre : porter à la connaissance*, décembre 2003

⁴ Syndicat Inercommunal pour la Surveillance des Cavités Souterraines et des Masses Rocheuses Instables en Indre-et-Loire, *Esvres-sur-Indre : prise en compte du risque mouvement de terrain, dans la réflexion du PLU*, juin 2005

Les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse

Il s'agit de mouvements de sols argileux riches en minéraux gonflants et qui présentent de fortes variations de volume en cas de la modification de leur teneur en eau. En période estivale, la tranche superficielle de ce type de sol, soumise à évaporation, se rétracte.

Sous un bâtiment, le sol conserve un équilibre hydrique sensiblement constant, tandis que sa périphérie est directement exposée à l'évaporation, si bien que des mouvements différentiels de sols se produisent au droit des façades.

Des constructions légères, de type maisons individuelles de plain-pied, aux fondations peu profondes, sont particulièrement sensibles à de tels mouvements différentiels qui se traduisent par des fissurations en façade, des décollements de bâtiments annexes ou la distorsion des huisseries. La présence de fondations hétérogènes ou de végétation arborée à proximité d'un bâtiment constitue autant de facteurs aggravants.

Les facteurs influents

Les mouvements de terrain sont liés aux facteurs suivants :

- L'existence de craie tendre, susceptible de se dégrader sous l'effet des infiltrations et de la végétation.
- L'existence, en tête de coteau, de formations argileuses, très sensibles à l'eau.
- Des facteurs aggravants tel que le développement anarchique de la végétation, résultant d'un manque d'entretien, et les infiltrations d'eaux ;
- L'existence de sols argileux superficiels pouvant présenter des phénomènes de gonflement / retrait en période de sécheresse.

Localisation des zones à risque

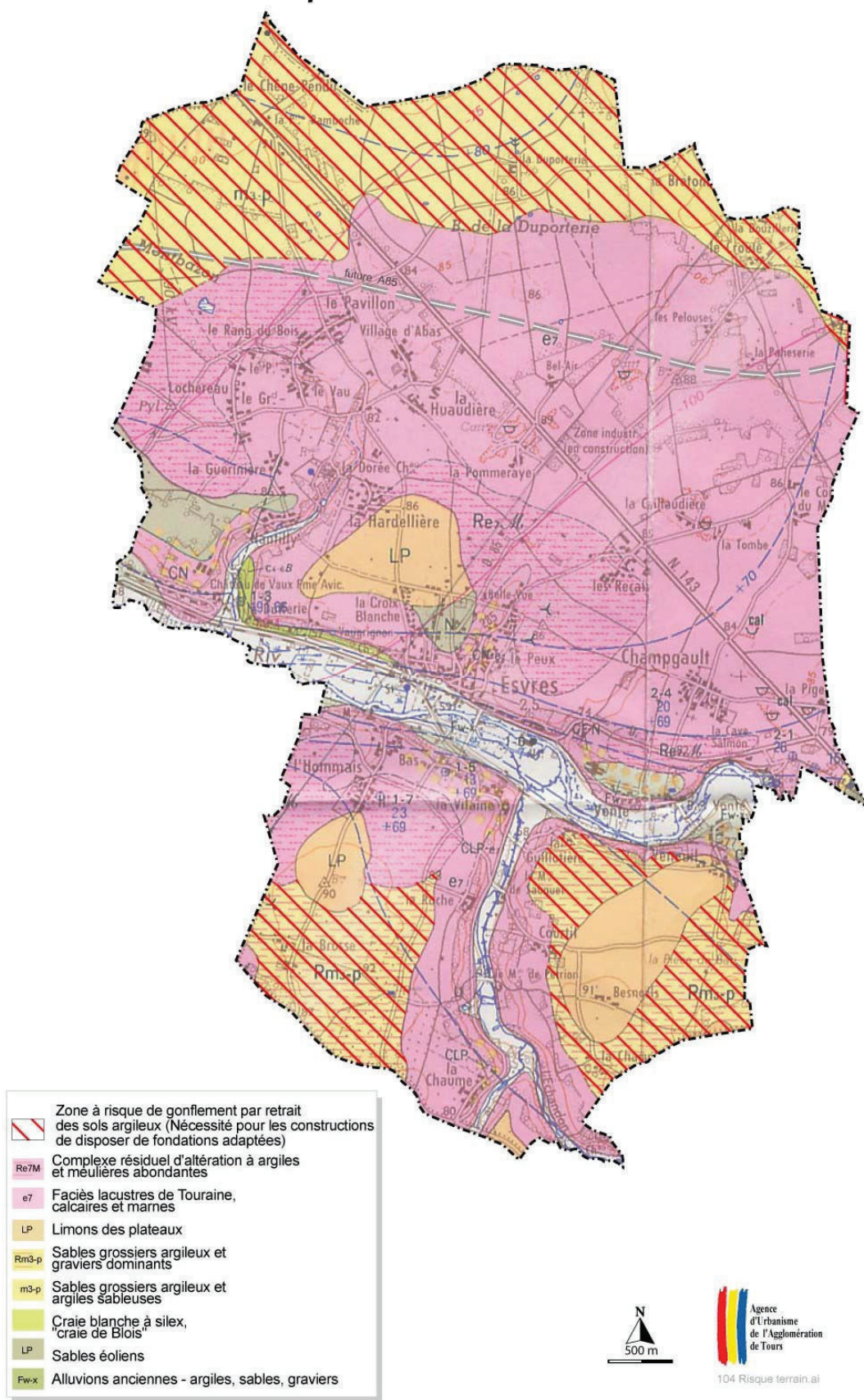
Les risques de mouvements de terrains sont principalement situés au niveau du coteau le plus pentu, à savoir, le coteau rive droite de l'Indre, ainsi que du hameau de l'Hommais, avec son réseau souterrain mal connu.

Concernant les mouvements superficiels liés au retrait / gonflement des sols argileux, les zones à risque sont principalement localisées au nord-ouest de la commune (les Parcs de Montbazou), au Sud-Ouest (La Brosse) et au Sud-Est (La Guillotière, Courty, Besnoëls, La Boutteterie, La Champlonnière).

Selon l'étude du BRGM relative au risque de tassements différentiels dus au retrait-gonflement des argiles, 90 % du territoire communal est en aléa fort.

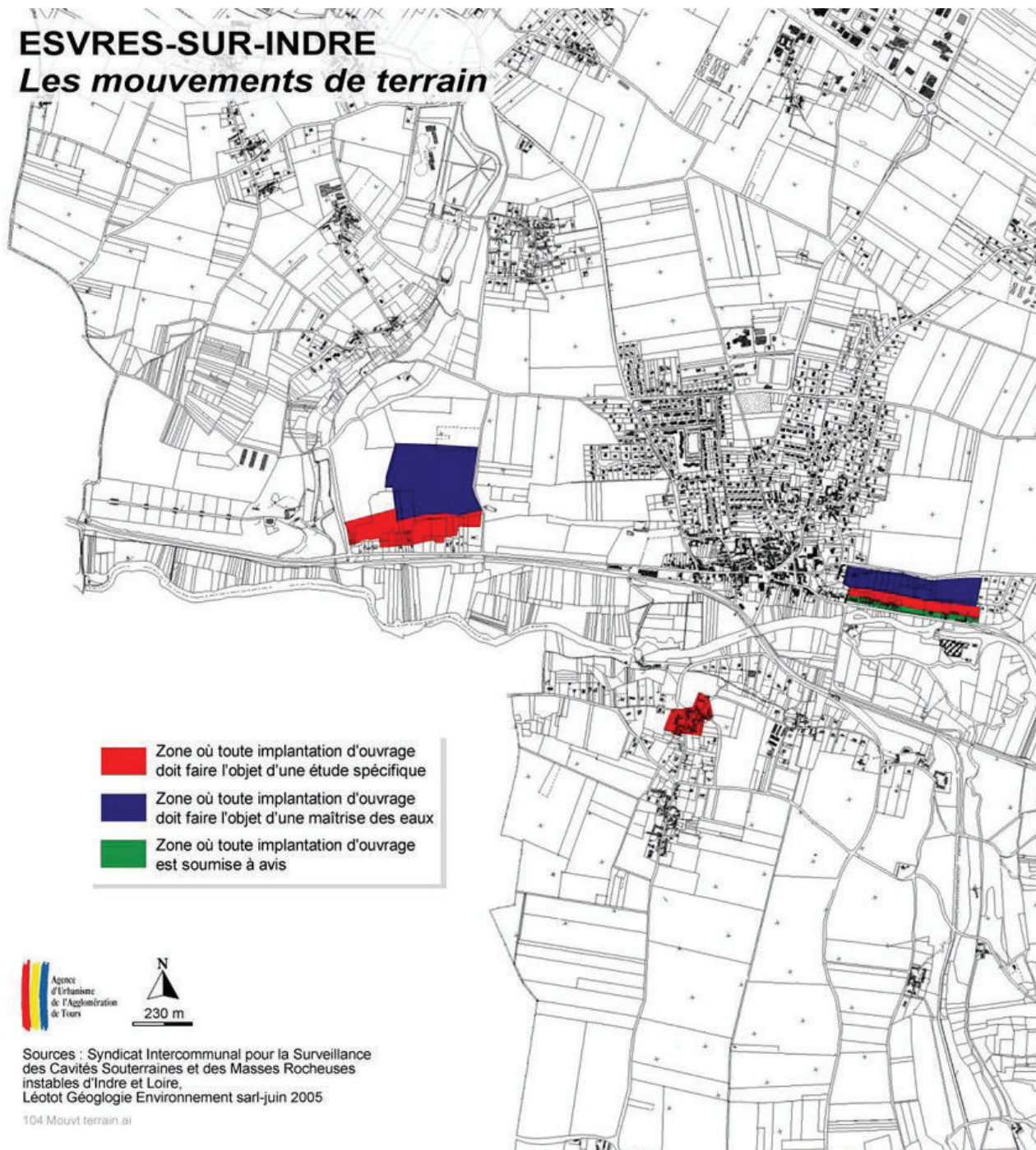
ESVRES-SUR-INDRE

Les risque de mouvements de terrain



ESVRES-SUR-INDRE

Les mouvements de terrain



2.3. LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

2.3.1 La qualité de l'air

Définition

La pollution de l'air a des effets variés sur la santé et sur l'environnement. C'est un phénomène local, continental et mondial. Les émissions sont issues du chauffage, de l'évaporation des solvants et des hydrocarbures, des fumées des usines et des gaz produits par les véhicules.

La pollution de l'air constitue à la fois une atteinte à la qualité de vie et à la santé. En outre, elle dégrade l'environnement et le climat (pluies acides, pollution photochimique, trou de la couche d'ozone, effet de serre, ...).

Depuis les années 70, une amélioration sensible de la qualité de l'air est constatée, et certaines émissions sont en voie d'être maîtrisées, par exemple la pollution par le soufre dans la plupart des villes françaises. Mais aujourd'hui ce sont les pollutions des automobiles et des transports routiers auxquelles les populations sont exposées.

Ainsi, la qualité de l'air varie au sein même de la ville ; plutôt bonne dans les endroits protégés et les lieux où la circulation est faible, et mauvaise lorsque l'on se trouve dans une zone de circulation automobile importante.

Compte tenu des disparités d'émission et des conditions météorologiques (transport des polluants par les vents), sont distingués :

- les sites de concentration des polluants : issus de fortes émissions et/ou de faible dispersion des polluants,
- la pollution de fond : niveaux de polluants relativement faibles mais constants.

En termes de santé, les personnes les plus sensibles (comme les enfants, les personnes âgées, les grands fumeurs, les malades du cœur ou des poumons) sont les plus concernées par la pollution atmosphérique. Pour celles-ci, la pollution peut favoriser les maladies, en aggraver certaines, et parfois même accélérer le décès.

La politique de l'Etat en matière de lutte contre la pollution de l'air

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 vise à définir une politique intégrant l'air en matière de développement urbain.

La loi rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat, la définition d'objectifs de qualité et l'information au public.

La surveillance porte sur les agglomérations de plus de 250 000 habitants au plus tard le 1er janvier 1997. L'Etat délègue cette mission à des organismes agréés regroupant 4 partenaires (Etat, collectivités territoriales, industriels, associations). En région Centre, et en l'occurrence pour l'agglomération de Tours, l'association LIG'AIR assure le suivi de la qualité de l'air.

L'information est communiquée via un indicateur synthétique : l'indice «Atmo». L'indice, allant de 1 à 10, tient compte de la variable la plus mauvaise parmi les principaux polluants mesurés, comme le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, l'ozone et les particules en suspension.

La définition d'objectifs de qualité fait l'objet d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) élaboré dans chaque région.

La qualité de l'air dans l'agglomération tourangelle⁵

La région Centre est dotée d'un équipement de surveillance depuis 1998. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air en région Centre a été élaboré le 2 février 2001.

Considérant la pollution atmosphérique à l'échelle de l'agglomération tourangelle, la situation est plutôt favorable⁶. En 1999, le nombre de jours de qualité de l'air très bonne à moyenne s'élève à 305 pour 60 jours de qualité médiocre à mauvaise, soit une tendance annuelle à 83% favorable. L'émission de polluants primaires d'origine industrielle est faible grâce à la nature et aux conditions de répartition de l'activité économique. Toutefois, un polluant (l'ozone⁷) et sa production par la circulation automobile requièrent l'attention. En effet, l'ozone est responsable des situations les plus dégradées. Sa concentration est relativement élevée notamment pendant la saison estivale. La période, par son ensoleillement, favorise sa constitution.

Indicateur de seuil	Nature du seuil	Nombre de jours où le dépassement a été observé
65 µg/m3 pendant 24 heures	Seuil de protection de la végétation	150
110 µg/m3 pendant 8 heures	Seuil de protection de la santé	64
180 µg/m3 pendant 1 heure	Seuil d'information de la population	1
360 µg/m3 pendant 24 heures	Seuil d'alerte	0

LIG'AIR, La qualité de l'air de l'agglomération tourangelle en 1999

En terme de santé publique, le caractère oxydant de l'ozone entraîne une irritation des yeux, de la gorge et des voies aériennes supérieures, ainsi que des maux de tête. En outre, le polluant agit négativement sur la végétation et la productivité agricole. Il entraîne le dépérissement des forêts.

La qualité de l'air dans la commune d'Esvres-sur-Indre

La commune de d'Esvres-sur-Indre ne compte pas, sur son territoire, d'industrie ou de flux routier susceptible d'émettre une quantité de polluants dans l'air supérieure au seuil de protection de la santé.

⁵ Cinq stations de mesures de l'indice de la qualité de l'air sont réparties à Tours, dont une, située en milieu périurbain (sur la commune de La Ville-aux-Dames) se charge d'estimer l'impact du centre urbain sur l'agglomération. Si les stations fixes sont localisées à l'intérieur du périmètre institutionnel de l'agglomération de Tours, les mesures analysées peuvent toutefois être estimées équivalentes (ou inférieures) à Esvres-sur-Indre, c'est-à-dire à moins de vingt kilomètres des stations urbaines, et six kilomètres environ de la station périurbaine.

⁶ Bilan environnemental du Plan Régional pour la Qualité de l'Air, février 2001.

⁷ L'ozone (O₃) est un polluant résultant de la transformation de « précurseurs » tels que les composés organiques volatils (COV) et les oxydes d'azote (NOX), qui sont principalement émis par la circulation automobile.

3.3.2 Le bruit

Définition

Le bruit constitue un problème de santé publique et plus généralement une source de désagrément fortement ressentie par la population. En matière d'aménagement urbain, les infrastructures de transport représentent le facteur prépondérant.

Selon des études européennes⁸ :

- à 70 dB(A)⁹, plus de 70% des personnes interrogées se déclarent gênées par le bruit,
- à 65 dB(A), elles sont 60%,
- à 60 dB(A), 20% des personnes se déclarent gênées.

Ainsi, le seuil de 65 dB(A) est généralement considéré comme celui où apparaît une forte gêne.

La politique de l'Etat

Les principes de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit sont :

- limiter les nuisances sonores dues à la construction de routes et de voies ferrées nouvelles ou modifiées de façon significative à proximité d'habitations existantes (des travaux engendrant à terme une augmentation de 2 dB(a) sont considérés comme modification significative),
- veiller à ce que les bâtiments nouveaux construits à proximité de routes ou de voies ferrées existantes ou en projet sont suffisamment insonorisés,
- recenser et classer les infrastructures de transports terrestres existantes ou projetées en fonction du trafic et de leurs caractéristiques sonores.

L'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières nouvelles a fixé les seuils au-delà desquels le maître d'ouvrage doit réaliser des protections comme des écrans, des buttes de terre ou des isolations de façade.

Usage et nature des locaux	LAeq (6h-22h)	LAeq (22h-6h)
Établissements de santé, de soins et d'action sociale	60 dB(A)	55 dB(A)
Établissements d'enseignement (à l'exclusion des ateliers bruyants et des locaux sportifs)*	60 dB(A)	
Logements en zone d'ambiance sonore préexistante modérée	60 dB(A)	55 dB(A)
Autres logements	65 dB(A)	60 dB(A)
Locaux à usage de bureaux en zone d'ambiance sonore préexistante modérée*	65 dB(A)	

* Une zone est dite d'ambiance modérée si le LAeq diurne est inférieur à 65 dB(A) et si le LAeq est inférieur à 60 dB(A)

⁸ Source : Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement.

⁹ Le LAeq - dB(A) - est un indicateur qui rapporte des mesures sonores (décibels) à une durée (6h à 22h, ou 22h à 6h) de manière à rendre compte d'un « niveau sonore » diurne ou nocturne.

Le classement des infrastructures de transports terrestres existantes ou projetées porte sur les infrastructures d'une certaine importance. Le classement distingue cinq catégories d'infrastructures :

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	CATEGORIE DE L'INFRASTRUCTURE	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	D = 300 m
76 > L > 81	71 > L > 76	2	D = 250 m
70 > L > 76	65 > L > 71	3	D = 100 m
65 > L > 70	60 > L > 65	4	D = 30 m
60 > L > 65	55 > L > 60	5	D = 10 m

(1) Cette largeur est comptée à partir du bord de la chaussée de la voie la plus proche dans le cas de routes, à partir du rail extérieur de la voie la plus proche dans le cas de voies de chemin de fer

Conséquences sur les sites concernés par le classement

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, ceci selon l'usage et la nature des locaux.

Par ailleurs, la réglementation issue des directives européennes impose aux constructeurs des normes de niveaux de bruit maximum pour les nouveaux véhicules.

L'application au territoire communal

Seule une infrastructure routière traversant Esvres-sur-Indre, la Route Nationale 143, se trouve aujourd'hui concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre. Une seconde à venir, l'autoroute A85, traversera le territoire communal.

INFRASTRUCTURE	CATEGORIE	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
Autoroute A85	3	D = 100 m	
RN 143	2	D = 250 m	Ouvert
RN 143	3	D = 100 m	Ouvert

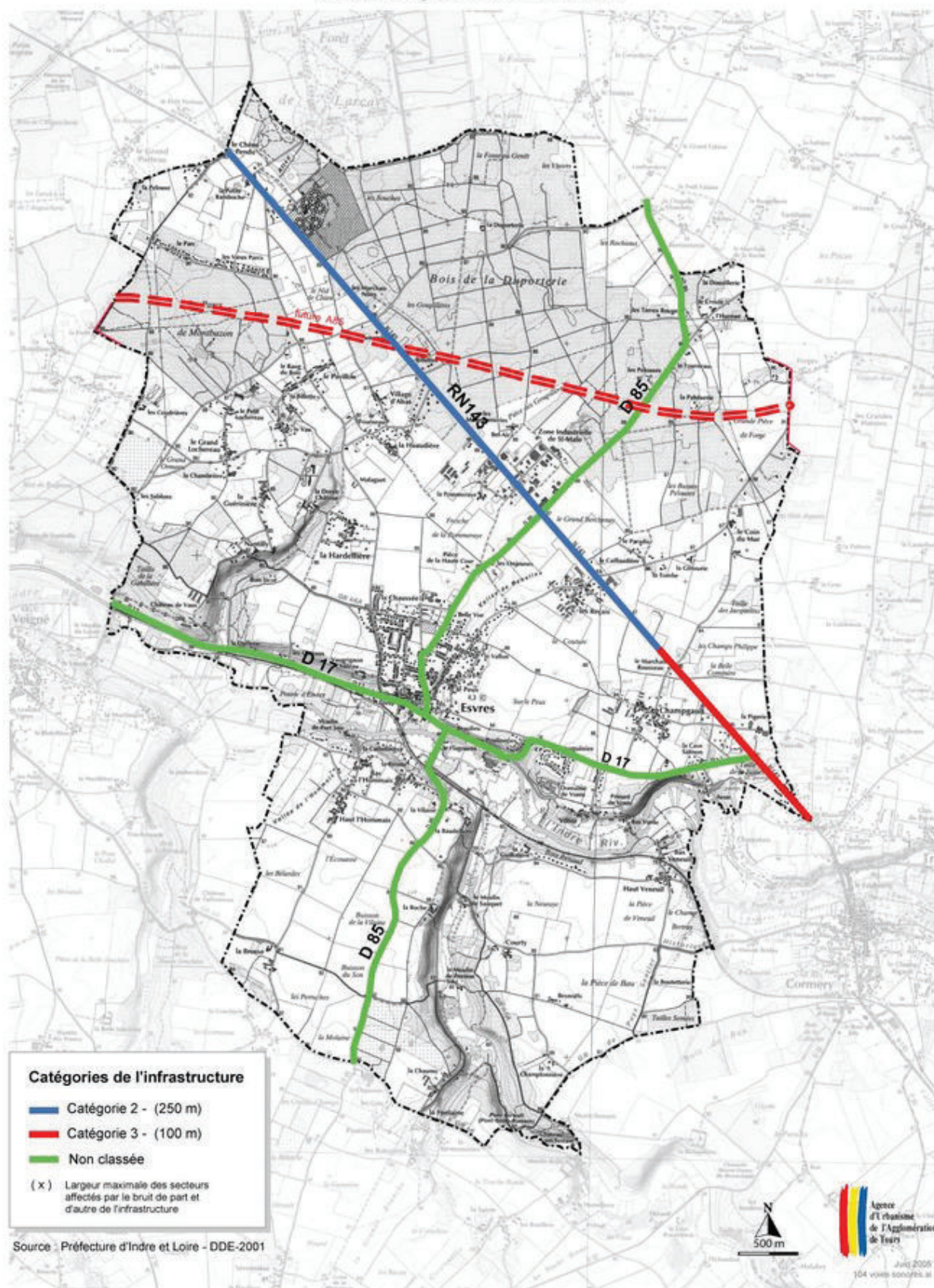
Source : Arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, 17 avril 2001

Les autres sources de bruit

Le bruit peut devenir un enjeu prioritaire lorsque l'exposition de la population aux nuisances sonores risque d'entraîner une dégradation importante de ses conditions de vie et de santé. Ainsi, les dispositions de l'article L.571-1 ont pour objet, dans les domaines où il n'y est pas pourvu, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé...

ESVRES-SUR-INDRE

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres



3.3.3 Les installations classées

La commune d'Esvres-sur-Indre compte 12 installations relevant de la législation sur la protection de l'environnement. Celles-ci concernent l'élevage et la viticulture. Ces installations n'entraînent pas de risques technologiques. Elles peuvent néanmoins être une source de nuisances (olfactives et sonores en particulier). Pour en limiter l'impact auprès de la population des distances d'éloignement sont imposées aux bâtiments agricoles concernés et à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou professionnel.

Divers établissements relevant d'autres activités sont également soumis au régime des ICPE soumises à déclaration ou à autorisation.

Les installations classées soumises à autorisation

NOM DE L'ENTREPRISE	ACTIVITE	LOCALISATION	ICPE SOUMISE A
M Audais	Dépôt de liquide inflammable		Autorisation
Société Autocontact 37	Exploitation de véhicules hors d'usage	Le Chêne pendu	Autorisation
EARL Rondeau	Elevage avicole (28 600 têtes)	La Birotte	Autorisation
Association EMMAUS TOURAINE	Centre de tri de déchets ménagés	La Pommeraye	Autorisation
GAEC du Clos de la Dorée	Elevage de bovins (75)	La Guérinière	Autorisation
GAEC Noyant et fils	Elevage avicole (17 000 têtes)	Champgault	Autorisation
M. GAUTIER	Réservoir de carburant		Autorisation
Société IBP Matricage	Travail mécanique de métaux	Route de la Cormery	Autorisation
M. Pérard	Chenil de 40 chiens	Les Reignières	Autorisation
SOA	Centre de transit de déchets industriels	ZI de St Malo	Autorisation
Société RM Auto	Stockage de déchets de métaux	ZI de St Malo	Autorisation
Société Touraine Enrobés	Centrale fixe d'enrobage à chaud de matériaux de routiers	La Huaudières	Autorisation

Les installations classées soumises à autorisation

NOM DE L'ENTREPRISE	ACTIVITE	LOCALISATION	ICPE SOUMISE A
M Artault	Garagiste (liquide inflammable)		Déclaration
Société Gaz de France	Stockage de gaz aérien	Les varennnes	Déclaration
Société Avertinoise de travaux public	Garage + compresseur air	ZI de Bel Air	Déclaration
Société Azymox	Travail mécanique de métaux	Zi de St Malo	Déclaration
Mme Bacoer	Elevage avicole (7 000 têtes)	Les Reçais	Déclaration
M Barthelemy	Atelier de montage pneumatique	Zi de St Malo	Déclaration
M. Besnard	Elevage de bovins (46 laitières)	La Brosse	Déclaration
M. Blanchard	Elevage avicole (4 000 têtes)	Le Moulin Brûlé	Déclaration
M. Brard	Serrurerie industrielle	Les Reçais	Déclaration
M. Bruneau	Atelier de serrurerie	Zi de St Malo	Déclaration
M. Chaler	Atelier carrosserie et peinture		Déclaration
Société civile de la ferme avicole de Champgault	Elevage avicole	Les Reçais	Déclaration
Société CMA Bigmat	Exploitation de centrale à béton	ZI	Déclaration
M. Cholière	Elevage de 25 chiens	Les Grands Champs	Déclaration
Société de gestion clinique du Domaine de Vontes	Utilisation d'un transformateur au pyralène	Domaine des vontes	Déclaration
M. Couturier	Dépôt de gaz propane	Vontes	Déclaration
DDE	Atelier de broyage de sable	La Huaudière	Déclaration
EARL Dupuy	Chai de vignification	Le Vau	Déclaration
EARL Rousseau Frère	Chai de vignification	Le Vau	Déclaration
Société Fina France	Dépôt et distribution de liquide inflammable	Les Souches (RN 143)	Déclaration
Société GIDIS (M. Guilbault)	Dépôt et distribution de liquide inflammable	40 rue nationale	Déclaration
M. GILLET	Elevage avicole (7 500 têtes)	La Huaudière	Déclaration
Société GTH	Menuiserie, ébénisterie	Zi St Malo	Déclaration
M. Lancereau	Garages de véhicules	Pièces de pelouses	Déclaration
Mme Lancereau	liquide inflammable	Restaurants Bons enfants	Déclaration
M. Le Gall	Elevage avicole		Déclaration
M. Manceau	Charcuterie	Place Georges l'hermite	Déclaration
Transport Martin et Cie	Dépôt de liquide inflammable		Déclaration
Société Mauberger	Station service (liquide inflammable)	Saint Blaise (RN 143)	Déclaration
M. Naud	Garage + liquide inflammable	Route de Tours	Déclaration
Société Pétrolières des Combustibles de l'Atlantique	Stockage de liquide inflammable	Route RD n°85	Déclaration
M. Raveau	Peinture automobile	ZI St Malo	Déclaration
M. Royer	Tôlier	ZI St Malo	Déclaration
SCI Les Coudrières	Atelier de serrurerie et charpente métallique	Les Coudrières	Déclaration
SA SEROP	Travail des métaux	ZI St Malo	Déclaration
SICTOM de la Billette	Déchetterie	La Pommeraye	Déclaration
M. Von Moos	Chenil de 20 chiens	Chemin de Varidaine	Déclaration

3.3.4 Le cycle de l'eau

L'alimentation en eau potable

La ressource en eau

La commune est inscrite en « zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole ainsi qu'en zone sensible », zone dont les masses d'eau sont particulièrement sensibles aux pollutions, sujettes à l'eutrophisation et dans les quelles les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits.

Ce classement implique une vigilance accrue sur les risques d'atteinte à la qualité de la ressource en eau.

Le système d'alimentation

La commune d'Esvres – sur Indre a confié la gestion de son réseau de distribution d'eau potable à la Générale des Eaux agence "Val de Loire – Indre" situé 3, rue Joseph Cugnot 37305 Joué-lès-Tours, par délégation du Service Public, en contrat d'affermage.

En 1993, les communes d'Esvres – sur – Indre, de Truyes et Cormery se sont regroupées en syndicat à vocation unique (SIPTec) pour la gestion des ressources en eau potable.

LA PRODUCTION D'EAU POTABLE EST ASSUREE PAR L'EXPLOITATION DES FORAGES SITUES SUR LA COMMUNE D'ESVRES – SUR – INDRE AU LIEU DIT "LA TAILLE DE LA JUSTICE".

Forage n°1 : forage mis en service en 1951, d'une profondeur de 13,50 mètres. Ce forage alimente le SIPTec à un débit horaire de 55m³.

Forage n°2 : forage mis en service en 1972, d'une profondeur de 25 mètres. Ce forage alimente le SIPTec à un débit horaire de 18m³.

Forage n° 3 : forage mis en service en 1973, d'une profondeur de 30 mètres. Ce forage alimente le SIPTec à un débit horaire de 60m³.

Forage n° 5 : forage mis en service en 1996, d'une profondeur de 295 mètres. D'un débit d'exploitation d'environ 100m³/heure, il assure l'alimentation en eau potable de la commune d'Esvres – sur – Indre à partir de la nappe du Cénomani.

Pour l'ensemble des périmètres de captage d'eau, une procédure d'établissement de servitude d'utilité publique a été déclarée en préfecture d'Indre et Loire le 04 décembre 2002 pour une durée de 99 ans.

Capacité de stockage

Depuis 1985, la commune d'Esvres – sur – Indre est dotée d'un équipement de stockage de type réservoir sur tour de 31 mètres situé à proximité de la Zone Industrielle de Saint Malo. La capacité du réservoir est de 1 000 m³.

Par ailleurs, il existe sur la commune de Truyes un réservoir surélevé d'une capacité de 600 m³. La capacité totale de stockage s'élève donc à 1 600 m³ (en plus de la bache de stockage au sol de 500 m³).

L'assainissement

L'assainissement collectif

Historique

En 1976, la commune d'Esvres-sur-Indre met en service une station d'épuration de type "boues activées" à faible charge, d'une capacité nominale de 2000 EH localisée au lieu-dit "Les Grands Reguins".

En 1989, la station d'épuration a fait l'objet de travaux à des fins d'amélioration du fonctionnement : mise en place d'un nouveau clarificateur, création d'un épaisseur et d'un silo à boues par récupération de l'ancien clarificateur.

En 1994, la commune d'Esvres-sur-Indre a engagé une étude de zonage en assainissement afin de mieux traiter l'ensemble des eaux usées sur le territoire local.

En 2005, une extension de la station d'épuration porte sa capacité à **3 500 EH**.

Population desservie

Le réseau de collecte des eaux usées s'étend sur la totalité de la zone urbaine agglomérée et concerne également les bâtiments de Réunica situés au lieu-dit "La Dorée", les hameaux du Lochereau, de la Chambrière, la Hardellière en partie, Vauguinier, les Poulineries. Une partie du lieu-dit Saint-Blaise est actuellement connecté au réseau d'assainissement collectif de Cormery. Une extension du réseau sera réalisée dans le cadre du lotissement "le Clos Rouge" (12 habitations).

La population raccordée est estimée à 2 570 habitants en 2005 (correspondant à 1028 foyers raccordés)

La capacité normale de la station d'épuration s'élève à 3 500 EH

L'assainissement autonome

La situation actuelle

Etant donné l'estimation du nombre d'habitants raccordés à la station (environ 2.570) et la population totale (sans double compte) de la commune (4 278 au recensement de 1999), on peut estimer que le nombre de personnes non raccordées s'élève à 1 700 environ. Le mode d'assainissement non collectif représente environ 40 % du système d'assainissement.

La commune d'Esvres-sur-Indre est membre du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement de l'Echandon.

Dans ce cadre, elle a entrepris depuis 1984 la réhabilitation et l'entretien des installations individuelles d'assainissement.

En 2005, Esvres-sur-Indre compte 140 abonnés au Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement de l'Echandon au titre de l'assainissement autonome et 203 abonnés au titre de l'assainissement en petit collectif.

Dans le cadre du SPANC, un diagnostic des installations autonomes sera effectué courant 2006.

Une étude est en cours concernant l'assainissement de la future zone d'activité du "Grand Berchenay".

Le zonage d'assainissement

La commune d'ESVRES-SUR-INDRE est dotée d'un schéma directeur d'assainissement. Ce dernier détermine pour chaque secteur de la commune, la technique la plus adaptée :

- soit l'assainissement collectif qui comporte un réseau de collecte des eaux usées et une station d'épuration ;
- soit l'assainissement "autonome strict" (ou à la parcelle) ;
- soit l'assainissement "autonome regroupé" (ou petit collectif), ce dernier pouvant utiliser les techniques du précédent de façon "élargie" ou bien des techniques alternatives.

Ces deux dernières techniques sont plutôt développées en zone d'habitat à faible densité ou difficilement raccordables d'un point de vue technique et/ou économique.

L'assainissement "autonome strict" permet d'épurer et d'éliminer par le sol (ou dans des cas exceptionnels, dans le milieu hydraulique superficiel), l'ensemble des eaux usées domestiques sur la parcelle attenante au logement. Cependant, cette solution trouve sa limite d'application tant à la fois dans la configuration de l'espace bâti que dans la nature des sols.

L'assainissement de type "petit collectif" est donc recherché quand les contraintes pesant sur l'assainissement "autonome strict" sont trop fortes, mais aussi comme pouvant permettre d'abaisser le coût final des réalisations, dans la mesure où une économie d'échelle sera nécessairement obtenue pour la mise en place de certains ouvrages. Les zones traitées par l'assainissement de type "petit collectif" sont actuellement : les Parcs de Montbazon, la Huaudière, le Bas l'Hommais, le Haut l'Hommais, Vontes, le Bas-Vontes, Champgault.

Le choix entre les différentes techniques possibles est fonction des données :

- techniques : fragilité des milieux récepteurs, aptitude des sols à l'assainissement autonome, typologie et densité de l'habitat ;
- économiques : comparaison des coûts entre les différentes techniques (collectif, autonome strict ou autonome petit collectif).

Les eaux pluviales

D'une manière générale, pour l'ensemble du territoire communal, la perméabilité du sous-sol permet d'éliminer la majorité des contraintes dues au ruissellement.

Le principe technique retenu est celui de l'évacuation par gravitation simple vers le ruisseau de l'Indre ou vers des bassins de rétention des eaux de pluies.

L'assainissement pluvial est présent dans une partie du bourg (partie centrale, rue du Vallon et rue de Tours) avec un rejet dans l'Indre.

Pour un tiers des rues Nord-Est, des trottoirs drainants font office d'assainisseur pluvial.

Pour le restant, les écoulements se font en caniveaux.

Les hameaux font l'objet d'un traitement au cas par cas : des fossés drainants pour gérer uniquement l'assainissement des voiries et des fossés en rive de voirie avec infiltration ou au meilleur des cas, le fil d'eau ramené à la rivière la plus proche. Des bassins d'orage font office de tampon de stockage et d'infiltration (la Guérinière, le Village d'Abas, les Parcs de Montbazon et la zone d'activités).

2.4. LES PATRIMOINES

2.4.1 Le patrimoine naturel

Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les zones humides (fonds de vallée), les coteaux et les boisements constituent l'essentiel des zones d'intérêt écologique.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou régional.

Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones humides (fonds de vallée), les coteaux et les boisements constituent l'essentiel des zones d'intérêt écologique. Trois types de zones peuvent être délimités :



Cephalanthera longifolia (L.) Fritsch
Photo : MNHN-CBNBP G. ARNAL

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou régional.

Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La commune d'Esvres-sur-Indre compte quatre ZNIEFF de Type I :

- n° 40130001 « Bois de Couzières, Fontiville », à cheval sur les communes d'Esvres-sur-Indre, Montbazon et Veigné.

Description du milieu : bois sec de plateau, bois montueux calcaire.

- n° 40130002 du vallon de Nantilly.

Description du milieu : bois calcaire montueux frais et sources tuffeuses.

- n° 40180001 des sources tuffeuses de l'Echandon, moulin Perrion.

Description du milieu : bois calcaire montueux frais et sources tuffeuses.

- n° 40180002 « Landes d'Esvres ».

Description du milieu : landes sèches, humides et mésophiles.

Natura 2000

Le projet de site de la Champeigne est envisagé au titre de la directive « oiseaux » du 2 Avril 1979.

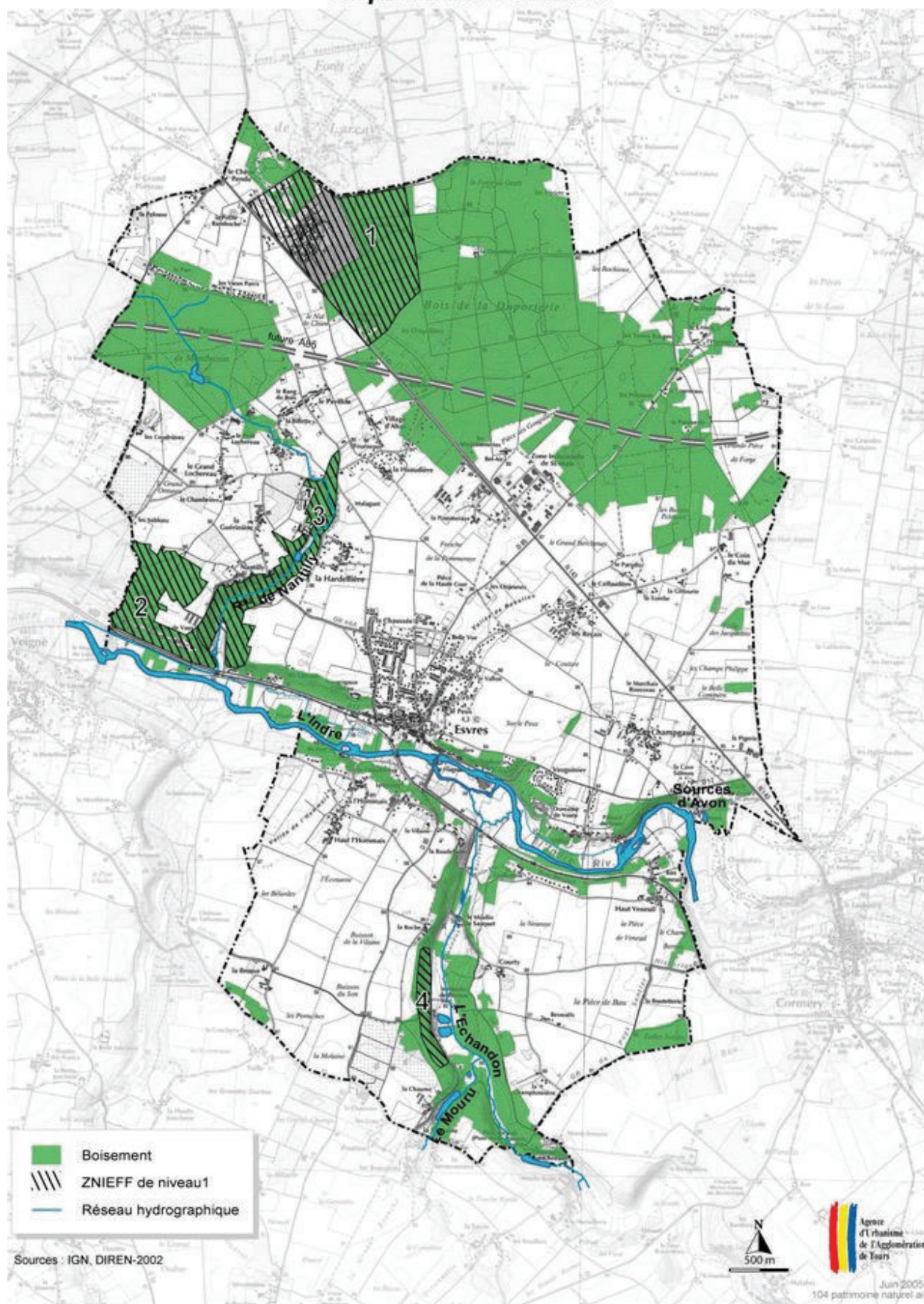
Au titre de la directive européenne « habitat » sont concernées les pelouses et chênaies pubescentes de Champeigne.

Des études complémentaires sont en cours.

L'enveloppe de référence initiale concerne une grande partie des bois situés au Nord-Est de la RN 143.

ESVRES-SUR-INDRE

Le patrimoine naturel



Les zones forestières

La mise en valeur et la protection des forêts sont reconnues d'intérêt général. Selon la loi 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt, la politique forestière prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

La politique forestière participe à l'élaboration et à la mise en œuvre d'autres politiques, notamment en matière de développement rural, de défense et de préservation de la diversité biologique, de protection des sols et des eaux, et de prévention des risques naturels.

Il est important :

- de veiller à la pérennité des espaces boisés, qu'ils aient un intérêt sylvicole ou paysager,
- de chercher à conserver les bois et forêts faisant l'objet de procédure d'aménagement ou de gestion particulière.

Par ailleurs, toute opération de défrichement hors bois classé réalisée dans un massif forestier de 4 ha et plus, doit faire l'objet d'une autorisation administrative à déposer en préfecture.

Toute infraction à cette disposition est passible de poursuite judiciaire.

A Esvres-sur-Indre 34,8 % du territoire est constitué de forêts.

Cette couverture boisée constitue un intérêt environnemental certain et représente un élément fort de structuration du paysage (fond de vallons, plateaux, rebords de plateaux).

Les zones humides

Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides).

«On entend par zones humides les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire».

La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Elles constituent de véritables «infrastructures naturelles» qui épurent, régularisent le régime des eaux, ré-alimentent les nappes souterraines.

Leur préservation est importante.

La vallée de l'Indre figure parmi les « enveloppes de référence des grandes zones humides du bassin Loire Bretagne » du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E).

A l'échelle de la commune, d'autres zones humides existent en liaison avec les ruisseaux, petites rivières et étangs (principalement vallée de l'Echandon et du Mouru et vallon de Nantilly.

Par ailleurs, le SDAGE se fixe également comme objectifs :

- *de gagner la bataille de l'alimentation en eau potable :*
 - respecter rigoureusement la protection de captage AEP de « la Taille de la Justice »
 - moderniser et fiabiliser les systèmes de traitement et de distribution d'eau potable, notamment par l'interconnexion
- *de poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,*
 - en participant à la réduction de la pollution due aux rejets urbains, industriels et agricoles.
- *de retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer :*
 - en soutenant les étiages par la création de retenues collinaires
 - en restaurant le lit des cours d'eau
 - en restaurant les zones de frayères et d'habitats
- *de sauvegarder et mettre en valeur les zones humides (voir paragraphe page précédente)*
- *de savoir mieux vivre avec les crues*

2.4.2 Le patrimoine bâti

Il regroupe :

- les sites et les monuments faisant l'objet d'une protection institutionnelle (classement ou inscription),
- le patrimoine d'intérêt local, à la marge des grands monuments ou sites. Il contribue à marquer l'environnement de la commune.

Monuments inscrits

Trois constructions sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques.

- Le château d'Esvres-sur-Indre

Construit sur le coteau, au XIII^e siècle par Philippe d'Esvres, il était dominé par un haut donjon carré, construit en 1220. Le corps de logis fut en partie détruit au XVIII^e siècle, avant d'être largement remanié au XIX^e. Ce bâtiment est pourvu, à ses angles sud-est et nord-ouest, d'une tour cylindrique. Le mur d'enceinte du XIII^e siècle a été conservé à l'Ouest. Il en subsiste trois tours cylindriques. Ces cinq tours sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1963.

- Le prieuré Saint-Pierre de Vontes

Sont protégés les vestiges subsistants de la Chapelle, à l'exception de la partie ouest de l'édifice, le hall d'entrée.

- La chapelle Saint-Blaise

La chapelle Saint-Blaise est située sur la commune de Truyes, mais le périmètre de protection se situe sur la commune d'Esvres-sur-Indre.

Patrimoine d'intérêt local

Il se compose d'un ensemble de bâtiments ruraux et résidentiels remarquables (manoirs, fermes granges, châteaux) où les moulins tiennent une place importante (l'activité industrielle dans la vallée de l'Indre a débuté avec l'implantation de moulins qui régulent son débit).

En tête de coteaux ainsi que dans la campagne au Sud de l'Indre subsiste un bâti rural composé de belles demeures isolées (château du Vau, manoir de la Vilaine).

Les hameaux sont constitués par des fermes en activité, des bâtisses agricoles restaurées pour l'habitat formant un noyau ancien de grande qualité.

En outre, le territoire communal regorge également de petits éléments bâtis, témoin du passé agricole de la commune. Ce «petit patrimoine» se caractérise notamment à travers les nombreuses fontaines, puits, loges de vignes, sources ou lavoirs, qui agrémentent le paysage d'Esvres-sur-Indre.

Le tableau ci-après présente de manière non exhaustive ce patrimoine bâti qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Patrimoine bâti remarquable	Petit patrimoine
Eglise Saint-Médard (XIIIe au XIXe siècles)	Fuie au château d'Esvres
Château de La Dorée,	Fontaine et bassin au château de la Dorée
Château de Vaux (XVe),	Eolienne au château de la Vilaine
Ancienne chapelle du prieuré de Vontes,	Fontaine d'Avon et cressonnières
Manoir de Vaugrignon (XIXe),	Sources tuffeuses à Perrion
Maison dite des bonnes sœurs (XVIIe),	Sources tuffeuses à Nantilly
Manoir de la Vilaine (XIIIe et XIXe siècles),	Ancien four à chaux du bois de la Duporterie
Ancien manoir de La Roche (XVe, XVIe	Lavoir du Peux
Château de Montchenain,	Retenue d'eau à l'Ouest du bourg
Moulin de Port Joie,	Nombreux puits
Moulin du Bas-Vontes,	Loges de vigne
Moulin de Perrion,	
Moulin Sauquet	
Manoir de la Baudelière,	
Ferme de la Brosse et cave,	
Grange de la ferme de la Chaume,	
Pont Girault ou pont «des fées».	

Les demeures seigneuriales et autres propriétés d'importance

Les châteaux (Vaugrignon, Montchenin, le Prieuré de Vonte, Vaux, la Dorée) sont bien représentés dans la commune. Ils se démarquent par leur taille, sans commune mesure avec les autres constructions présentes sur la commune, exception faite du château d'Esvres-sur-Indre. Ils font partie de domaines vastes et boisés, souvent en hauteur et à proximité d'un cours d'eau, qu'il s'agisse du ruisseau de Nantilly (la Dorée, Vaux), de l'Echandon (manoir de la Vilaine, manoir de la Roche-Farou, manoir de la Beaudelière, la Guillotière) ou de l'Indre (Prieuré de Vonte, château de Vaugrignon). Ces domaines sont aussi généralement composés de terres agricoles ou viticoles.

Le bâti est organisé de façon rigide par des règles architecturales (symétries, ailes, proportions, etc.) qui ont largement influencé les extensions et remaniements (tours, avancée du corps central, ailes) opérés au fil des siècles, à partir de la forme originelle, plus rudimentaire, en général rectangulaire. Les toitures sont invariablement couvertes en ardoises, contrepoint traditionnel au tuffeau utilisé dans les encadrements de baies.

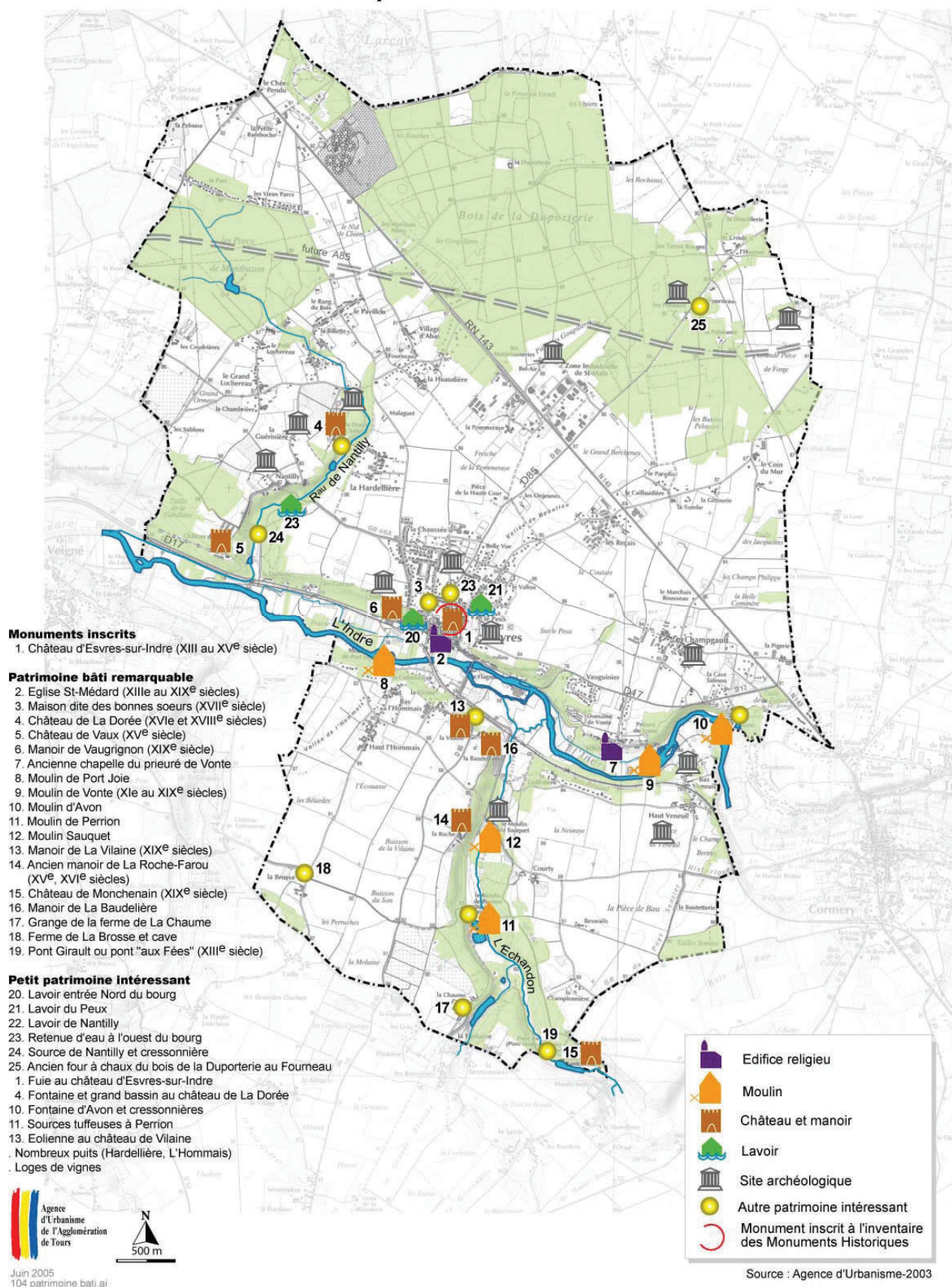
Les grandes propriétés d'origine agricole ont généralement été édifiées durant le XVII^e siècle. Elles ont aujourd'hui évolué pour s'adapter aux nouvelles formes et pratiques de l'agriculture et viticulture modernes. D'autres sont devenues des gîtes, des hôtels ou des résidences, sans fonction agricole particulière.

Les matériaux employés, sont les mêmes que pour la plupart des autres constructions rurales : le tuffeau est réservé aux encadrements, les murs sont en moellons enduits. Contrairement aux demeures seigneuriales, les grandes propriétés d'origine agricole ne comportent pas de décors purs.



ESVRES-SUR-INDRE

Le patrimoine bâti



2.4.3 Les sites archéologiques

Plusieurs sites archéologiques ont été détectés sur la commune d'Esvres-sur-Indre, mais d'autres, inconnus à ce jour, peuvent bien sûr exister.

Divers lois et règlements vont dans le sens d'une protection de ces éléments de patrimoine.

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie".
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :
 - la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".
 - article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Localisation – lieu-dit	Vestige
Moulin de Sauquet	Dolmen
Le bas Veneuil	Gisement de surface
Champgault	Gisement de surface
La Haute Cour	Gisement de surface/nécropole habitat
Nantilly	Gisement de surface
Château de la Dorée	Dépôt
Bel air	Gisement de surface
Forges	Gisement de surface
Le Peux	Gisement de surface
La Panserie	Voie Tours-Argenton
La pièce de Veneuil	Enceinte quadrangulaire fossoyée

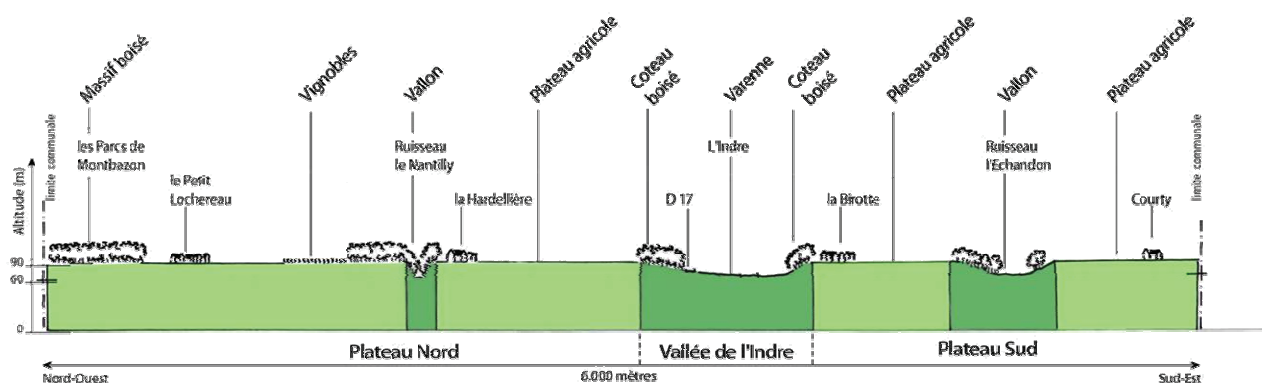
2.5. LES PAYSAGES

La qualité des paysages esvriens vaut par :

- La topographie modelée liée à la présence de l'Indre, qui coupe transversalement le territoire communal –séparant nettement le Nord du Sud– et des vallons affluents (Nantilly et Echandon),
- La présence d'un patrimoine bâti ancien dont l'intérêt repose à la fois sur son architecture, son histoire et son insertion réussie dans l'environnement,
- La richesse du tapis végétal qui confère à l'ensemble un caractère verdoyant très marqué.

Six grandes entités paysagères peuvent être globalement identifiées sur le territoire communal :

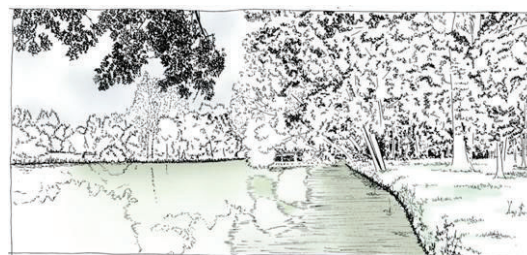
- la vallée de l'Indre,
- le plateau Nord, agricole et viticole,
- le massif boisé, au Nord de la commune,
- le bourg,
- le plateau Sud, offrant un paysage ouvert et une occupation agricole marquée,
- les vallons secondaires, c'est-à-dire : celui de Nantilly au Nord, celui de l'Echandon, au Sud.



La vallée de l'Indre

L'Indre traverse la commune d'Est en Ouest en formant des méandres. Elle découpe la commune en deux zones inégales, dont la plus vaste se localise au Nord.

L'activité humaine se limite essentiellement au secteur du Bourg qui s'étire et s'effile vers l'Est et vers l'Ouest, le long de la rive droite de la rivière.



L'Indre

Le val

Bordée au Nord par la D17 et au Sud par la voie ferrée, le val représente une bande dont la largeur oscille entre 300 et 400 mètres.

Il correspond au fond de la vallée, de chaque côté du lit mineur la rivière. Souvent recouverte par les eaux l'hiver, la varenne est occupée par des prairies naturelles («Prairie d'Esves», les «Prés Germain», à l'Ouest), des peupleraies ou des secteurs marécageux. En outre, trois moulins sont encore visibles le long du cours d'eau.



Vue sur le val de l'Indre, depuis Vontes

Les coteaux

Le coteau caractérise la zone étroite et linéaire située sur la rive droite de l'Indre entre la varenne et le plateau. Il s'agit d'un dénivelé naturel brusque, en grande partie boisée. La partie basse, appelée « pied de coteau » est relativement plane. Elle s'avère donc plus propice à l'accueil des constructions.

La géologie des rives n'a pas permis, contrairement à la vallée de la Loire, l'édification humaine sous forme de troglodytes. De fait, le bâti y est discontinu et concentré au niveau du bourg, tirant parti de remontées vers le plateau et de pentes plus accueillantes. Toujours sur la rive droite de la rivière se situe le hameau de Vonte, légèrement plus en amont, sur un relief moins marqué.

Les versants sont abrupts et boisés, parfois même très escarpés, notamment à l'Est de la commune.



Coteau Nord de l'Indre, Vontes

Les vallons secondaires

Les vallons de Nantilly et de l'Echandon, entaillent le plateau d'Esvres au Nord et au Sud. Assez encaissés (environ 30 mètres de profondeur sur de faibles largeurs), leurs flancs sont généreusement boisés. Le vallon de Nantilly accueille davantage de bâti que celui de l'Echandon. Ces espaces constituent une transition entre le fond du Val et les plateaux agricoles.

Le vallon de Nantilly

Abrutant le ruisseau de Nantilly, le vallon du même nom se localise à l'Ouest d'Esvres-sur-Indre. Ses flancs escarpés abritent en particulier le château de La Dorée et celui de Nantilly. Particulièrement boisés, il s'en dégage une ambiance «sauvage». Une cressonnière tire parti de la source de Nantilly.



Le vallon de l'Echandon

Traversant du Sud au Nord le plateau situé au sud de la commune, aussi profond mais plus large que celui de Nantilly, le vallon de l'Echandon présente une ambiance paysagère sensiblement différente. Moins abrupts, particulièrement à l'Est, les coteaux qui bordent le ruisseau jusqu'à l'Indre laissent davantage apercevoir le paysage d'openfield du plateau agricole. À l'extrémité Sud de la commune, le vallon de l'Echandon accueille le pont Girault (photo ci-contre), vestige de l'époque gallo-romaine.



Le paysage ouvert de plateau

Esvres est presque partie intégrante de la «Champagne Tourangelle» : il s'agit d'un ensemble de plateaux dont les altitudes oscillent autour de 100 mètres et dont les limites sont sensiblement celles du calcaire lacustre. Le terme de Champagne désigne des pays calcaires secs et déboisés, offrant un paysage plutôt ouvert. Elle s'oppose à la «gâtine tourangelle» où l'argile à silex engendre un paysage vallonné et boisé. Elle se rapproche de la Beauce par son sous-sol calcaire et ses formations superficielles sableuses et limoneuses. Toutefois, les irrégularités de ces formations confèrent à la Champagne une plus grande variété de paysages.

Le paysage de plateau est particulièrement propice à l'exploitation agricole, à l'origine des implantations de hameaux. Esvres compte deux espaces de plateau, situé de part et d'autre de l'Indre.



Le plateau Sud

Le plateau Nord

Le plateau viticole à l'Ouest

Deux fois plus vaste que le plateau Sud, il fait aussi l'objet d'une occupation humaine plus importante. La majeure partie de cette occupation se localise au Sud de la Nationale 143, qui traverse le plateau Nord du Nord-Ouest au Sud-Est. À l'Ouest, Le rebord de plateau, en surplomb du vallon de Nantilly, offre un horizon boisé. Ce vallon apporte des turbulences morphologiques et climatologiques essentielles à la culture des vignes. C'est ici qu'est cultivée la majeure partie des vignobles d'Esvres-sur-Indre.



Le plateau Nord, à l'Ouest du bourg

Le plateau agricole à l'est

Les autres terres agricoles sont présentes à l'Est du vallon de Nantilly, organisées tout autour du bourg. Elles sont à l'origine des implantations des hameaux : la Hardellière, la Huaudière, les Reçais et Champgault, principalement. La partie est du plateau Nord se distingue par son caractère très ouvert.

La RN 143 et les zones d'activités

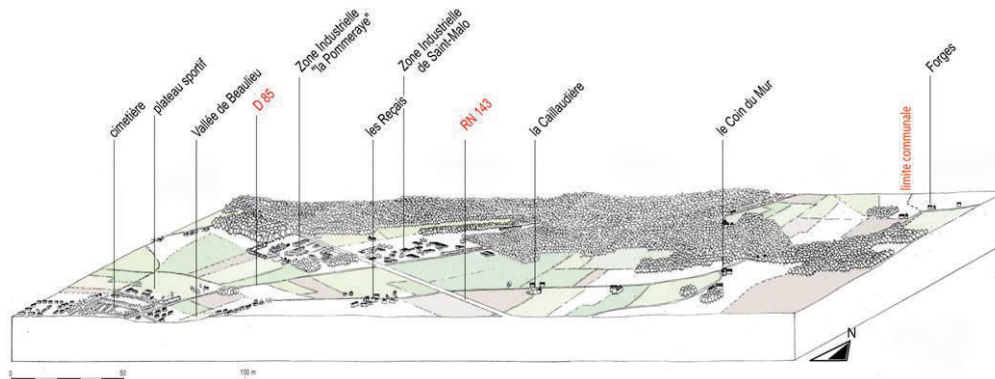
Si elles ne constituent pas à proprement parlé une entité paysagère, la RN 143 et les zones d'Activités (zone industrielle «de Saint-Malo» et zone artisanale «de la Pommeraie») n'en demeurent pas moins des éléments tout à fait distincts du plateau Nord. Les abords de la RN 143 ne sont pas paysagés et sont ponctués d'implantations économiques aux qualités architecturales et paysagères médiocres. Seuls quelques bosquets isolés assurent une transition entre ces implantations et les espaces agricoles environnants.

Le massif boisé au Nord de la commune

Le Nord communal est largement occupé par des boisements denses : les parcs de Montbazon, à l'Ouest et au Sud de la RN143, le vaste bois de la Duporterie, au Nord de la RN143. Dans ce dernier, on retrouve quelques points d'occupation humaine très peu dense, disséminés en bordure Nord-Est.

Les zones boisées relèvent d'un intérêt paysager et environnemental majeur. En outre, le bois de la Duporterie renferme la ZNIEFF (type 1) des Landes d'Esvres.

Bloc-diagramme de la partie Est du Plateau Nord, intersection entre l'occupation agricole et le massif boisé des Bois de la Duporterie



Le tracé de la future autoroute A85 traversera largement le massif boisé Nord.

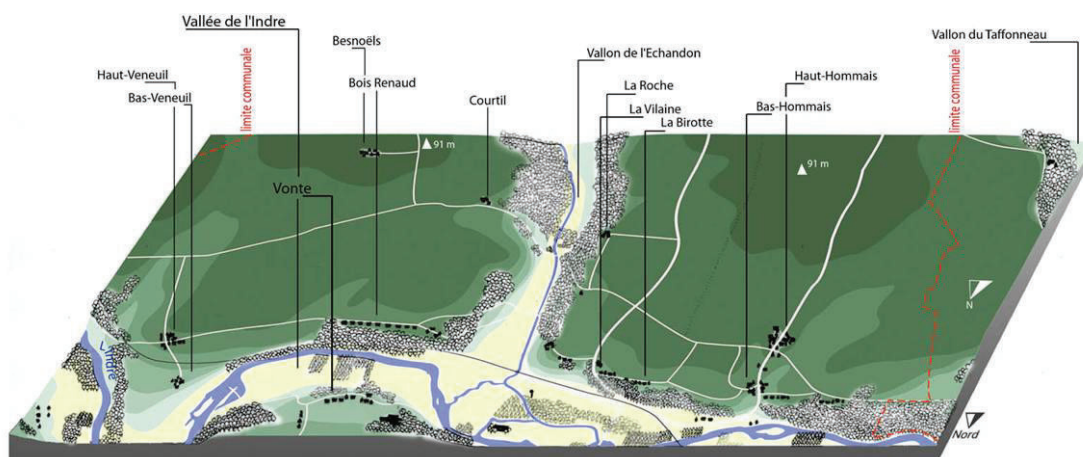
Le plateau Sud

Beaucoup moins bâti que le plateau Nord, celui-ci accueille quelques hameaux positionnés en rebord de plateau, face à la vallée de l'Indre pour les plus importants (l'Hommais, Veneuil, la Birotte) ou sur les bords du vallon de l'Echandon (la Baudelière (photo ci-contre), Courty, la Championnière). Seul le hameau de Besnoëls prend place sur le plateau.



D'une altitude similaire par rapport au plateau Nord (environ 85 mètres), son paysage largement ouvert n'est ponctué que par le vallon de l'Echandon, dont l'altitude moyenne atteint 60 mètres dans le lit du ruisseau. L'horizon du plateau Sud est marqué par des zones boisées situées sur les communes voisines, notamment à l'Ouest, le vallon du Taffonneau à Veigné.

Le mode d'occupation du sol est dominé par la céréaliculture (l'activité agricole profite de la planéité et de la qualité agronomique des sols). La vocation rurale du plateau sud est affichée.



Le Bourg

Le bourg fait face à l'Indre, et s'adosse au coteau, sur la rive droite. Il profite d'un site moins abrupt, doté de remontées vers le plateau Nord.

Le bourg s'organise en éventail, orienté vers le

Nord, en remontant progressivement sur le plateau, englobant ainsi ce qui n'était alors que des hameaux : le Peux, la Haute-Cour.

Cette expansion urbaine, en direction de la RN143, sans rencontrer d'obstacle ou de contrainte physique, réduit peu à peu le plateau agricole au Nord.



Synthèse

Un paysage communal très lisible, aux perspectives et ambiances variées :

- ouvert sur le plateau Sud et à l'Est du plateau Nord,
- fermé dans les espaces boisés : massif du Nord de la commune et boisements au Nord-Ouest, abords des vallons (principalement le vallon de Nantilly)
- changeant dans les vallons, et notamment celui de l'Echandon.

La partie centrale du territoire communal est fortement marquée par la présence de l'eau : ruisseaux, vallons, val, sources.

Le patrimoine bâti le plus noble tire partie des perspectives sur les vallées en se calant en rebord de plateau (châteaux, manoirs).

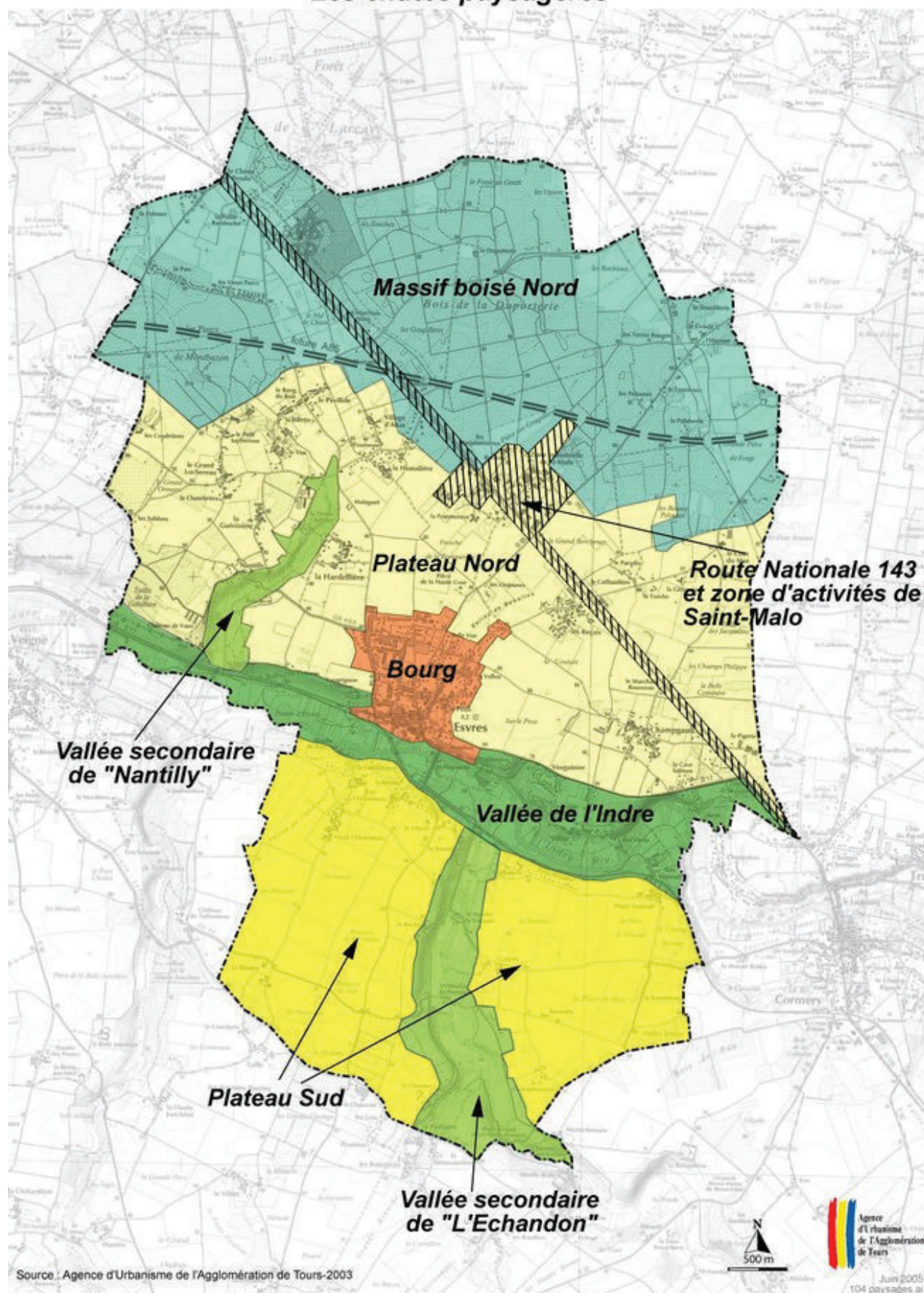
Les hameaux, dispersés, se détachent nettement dans le paysage ouvert des plateaux agricoles (productions céréalières, oléagineuses, au Sud et Nord-Est) et viticoles (au Nord-Ouest).

Le bourg, vers lequel les vallées convergent, joue en quelque sorte le rôle de trait d'union entre les grandes entités paysagères situées au Nord et au Sud.



ESVRES-SUR-INDRE

Les entités paysagères



2.6 L'AGRICULTURE

La région agricole

Esvres-sur-Indre appartient à la région agricole de la Champagne¹⁰ (ou Champeigne). La partie Sud du territoire communal se situe dans une série de Bournais francs sur calcaire lacustre¹¹ : situés sur le plateau de la Champagne tourangelle, ce sont des sols sains, très voisins des limons argileux de Beauce. Sols à très bon potentiel, convenant à toutes les productions, ils portent généralement des céréales.

Les terres du Nord appartiennent davantage à la Fausse Champagne : sols hydromorphes et acides, ils donnent une plus large place aux boisements qui occupent de vastes territoires. L'espace est sans horizon, voué encore à la polyculture-élevage. Au Nord-Ouest, la viticulture occupe une place significative.

La vallée de l'Indre est peu agricole. Sa faible ampleur, sa sujétion aux crues et son organisation foncière font que sa mise en valeur à des fins agricoles est très compromise.

Elle se résout principalement en une série de parcelles boisées très disparates, parsemées de prairies et « zones marécageuses ».

L'agriculture à Esvres-sur-Indre

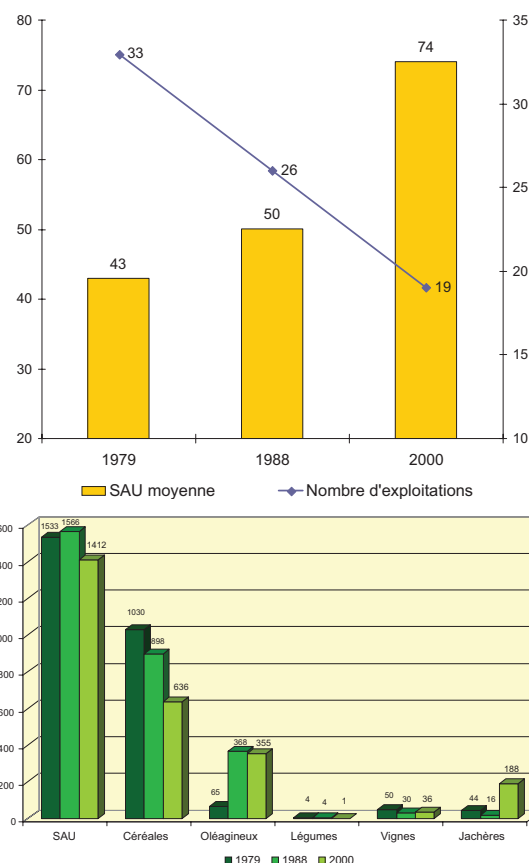
Sur le territoire communal, dont la superficie totale s'élève à 3.585 hectares, 44,3% est utilisé à des fins agricoles soit 1.412 hectares (Superficie Agricole Utile¹²). Ce chiffre est sensiblement équivalent à la moyenne constatée sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Val de l'Indre : 54% de la superficie totale est occupée par l'activité agricole.

Si la surface agricole utile est très stable depuis vingt ans (1.419 hectares en 1979, 1.406 en 2000), le nombre des exploitations, lui a considérablement baissé : des 33 exploitations, ayant leur siège sur le territoire communal, en 1979, il n'en reste plus que 19 en 2000. Ainsi, la superficie agricole utilisée en moyenne s'est accrue de 72%, passant dans le même intervalle de 43 hectares à 74.

En outre, six exploitations dépassent désormais la superficie de 100 hectares (près d'un tiers contre 19% dans le département).

636 hectares sont consacrés à la culture céréalière. Cela représente 45% de la SAU, contre 67% en 1979. Cette diversification est toutefois à relativiser puisqu'elle s'est faite au seul bénéfice de la production oléagineuse (colza et tournesol, essentiellement), multipliée par 4,5 en vingt ans, et des jachères. Ces dernières représentent 13,3% de la SAU communale, pour une moyenne nationale de 25%.

Le maraîchage semble avoir disparu totalement des cultures agricoles, alors que la vigne, après une forte baisse entre 1979 et 1988 (de 50 à 30 hectares) a regagné quelques hectares (36 en 2000). Cette culture, dont l'emprise spatiale est faible comparée aux autres (2,5% de la SAU), représente toutefois une part significative dans le



¹⁰ Champeigne : ensemble de plateaux très horizontaux oscillant très peu autour de 100 mètres d'altitude. Ce paysage d'openfield affirme une vocation céréalière, en rapport avec des sols calcaires proches de ceux de Beauce ou de Champagne berrichonne.

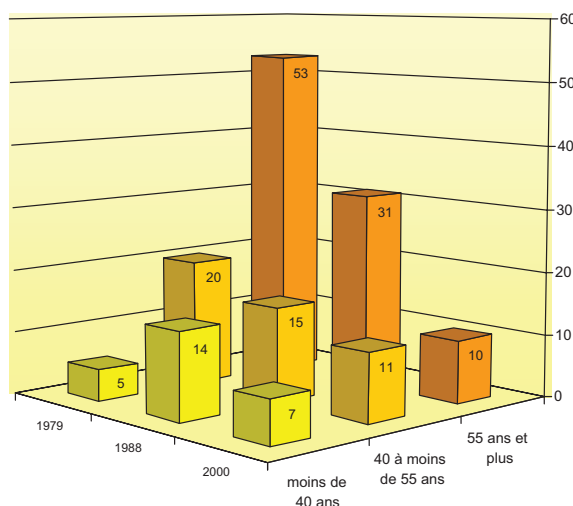
¹¹ Source : DDA.

¹² Source : Recensement Agricole 2000

dans la part d'exploitations impliquées : en effet, 10 exploitations, sur les 23 en tout, cultivent la vigne.

La récente Appellation d'Origine Contrôlée «Noble-Joué» représente la part la plus importante de la production viticole communale. Obtenue en avril 2001 auprès de l'INAO, l'appellation devrait insuffler une dynamique nouvelle à l'activité viticole locale.

L'âge des chefs d'exploitation sur la commune suit la tendance départementale : depuis 1979, la principale baisse d'effectif se traduit dans la classe d'âge supérieure, alors que la part des plus jeunes tend à augmenter.



Les exploitations du Nord de Esvres-sur-Indre

Globalement, les exploitations du Nord communal sont plus fragilisées : elles subissent davantage les contraintes liées à l'expansion urbaine et à la pression foncière et à l'effet de coupure des infrastructures. Cette attraction est plus forte au Nord, à la fois du fait de la présence RN 143, et de la progression de l'expansion urbaine du bourg d'Esvres-sur-Indre.

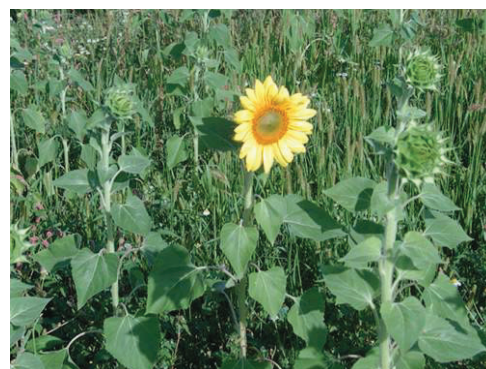
Les risques d'enclavement et les obstacles à la circulation des engins agricoles devraient croître, du fait du doublement de la RN 143 et de la construction prochaine de l'autoroute A85.

Les exploitations du Sud d'Esvres-sur-Indre

Le Sud communal est moins contraint : les infrastructures routières sont perméables et peu nombreuses, les poches d'habitat sont moins nombreuses et plus compactes. Cela réduit à la fois les entraves exercées sur les déplacements, la concurrence foncière, l'enclavement des parcelles, et facilite le travail des terres (épandages, traitements, etc.).

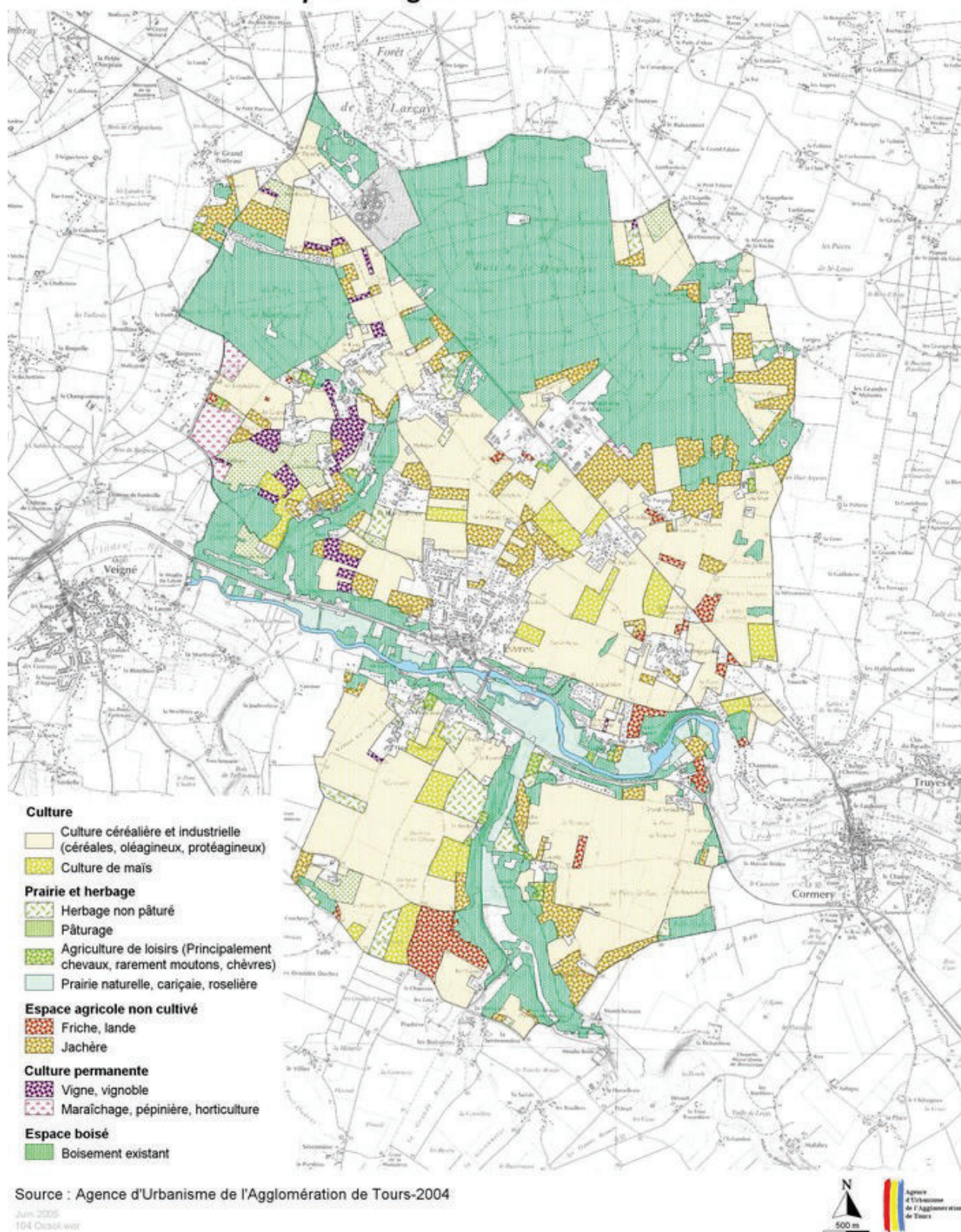
La production des exploitations du Sud est essentiellement céréalière, sur de grandes parcelles.

Du fait du maintien de la vocation rurale de la moitié sud du territoire communal, la pérennité des activités agricoles devrait être assurée.



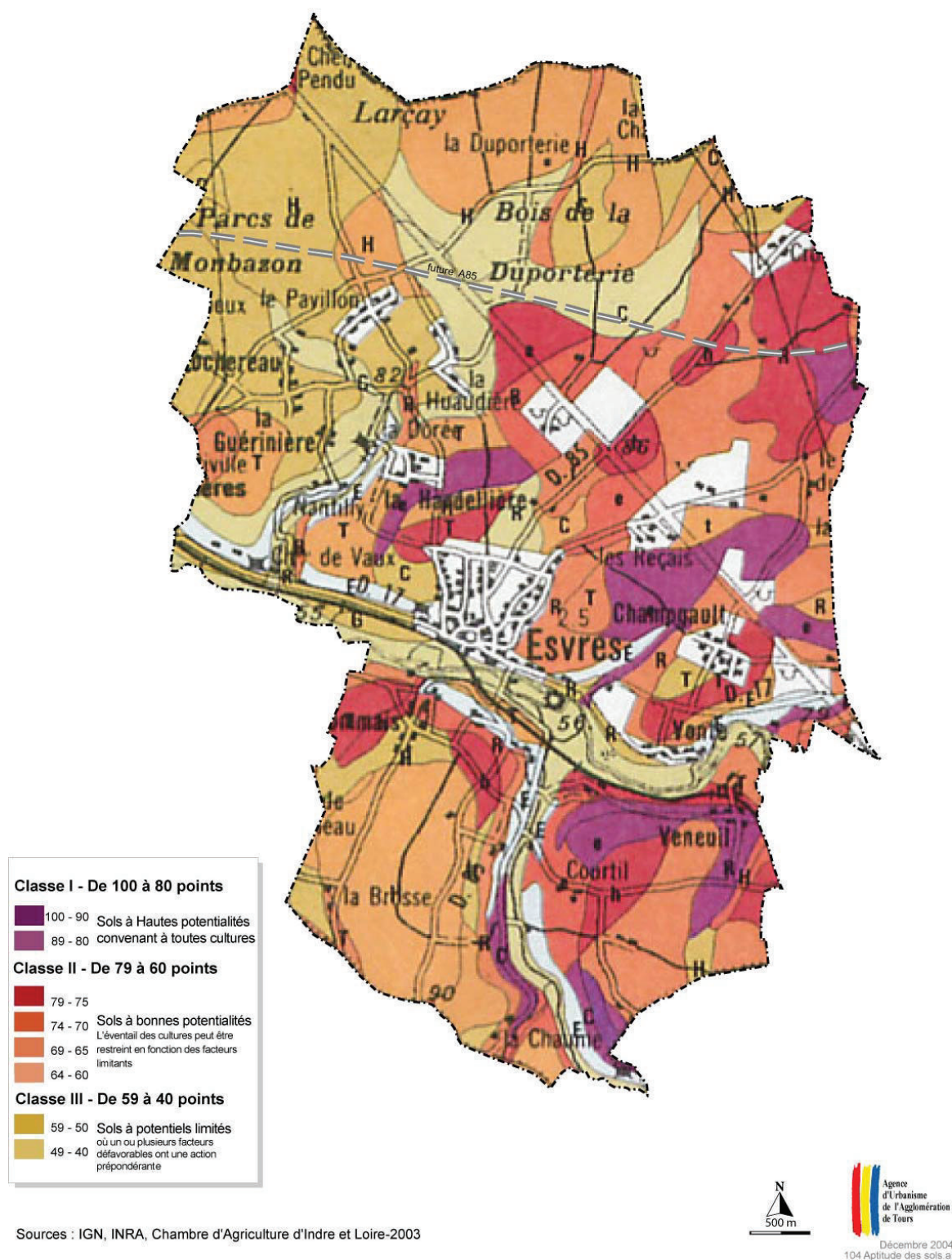
ESVRES-SUR-INDRE

L'occupation agricole et naturelle des sols



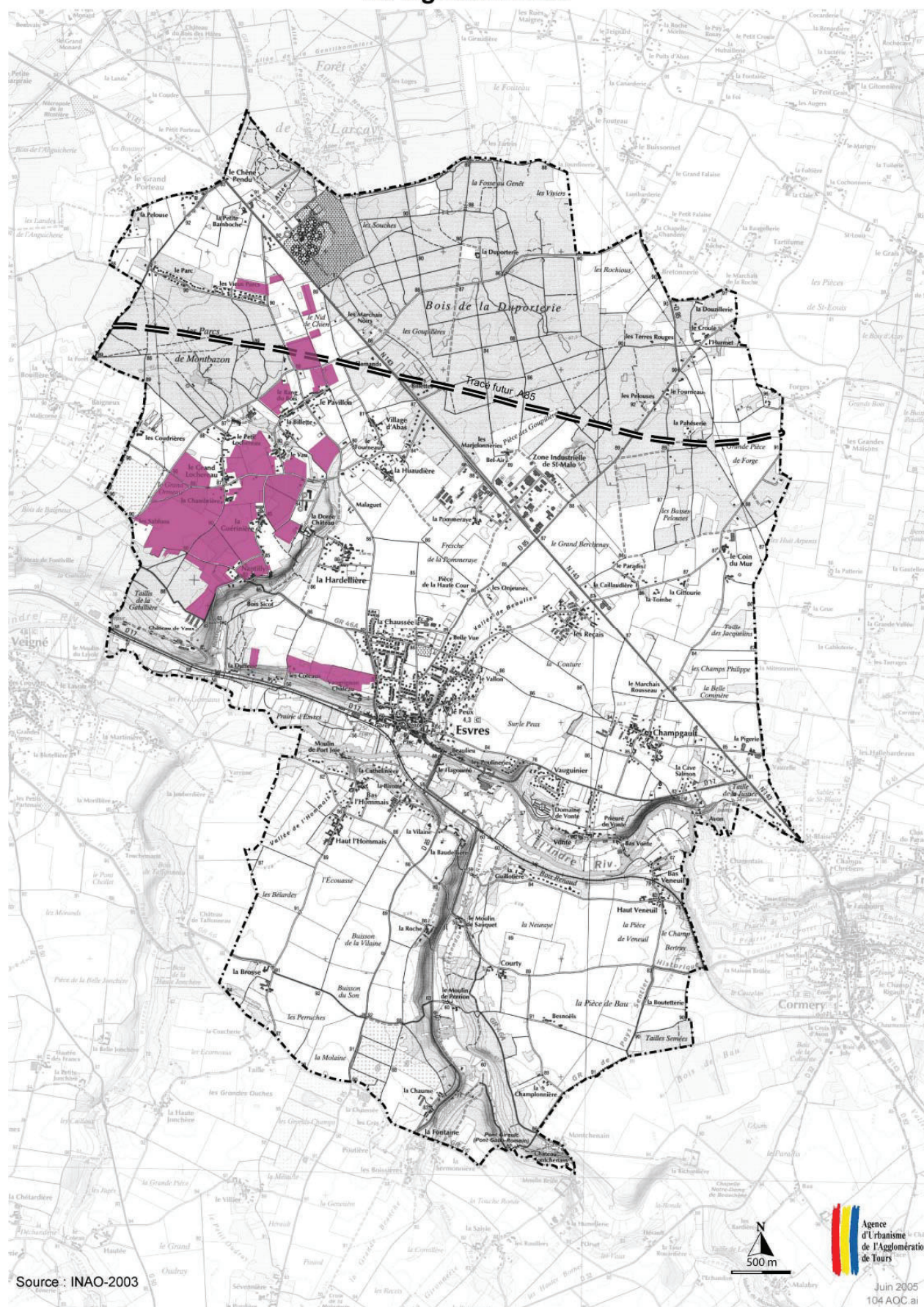
ESVRES-SUR-INDRE

L'aptitude agricole des sols



ESVRES-SUR-INDRE

Le vignoble AOC



3. ANALYSE DES ESPACES URBAINS

3.1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

3.1.1 Les origines du centre-bourg

Les nombreuses traces de présence humaine datant du Néolithique démontrent la précocité de l'occupation des rives de l'Indre, de l'Echandon et du ruisseau de Nantilly.

Localisée au carrefour d'une voie terrestre très ancienne (reliant Loches et Tours), de l'Echandon et de l'Indre, la commune était propice aux échanges. Les nombreuses sources découvertes sur le territoire communal y encourageaient l'implantation humaine. Des vestiges de l'époque pré-romaine attestent de cette occupation ancienne.

La vallée de l'Indre était alors en partie défrichée, ce qui a contribué au développement des rives, de part et d'autre de la rivière. Trois bourgs prenaient place aux emplacements actuels de Courçay, Truyes et Esvres-sur-Indre. Initialement, ce dernier n'était pas dans la vallée mais à la Haute Cour, où les soubassements d'une construction ancienne et une nécropole gallo-romaine ont été découverts au XIX^e siècle.

À l'époque mérovingienne, Esvres-sur-Indre, alors «Evera» ou «Evena» (le Pays des Eaux), représente déjà une bourgade d'importance, protégée par une citadelle à la Haute Cour, et chef-lieu d'une viguerie¹³ qui regroupait une douzaine de communes actuelles, dont Veigné, Truyes, Azay-sur-Cher. Elle possédait son propre atelier monétaire qui frappait des pièces portant la devise «Evera vicus».

3.1.2 La cité médiévale

Au Moyen-Âge, Philippe d'Esvres-sur-Indre participe à la construction du Château d'Esvres-sur-Indre, forteresse du XII^e et XIII^e siècles qui défendait autrefois le cours de l'Indre. Un donjon carré, aujourd'hui disparu, dominait le château. Certaines parties restent néanmoins visibles à travers le centre-bourg. Le corps de logis fut en partie détruit au XVIII^e siècle, reconstruit et largement remanié au XIX^e. Il accueille actuellement une école primaire. Le mur d'enceinte (XIII^e) a été conservé à l'Ouest : il en subsiste trois tours cylindriques.

Au XIII^e siècle, le château de Montchenin et son domaine (Sud-Ouest de la commune), propriété de l'influente abbaye de Cormery, développent la culture de la vigne. La seigneurie et les abbés favorisent donc, par cette culture et le défrichage des forêts à des fins agricoles, les implantations multiples de métayers, sous forme de hameaux. Ainsi, sur le plateau Nord, le long de l'Indre et de l'Echandon, en remontée de vallon sur le plateau Sud, les paysans et viticulteurs constituèrent, dès le XIV^e siècle, les nombreux hameaux qui distinguent la commune d'Esvres-sur-Indre.



Le bourg d'Esvres-sur-Indre s'est d'abord développé selon un plan concentrique, à l'Est du château, sous sa protection. Les noms des rues renseignent sur les événements d'importance : impasse de la tour, impasse du marché. Elles sont construites selon la topographie, et sont constituées de ruelles et d'escaliers étroits (voir croquis ci-contre : impasse du marché).

¹³ Circonscription judiciaire et administrative.

3.1.3 La restructuration de la partie sud du centre-bourg (XIXe s)

La partie basse du bourg est marquée par une reconstruction datant du XIXe siècle qui a transformé son apparence. Les rues ont été élargies, les maisons ont pris de la hauteur.



3.1.4 Les développements récents

Depuis la fin des années 1950, l'extension urbaine du bourg se poursuit sur le plateau vers le Nord, en direction de la RN143. A vocation quasi-exclusivement résidentielle, ces nouveaux quartiers sont dominés par l'habitat individuel.



A partir des années 1970, l'urbanisation a concerné la périphérie des hameaux voire même le plateau agricole au nord de la commune. L'image des hameaux et des espaces non bâtis de la commune a été fortement dévalorisée par ce type d'urbanisation.

3.1.5 Le redéploiement des centralités

Hier

Un seul pôle de centralité (commerces services, équipements....), le centre-bourg localisé dans le fond de la vallée. Cet ensemble a généré une trame urbaine originale composée d'un bâti dense, resserré, organisé autour d'un réseau viaire étroit. Il constitue le centre patrimonial.



Aujourd'hui

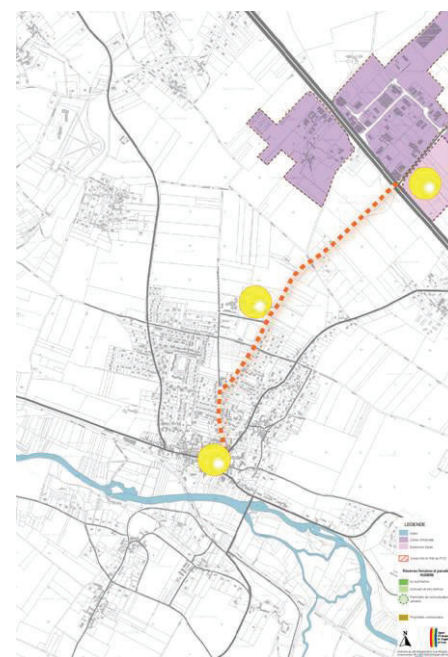
L'accueil d'une population nouvelle a généré le développement d'une forme contemporaine d'habitat localisé sur le plateau. Cela a induit la création de nouveaux équipements et l'émergence d'un second pôle.

Ce développement récent et les modes de production qui lui sont associés (lotissement et permis isolé) ont conduit à des difficultés d'articulation entre les différentes phases d'urbanisation :

- Manque de communication entre les quartiers (carence dans le maillage des voies est-ouest),
- Discontinuité des cheminements piétons-vélos,
- Apparition de vides dans le tissu urbain,
- Manque de lisibilité et de liaisons entre le bourg et l'Indre.

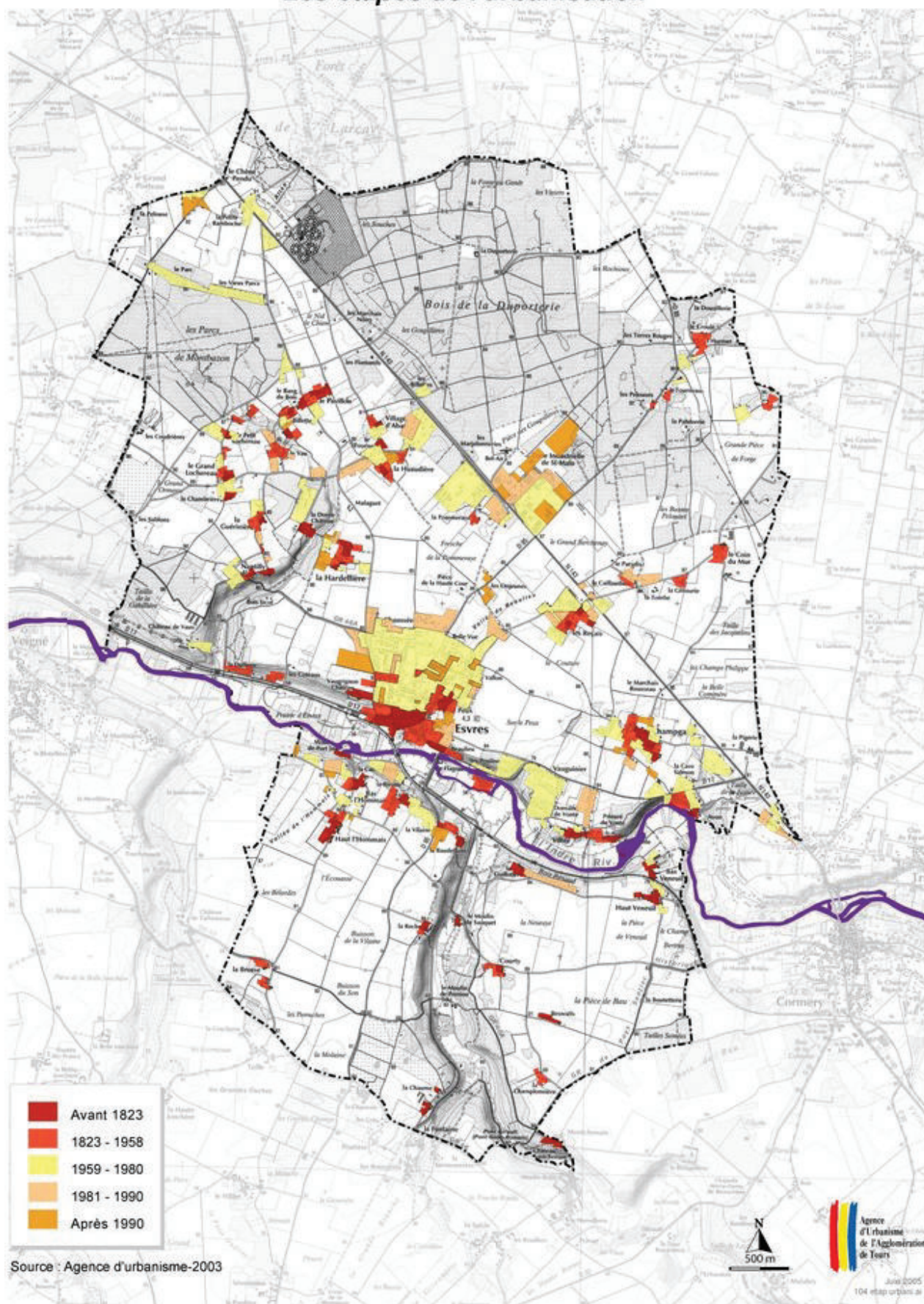
Demain

L'implantation d'un centre commercial et de service au carrefour de la RD85 et de la RN 143 marque une nouvelle étape dans l'organisation des fonctions urbaines de la commune : cet espace constituera le troisième pôle de centralité de la commune. Dans ce contexte, la RD 85 devient un des axes urbains structurants de la commune.



ESVRES-SUR-INDRE

Les étapes de l'urbanisation



3.2. MORPHOLOGIE URBAINE : UN BOURG, DES VILLAGES

Aujourd'hui, le mode d'occupation du sol fait apparaître globalement trois types d'organisation du bâti :

L'habitat ancien groupé du centre-bourg (Xe et le XIXe s) ;

Les extensions du bourg : il s'agit d'un habitat de type pavillonnaire, de faible densité où prennent place quelques opérations de logements collectifs.

Un habitat diffus, sur le plateau, organisé en hameaux, comprenant des noyaux d'habitat ruraux et des extensions résidentielles récentes.

3.2.1 le centre historique : une morphologie imposée par le site

L'exiguïté, l'inondabilité de la vallée de l'Indre et la déclivité des coteaux réduisent l'espace disponible pour les activités humaines qui se sont réfugiées au débouché de vallons secs. C'est le cas du bourg dont l'importance du replat au contact de la vallée de Beaulieu a permis le développement d'un premier noyau urbain, autour de l'ancien château et de l'église Saint-Médard.

La partie la plus ancienne du centre-bourg se distingue par une organisation circulaire, et une forte déclivité du sol. Cette partie s'étend entre le CD 285, à l'Est, et la rue de la Tour, à l'Ouest. Elle est également traversée par des ruelles et des escaliers étroits. Les maisons datant généralement du XVe au XVIIe siècles, ont souvent été remaniées.

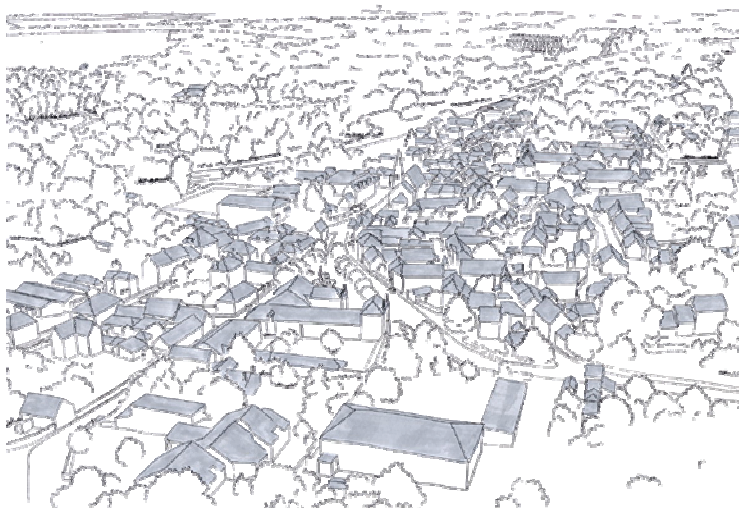
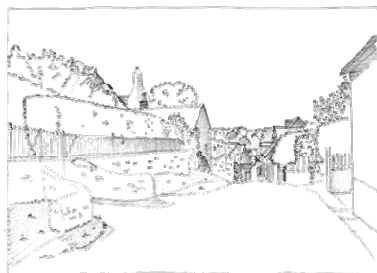


Planche photos ci-dessus :

1. Vue aérienne du bourg d'Esvres-sur-Indre. Au premier plan, l'école primaire publique.
2. Vue depuis la RD17 sur l'entrée d'une maison ancienne du bourg. Notez le portail encadré de pilastres.
3. Vue depuis rue de Tours sur les jardins, en arrière des maisons donnant sur la RD17.
4. Vue depuis la Place G. Lhermitte, sur les escaliers menant au Château.
5. Vue depuis la RD17, en direction de l'église Saint-Médard.
6. Vue depuis la RD17 de la rue de la Passerelle.



En s'éloignant progressivement du noyau ancien, les habitations s'élargissent, prennent de la hauteur et s'accompagnent de jardins. Le tissu bâti est davantage aéré, tout en maintenant une densité caractéristique d'un centre-bourg.

Les maisons s'implantent parfois en retrait de la voirie, notamment à l'Est et l'Ouest du centre-bourg. Les parcelles sont alors ceintes de murs.

Quelques percées vers l'Indre sont observables le long de la D17. Celles-ci longent les jardins, étirés en bande à l'arrière des maisons, qui privatisent la rive Nord de la rivière.

Des vestiges du château (monument inscrit) sont encore observables (anciennes tours du mur d'enceinte). Ce site présente un intérêt historique et paysager remarquable. (Croquis ci-contre).



3.2.2 Les reconstructions du XIXe

La partie Est du centre ancien a été largement reconstruite au XIXe siècle, sous forme de maisons bourgeoises, notamment de part et d'autre de la rue Nationale.

Généralement plus hautes que les habitations antérieures, les maisons sont implantées à l'alignement par rapport à la voirie. Les jardins en bande se localisent à l'arrière, jusqu'au pied du coteau.



3.2.3 Les extensions récentes

Les quartiers récents ont été aménagés sur le plateau au Nord à partir de trois pénétrantes orientées nord-sud et convergeant vers le centre-bourg. Hormis quelques connexions sur ces pénétrantes, le maillage est-ouest du réseau de voirie est déficient. Cette déficience limite les possibilités de mutation du tissu urbain et plus particulièrement des espaces non bâtis situés en cœur d'îlot.



Depuis 1990, la plupart des nouvelles opérations de construction ont été réalisées à l'intérieur de l'espace urbanisé existant, par le comblement de «dents creuses».

On note la présence, à l'extrémité Nord de la partie agglomérée, d'un pôle sportif et scolaire (stade Jean Gachassin, collège Georges Brassens).

3.3 TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

3.3.1 Le centre-bourg

Les principales caractéristiques architecturales sont la continuité des volumes et des gabarits et l'alignement par rapport à la rue. La hauteur moyenne est de un à deux niveaux (rez-de-chaussée avec un étage) surmontés de combles. Peu de pignons donnent sur la rue, hormis aux intersections de voies.

Les bâtiments sont ornés de lucarnes, qui contribuent avec la modénature¹⁴ à marquer les différentes époques de construction.

Les matériaux utilisés sont locaux : pierres de meulière pour les fondations, tuffeau blanc pour les murs et ardoise pour la toiture.

Le centre-bourg est marqué par la réunion harmonieuse de deux styles architecturaux :

Les constructions les plus anciennes, datant généralement du XVII^e siècle.

De gabarit RDC+C à RDC+1+C, elles comportent des volumes relativement massifs. Les façades sont dépourvues de décoration. Les toits sont généralement plus longs et plus pentus, parfois dotés de coyaux¹⁵. Les maisons s'implantent en bordure de voirie. Un petit escalier devance parfois la façade. C'est particulièrement le cas au Nord de la Place Joseph Bourreau.

Les constructions héritées de l'architecture classique (XVIII^e et XIX^e siècles).

Sur leur façade dominant nettement les lignes horizontales, soulignées par les bandeaux, les corniches et la répétition des ouvertures. Ces constructions se positionnent légèrement en retrait de la voirie, derrière une grille richement travaillée. Les portails sont majestueux et encadrés de pilastres. La hauteur de ces constructions atteint un étage avec combles. Les toits sont munis de lucarnes de toutes formes, et recouverts d'ardoises. Si l'état global des façades est parfois médiocre, les nombreux détails architecturaux encore visibles sont de qualité. De telles maisons peuvent être observées à la sortie Ouest du centre, face à la gare.



¹⁴ Modénature : ensemble construit défini par les proportions, les reliefs et les volumes.

¹⁵ Coyau : Pièce de bois rapportée sur un chevron et destinée à atténuer la pente de la partie inférieure d'un comble ou d'un avant-toit.

3.3.2 Les quartiers récents

Il s'agit principalement de maisons individuelles qui présentent une grande homogénéité de forme et de style. Leur hauteur atteint un niveau avec combles avec ou sans sous-sol. La monotonie qui se dégage de ce type de bâti tranche par rapport à la diversité architecturale du centre-bourg.

Quelques opérations d'immeubles collectifs ou de logements individuels accolés apportent un peu de diversité dans le paysage des quartiers récents : celles-ci restent néanmoins marginales et ne sont pas suffisamment mises en valeur par l'espace public.



3.3.3 Les hameaux : un habitat patrimonial très présent

Esvres-sur-Indre se distingue par les nombreux hameaux qui parsèment son territoire. Plus de la moitié de la population communale y réside.

L'organisation de l'habitat est typique de la Champagne tourangelles : il s'agit d'un habitat groupé en hameau-rue ou carrefour, complété par quelques grosses fermes isolées. La plupart sont situées sur le plateau, au nord de l'Indre.

D'autres hameaux se sont installés, à l'abri des crues, sur les terrasses alluviales des versants nord et sud de la vallée de l'Indre. Ces derniers présentent une organisation duale (signalée par la toponymie : Haut L'Hommais / Bas L'Hommais, Haut-Veneuil / Bas-Veneuil, etc.) et discontinue (en raison du relief).



La Hardellière



La Hardellière



La Hardellière



La Hardellière



Bas-Ventes

Des cœurs de hameaux patrimoniaux

Les hameaux de la vallée de l'Indre et du plateau sont constitués par des bâtiments ruraux (longères, granges) souvent réhabilités formant un noyau ancien dense et de qualité, agrémenté de petit patrimoine (puits, lavoir, calvaire, etc.).

Chaque propriété compte généralement plusieurs bâtiments (maison d'habitation et dépendances), disposés autour d'une cour intérieure. Le bâti présente généralement une façade ou un pignon sur la rue. L'implantation et les volumes des constructions varient fortement.

Des extensions récentes à dominante résidentielle

Ce type de bâti apparaît en rupture avec l'architecture traditionnelle : les constructions nouvelles sont implantées en recul par rapport à la voie, et les lignes de faîtage sont parallèles à la voirie. En outre, les formes et surtout les matériaux utilisés créent un fort contraste visuel avec l'espace bâti ancien des hameaux. Néanmoins, la plupart de ces extensions récentes se sont agglomérées aux noyaux anciens, sans trop les détendre. Cette relative compacité limite l'impact visuel de l'urbanisation récente.



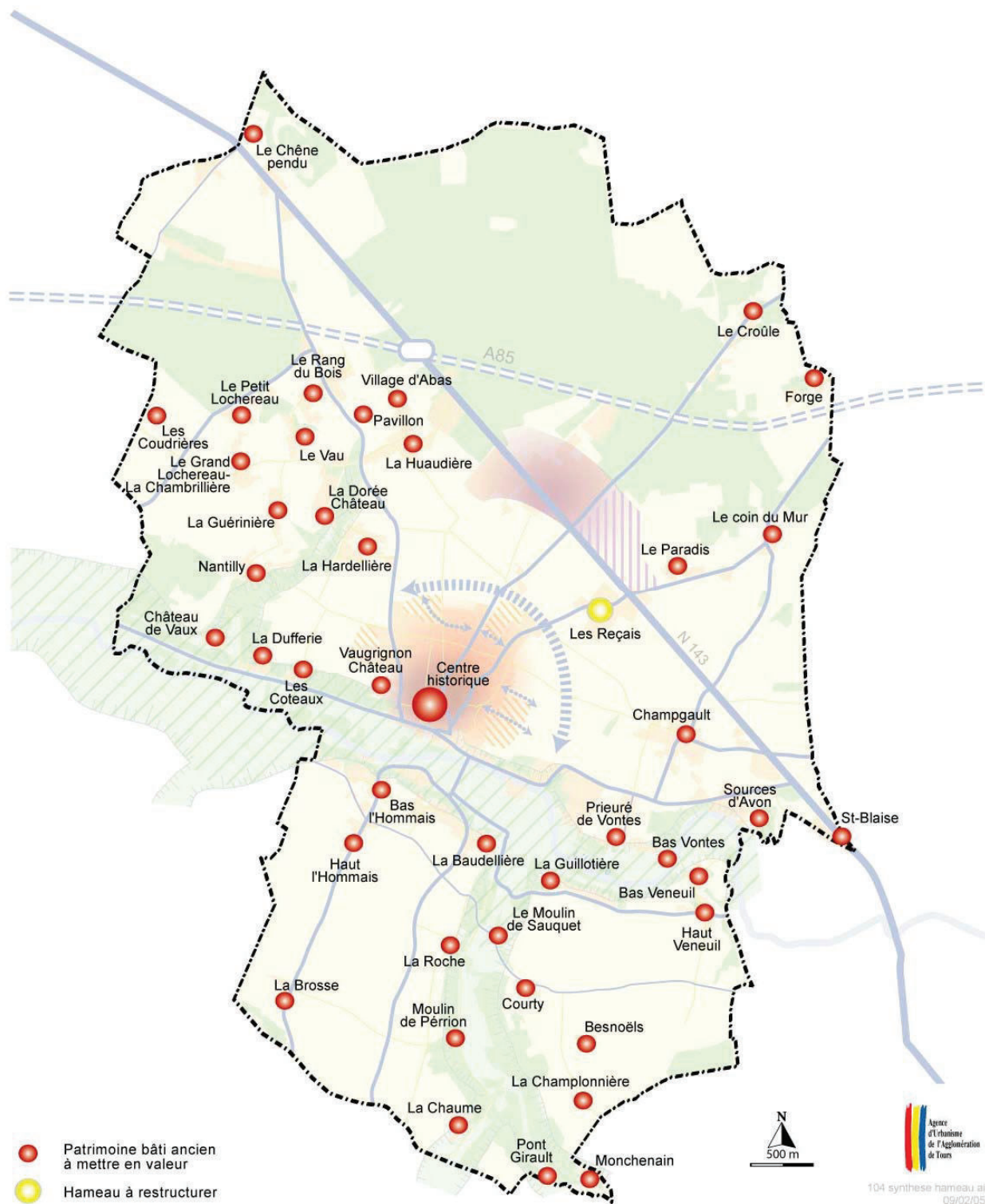
Hameau de Champgault :
Les extensions récentes (en vert)

Caractéristiques de l'espace bâti des hameaux, altérations à éviter et adaptations possibles

	Caractéristiques du bâti traditionnel	Altérations par le bâti récent	Adaptations possibles
Perception externe éloignée	. Habitat groupé . Adaptation de la morphologie du hameau au site . Couleurs plutôt sombres et unité des matériaux . Plantations qui intègrent le bâti à l'environnement	. Organisation et implantation du bâti répétitif et ne prenant pas suffisamment en compte le site . Couleur des toits trop vive . Murs trop clairs . Pignons trop visibles et architecture monotone . Plantations de haies à essence unique	. Extension de l'habitat en continuité du bâti existant et respectant la morphologie des cœurs de hameaux. . Continuité de haies végétales de type champêtre et densification des plantations d'essences locales à l'arrière des parcelles bâties . Règlement concernant les couleurs et les matériaux employés dans les constructions.
Perception externe rapprochée	. Habitat composé de moëllons tenus par des enduits sombres (chaux, ...) . Cheminées enduites avec rangées de briques (souvent 3 rangées) . Habitations caractérisées par des toits allongés, par la présence de bâtiments annexes accolés à la demeure principale, ...	. Antennes de T.V. . Poteaux E.D.F. et Télécom . Cheminées en béton. . Clôtures disparates et plantations de haies à essence unique	. Enfouissement des réseaux et camouflage des antennes TV. . Diversification du volume des maisons avec création d'annexes adossées au pignon en uni-pente (voir croquis). . Construction de cheminées avec enduits en peinture ton sable et rangées de briques. . Rétablissement des continuités de murs et de haies végétales champêtres.
Perception interne	ORGANISATION DU HAMEAU . Voies étroites, au tracé souple et sinueux. . Dilatation ponctuelle de la voirie créant effet de placettes non géométriques souvent plantées. . Pignons de construction à l'alignement ou proches de l'alignement. . Dominante des pleins sur les vides par resserrement du bâti et continuités créées par les murets.	. Goudronnement ton gris, noir des voies. . Vides non traités par des clôtures ou des plantations. . Trop de recul du bâti par rapport à la voie. . Implantation et orientation du bâti répétitif	. Voies en gravillons collés teinte sable foncé avec ruisseau central (possible en béton) . Construire à l'alignement ou proche de l'alignement et diversification des orientations du bâti. . Restaurer le bâti ancien
	ASPECT DU BATI . Moëllons ou pierres avec enduit sombre dominant. . Pierres de taille en encadrement de baies et appuis de fenêtres à nez épais. . Présence mineure de briques. . Baies plus hautes que larges, lucarnes peu nombreuses et discrètes. . Appuis des fenêtres à nez épais. . Eléments du petit patrimoine (puits, mares, ...). . Pentes de toiture de 45° minimum (petites tuiles plates et ardoise)	. Bâti ancien en ruines ou réparé avec des matériaux disparates (tôles, ciment, ...). . Volume du bâti monotone. . Appuis des fenêtres en béton gris avec larmiers trop minces (voir croquis). . Ouvertures trop grandes en pignon. . Lucarnes trop nombreuses. . Nombreux éléments discordants (gouttières, boîtes aux lettres, regards en béton, coffrets EDF, ...).	. Appuis de fenêtres en béton blanc avec des larmiers $\geq$ à 14 cm (voir croquis). . Incorporer les coffrets EDF et les boîtes aux lettres dans les murets ou les traiter de façon discrète. . Mettre en valeur le petit patrimoine (puits, ...). . Encourager la construction de muret en continuité du bâti et la végétation.

ESVRES-SUR-INDRE

Les hameaux



3.4 TYPOLOGIE DES ESPACES PUBLICS ¹⁶



La commune d'Esvres-sur-Indre est abondamment dotée en espaces publics. La plupart sont localisés dans le centre historique de part et d'autre de la D17 (voir carte ci-dessus). Par la diversité des fonctions (commerces, stationnement, équipements) qu'ils accueillent et des ambiances qui les caractérisent, ces espaces contribuent fortement à l'animation et à l'attractivité du centre-bourg.

Les espaces publics aménagés au sein des quartiers récents, sur le plateau, sont davantage orientés vers la détente, l'apport de verdure et le stationnement. Ils s'inscrivent rarement dans une composition d'ensemble du quartier ou de l'opération à laquelle ils se rattachent.

3.4.1 Des espaces publics regroupés dans le centre-historique

Le centre-bourg présente une juxtaposition d'espaces libres, répartis autour de l'église Saint-Médard. Les plus importants d'entre eux forment les trois sommets de l'hypercentre de la commune : la place G. Lhermitte, la place Joseph Bourreau, et le pôle d'équipements entre la mairie et l'Indre. **Ces espaces publics font l'objet d'un projet de requalification dans le cadre du FISAC.**

La **place George Lhermitte** est principalement affectée au stationnement. Elle fait face à la Place Auguste Noyant (parvis de la mairie), également affectée au stationnement.

¹⁶ « L'espace public est la partie du domaine public non bâti affectée à des usages publics » Pierre Merlin et Françoise Choay, *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*. Par extension, l'espace public englobe les espaces « ouverts » extérieurs, comme les stades et les terrains qui relèvent du domaine privé d'une collectivité.

A l'Est, face à la Poste, la **Place Joseph Bourreau** sert également d'aire de stationnement sauf les jours de marché.

Au sud de la Mairie, une placette regroupe les principaux équipements publics du centre-bourg : bibliothèque, salle polyvalente, piscine, cours de tennis et dojo. Cet espace de transition, entre centre-bourg et Indre, devrait être prochainement réaménagé en lien avec le projet de requalification du centre-bourg (rue du 11 novembre et place G. Lhermitte). Cet espace devra répondre à un besoin de stationnement tout en affirmant des liens piétonniers et visuels forts entre la vallée de l'Indre et la place Auguste Noyant.

Cette transition entre le centre-bourg et l'Indre pourrait être renforcée vers l'Est et la salle des fêtes, en aménageant par exemple une promenade publique sur ses berges.

Les autres espaces publics du centre-bourg («espaces publics d'accueil et de proximité») annoncent l'entrée dans le bourg (parking du supermarché, place de la gare, de la salle des fêtes, rue du vallon, place de l'école primaire) ou marquent les seuils de l'hypercentre (le square de Riesburg, le parvis de l'église, le dégagement devant le bar PMU). De taille plus modeste que les espaces stratégiques, ils ne sont pas moins utilisés.

Si le bourg d'Esvres-sur-Indre est richement doté en espaces publics, ces derniers demeurent essentiellement réservés au stationnement des véhicules, excepté le jour du marché. Le projet de requalification qui va être engagé dans le cadre du projet FISAC devrait redonner davantage de place aux piétons.

3.4.2 Un déficit d'espaces publics structurants dans les quartiers récents

À l'inverse du centre-bourg, les espaces publics des quartiers limitrophes du centre-bourg se résument principalement au réseau public de voirie (rues et cheminements) et à quelques aires de stationnement. La grande place des Droits de l'Homme est l'unique exemple d'espace public structurant au sein des quartiers récents.



Parvis de l'église, récemment rénové

Place de la Gare, aux fonctionnalités intermodales

Vue de la salle de la Quintaine, rue Nationale

Place des Droits de l'Homme, seul espace public de proximité des quartiers localisés sur le plateau

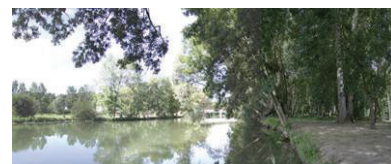
3.4.3 Les espaces de loisirs : la vallée de l'Indre et le pôle d'équipements sportifs du plateau

Espaces communaux à dominante végétale, ces derniers ont été aménagés dans le but d'offrir aux habitants des lieux propices aux sports, à la détente et au loisir.

Quatre espaces verts majeurs ont été identifiés sur le périmètre du bourg, localisés dans trois sites distincts. À l'image des «espaces publics stratégiques» (voir ci-avant), ils sont porteurs d'un fort potentiel lié à leur rôle dans la vie collective des Esvriens :

La vallée de l'Indre constitue un lieu de promenade et de détente privilégié et proche du bourg. Une partie de ses berges ont été aménagées (cheminements, tables de pique-nique, éclairage). Ses espaces ombragés sont très appréciés des pêcheurs.

Cependant, la partie la plus accessible et la mieux équipée est située au Sud de l'Indre (photos ci-contre).



Sur la rive Nord, en contact avec le centre-bourg, l'appropriation collective des berges par la population est plus limitée compte tenu de la présence de jardins privés.

Le plateau sportif, au Nord du bourg, offre les équipements nécessaires à la pratique des sports individuels et par équipe. Cet espace est également utilisé par les élèves du collège Georges Brassens.

Entre le cimetière et la Haute Cour s'étend une surface libre et un verger. En plein cœur des quartiers périphériques récents, cet espace pourrait permettre une perméabilité transversale est-ouest trop rare dans cette partie du bourg.



Photos (ci-dessus de gauche à droite) :

1. terrain de football du plateau
2. espace libre au sud du cimetière
3. Equipement de loisirs

3.4.4 Des espaces verts de proximité peu nombreux

Quelques parcelles d'opérations récentes d'extension du bourg ont été aménagées en espace vert de proximité : délaissés de voirie ou parcelles enclavées, elles sont peu attractives.

Toutefois, d'autres espaces verts de proximité agrémentés de petit patrimoine sont de qualité (lavoir rue du vallon, lavoir rue de Tours, placette rue du 8 mai 1945, ci-contre à gauche).

Dans une certaine mesure, la présence de panoramas sur les espaces agricoles environnants et l'ambiance rurale qui se dégage de certaines rues atténuent le manque d'espaces verts de proximité relevés dans certains secteurs d'urbanisation récente.

Les chemins ruraux constituent également des espaces de détente pour les habitants des quartiers du plateau.



Le village de la Papautrie



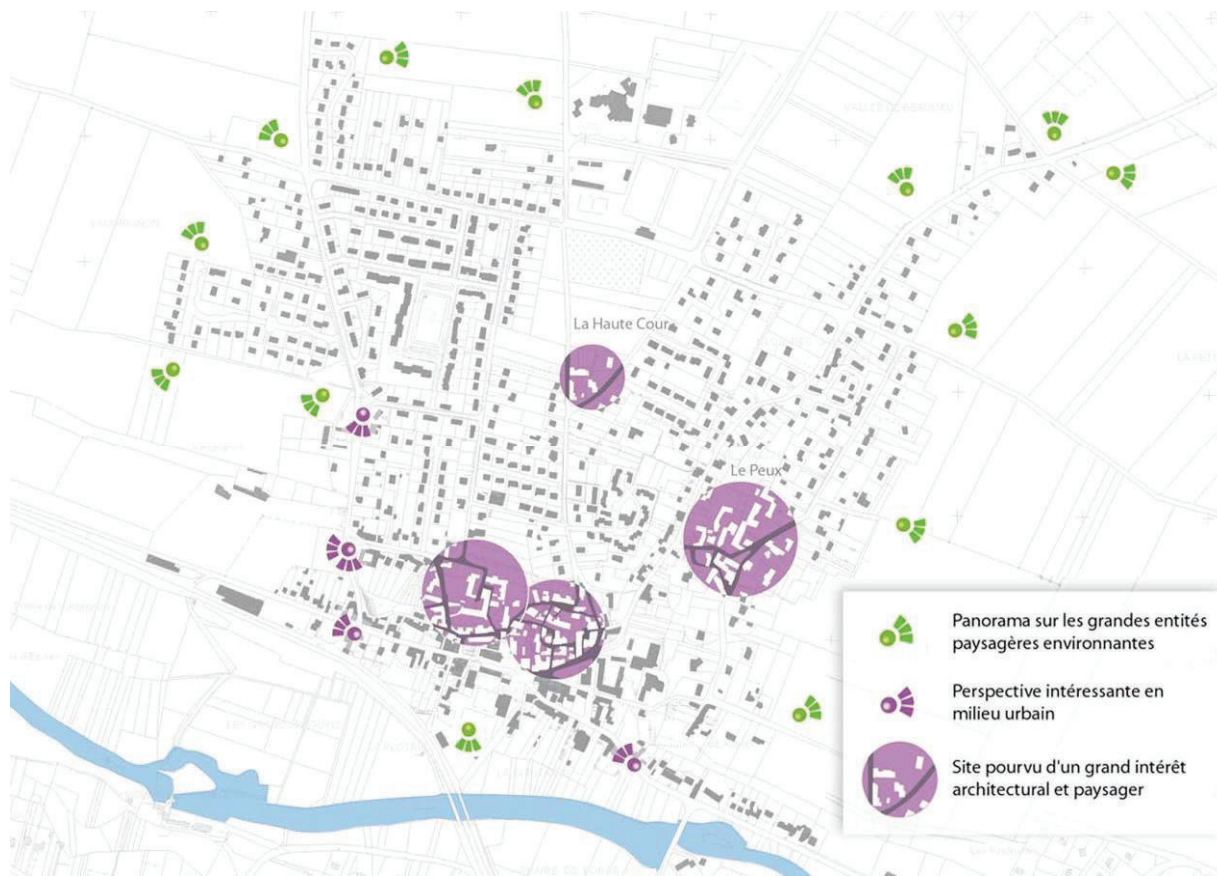
Les Reignères



Square de la rue du 8 mai 1945



Lavoir rue du Vallon

Rue du Chanoine
N. CarlottiMur entourant la propriété
du Château de Vaugrignon

Carte des panoramas et perspectives intéressantes en centre-bourg

4. LES DEPLACEMENTS

4.1. ANALYSE DES MIGRATIONS ALTERNANTES

Des échanges fournis avec l'agglomération tourangelle... en voiture

La commune d'Esvres-sur-Indre connaît un développement en lien avec celui de l'agglomération tourangelle. En matière de migrations alternantes, elle possède des caractéristiques d'une commune périurbaine. Ses actifs :

- Sont de moins en moins nombreux à travailler sur la commune (43% en 1982, 36% en 1990, 25% en 1999),
- Ont des lieux de travail de plus en plus nombreux,
- Sont de plus en plus dépendants de l'agglomération tourangelle.

	1982	1990	1999
Total actifs occupé	1656	1817	1889
Total emplois à Esvres	1247	1505	1650

Source : INSEE, RGP

Tours reste la destination privilégiée

Destination-Origine	1982				1990				1999			
	sorties		entrées		sorties		entrées		sorties		entrées	
		% d'actifs		% d'emplois		% d'actifs		% d'emplois		% d'actifs		% d'emplois
Esvres	714	43,12%	714	57,26%	647	35,61%	647	42,99%	479	25,36%	479	29,03%
Autres communes du Val de l'Indre	153	9,24%	150	12,03%	153	8,42%	187	12,43%	167	8,84%	277	16,79%
CC Est Tourangeau	25	1,51%	29	2,33%	33	1,82%	54	3,59%	48	2,54%	82	4,97%
CC Vouvrillon	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	8	0,53%	18	0,95%	16	0,97%
CC Confluence	0	0,00%	0	0,00%	2	0,11%	15	1,00%	10	0,53%	23	1,39%
Tour(s)plus	690	41,67%	246	19,73%	825	45,40%	348	23,12%	963	50,98%	431	26,12%
Dont Tours	358	21,62%	143	11,47%	396	21,79%	154	10,23%	426	22,55%	145	8,79%
Chambray-lès-Tours	132	7,97%	20	1,60%	174	9,58%	41	2,72%	217	11,49%	70	4,24%
Joué-lès-Tours	79	4,77%	47	3,77%	91	5,01%	70	4,65%	105	5,56%	94	5,70%
Autres communes	121	7,31%	36	2,89%	164	9,03%	83	5,51%	215	11,38%	122	7,39%
Reste 37	33	1,99%	89	7,14%	92	5,06%	207	13,75%	136	7,20%	289	17,52%
Hors 37	41	2,48%	19	1,52%	65	3,58%	39	2,59%	68	3,60%	53	3,21%

Source : INSEE, RGP

La ville centre attire de plus en plus d'actifs. Cette tendance se vérifie également pour les autres communes de l'agglomération centrale, avec un poids important des communes de Chambray-lès-Tours et de Joué-lès-Tours.

L'attraction des autres communes du val de l'Indre est restée stable à près de 9% des actifs.

L'attraction des autres communes du périmètre du SCOT s'amplifie, notamment avec les communes de l'Est tourangeau (Montlouis-sur-Loire, Vézère...).

Les mouvements vers les autres communes du département ne concernaient que 2% des actifs en 1982. Ils sont plus de 7% en 1999.

Esvres attire les actifs des autres communes du Val de l'Indre et du centre de l'agglomération

Esvres-sur-Indre constitue un pôle d'emplois important, ce qui génère des entrées quotidiennes significatives. Ces emplois sont de moins en moins occupés par les habitants de la commune et de plus en plus par des actifs de l'agglomération centrale (Tours, Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours...) et par ceux des autres communes du Val de l'Indre qui occupent près de 17% des emplois en 1999.

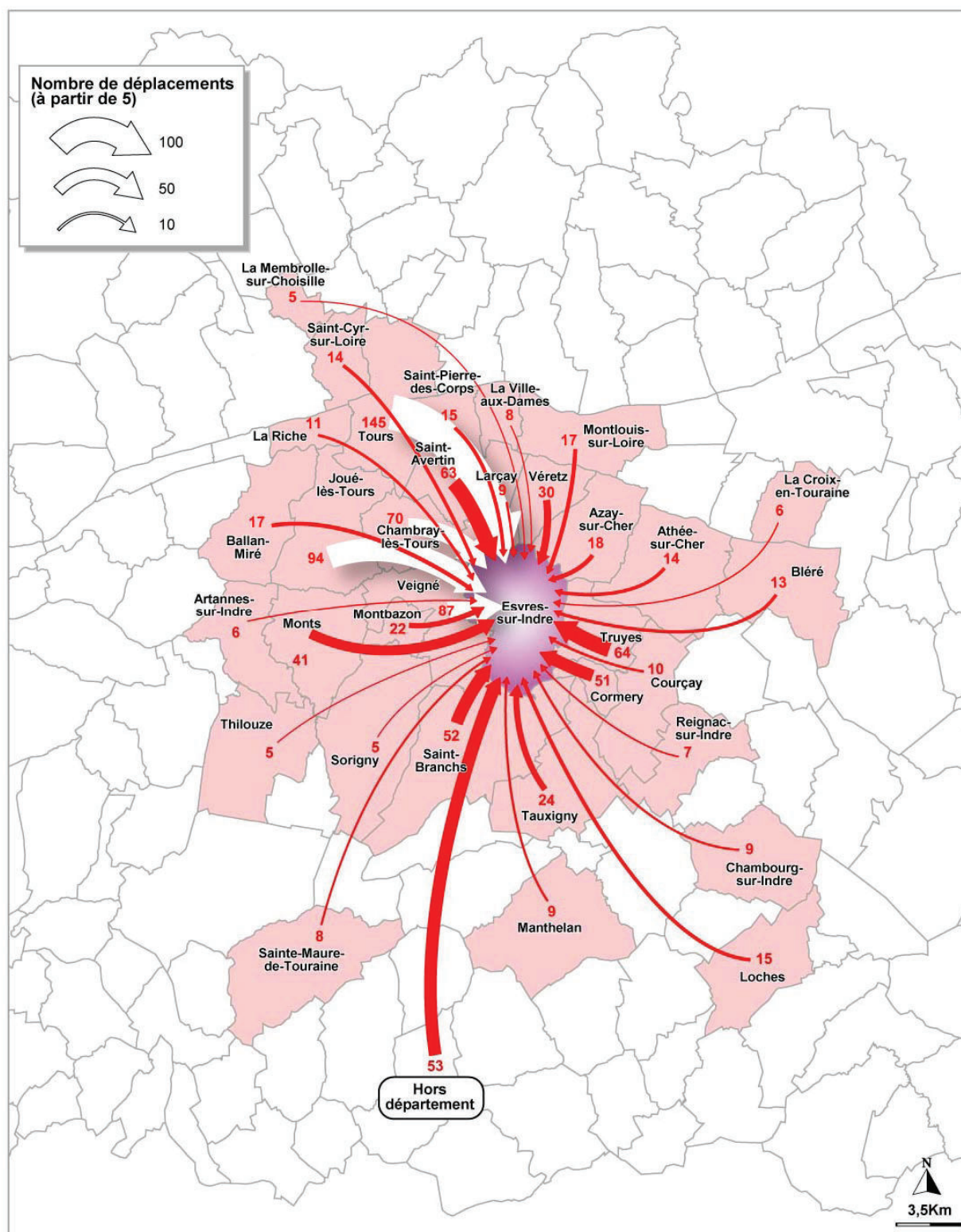
83% des entrées et 82% des sorties sont effectuées en voiture particulière.

Ce taux monte à 90% pour ceux qui travaillent à Tours alors que c'est vers cette destination que l'offre en transports collectifs est la plus importante.

60% de ceux qui restent travailler sur la commune y vont en voiture.

ESVRES-SUR-INDRE

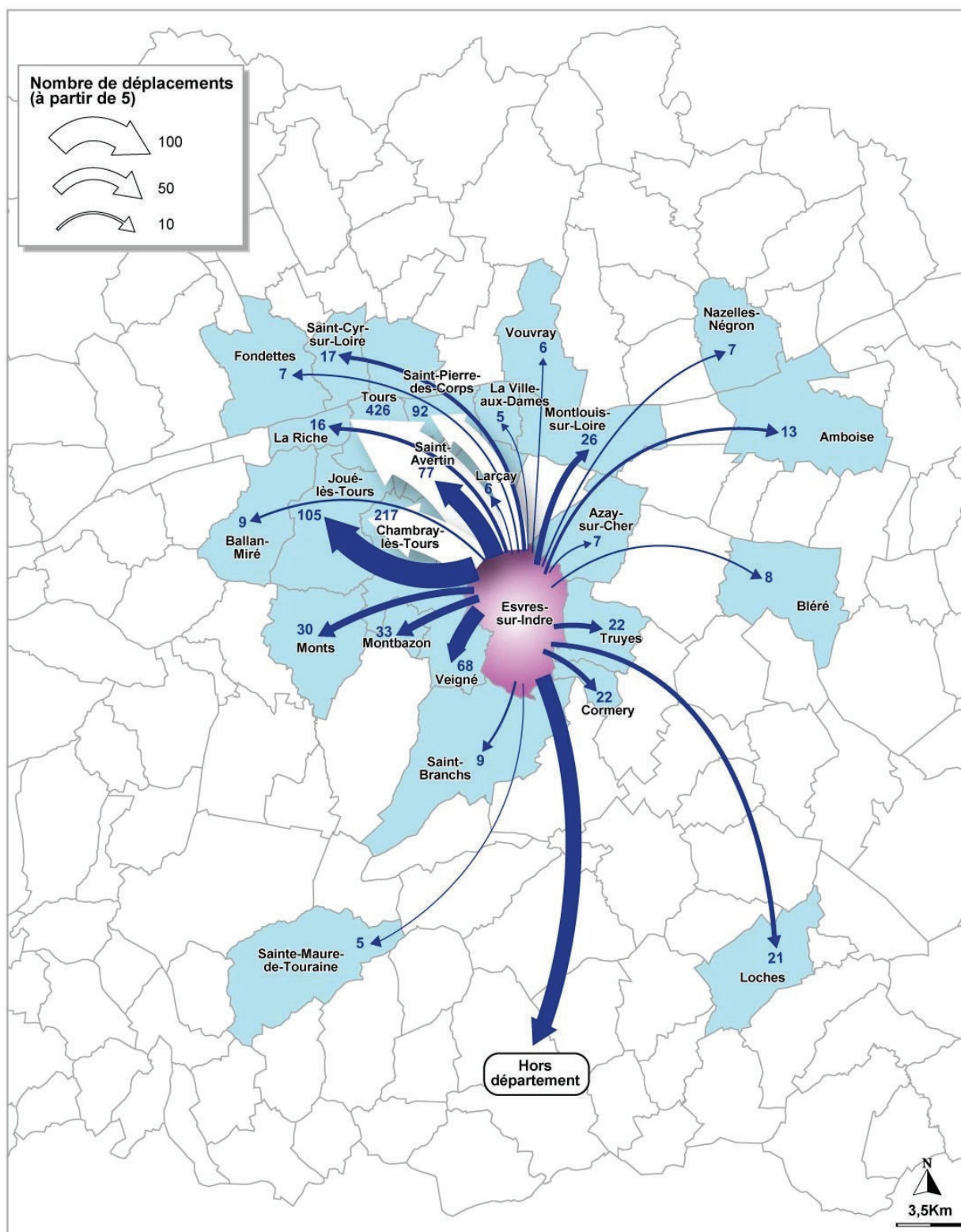
Les migrations domicile-travail en 1999 (entrées)



Source : INSEE RP-99, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

ESVRES-SUR-INDRE

Les migrations domicile-travail en 1999 (sorties)



Source : INSEE RP-99, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

4.2. UNE OFFRE EN TRANSPORTS COLLECTIFS A DEVELOPPER

La commune est desservie principalement par deux réseaux de transports collectifs :

- le réseau de Transports Express Régionaux
- le réseau départemental Fil Vert

4.2.1 Le réseau TER

La commune est desservie par la ligne Tours-Loches. Le service est assuré par des trains et des cars.

La fréquence varie de 3 à 6 liaisons quotidiennes par sens, selon la journée. La gare est localisée à l'entrée ouest du centre-bourg, le long de la RD 17. Outre Tours et Loches, la ligne dessert également Joué-lès-Tours, la Douzillière (Joué-lès-Tours sud), Montbazoin, Veigné, Cormery, Courçay, Reignac, Chambourg. Elle relie Esvres à Tours en environ 25mn, que ce soit par la route ou par le train.



La Région a des objectifs de modernisation de cette ligne qui est une voie unique non électrifiée. Ce projet passe notamment par une évolution du matériel, avec l'arrivée de nouvelles rames TER, et par la constitution d'un terminus technique à Cormery permettant aux trains de rebrousser chemin sans aller jusqu'à Loches, ce qui permettrait d'accroître la fréquence sur la partie la plus urbaine de la ligne.

4.2.2 Le réseau Fil Vert

Le réseau routier départemental dessert la commune avec la ligne Tours / Preuilly-sur-Claise qui passe par Veigné, Esvres, Saint-Branches... Environ 5 cars desservent le centre quotidiennement. Cette offre, essentiellement tournée vers les lycéens et les étudiants, varie selon les jours et les périodes scolaires. Elle est renforcée vers le lycée Grandmont. Le peu de lisibilité de la grille horaire et la fonctionnalité globale de la ligne rend ce service peu accessible aux actifs se rendant à Tours.

4.3 DES RESEAUX DE CIRCULATION EN EVOLUTION

4.3.1 Un réseau routier régional et national en développement

La commune est localisée à la convergence de deux axes de transport :

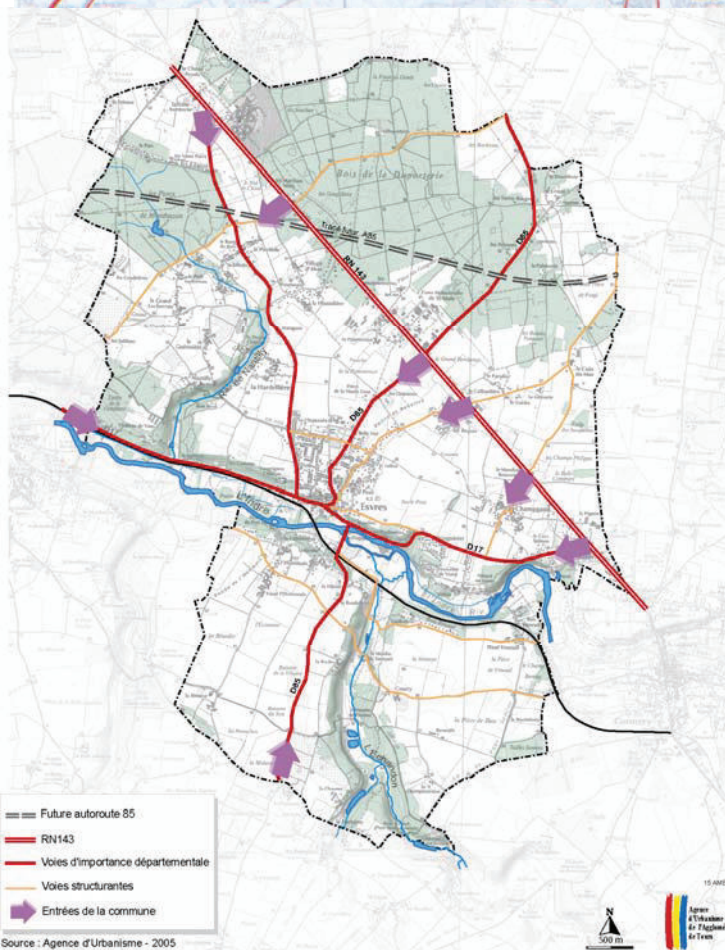
- l'axe de la vallée de l'Indre sur lequel s'est installée l'urbanisation originelle (château, église, centre-bourg) irriguée par la D17 qui dessert toutes les communes de la vallée,
- l'axe Tours-Loches, matérialisé par la RN143, support du développement économique récent de la commune.

La RN143 constitue aujourd'hui la voie principale de connexion à l'agglomération tourangelle. Son utilisation devient d'autant plus stratégique qu'elle se connecte depuis avril 2005 au boulevard périphérique de l'agglomération et qu'elle sera reliée à l'autoroute A85 par un échangeur situé sur la commune d'Esvres.

Le trafic y a fortement augmenté depuis le début des années 1990 (12.500 véhicules jour en 1994, plus de 15.000 en 2001) pour stagner depuis quelques années (14.200 en 2003).

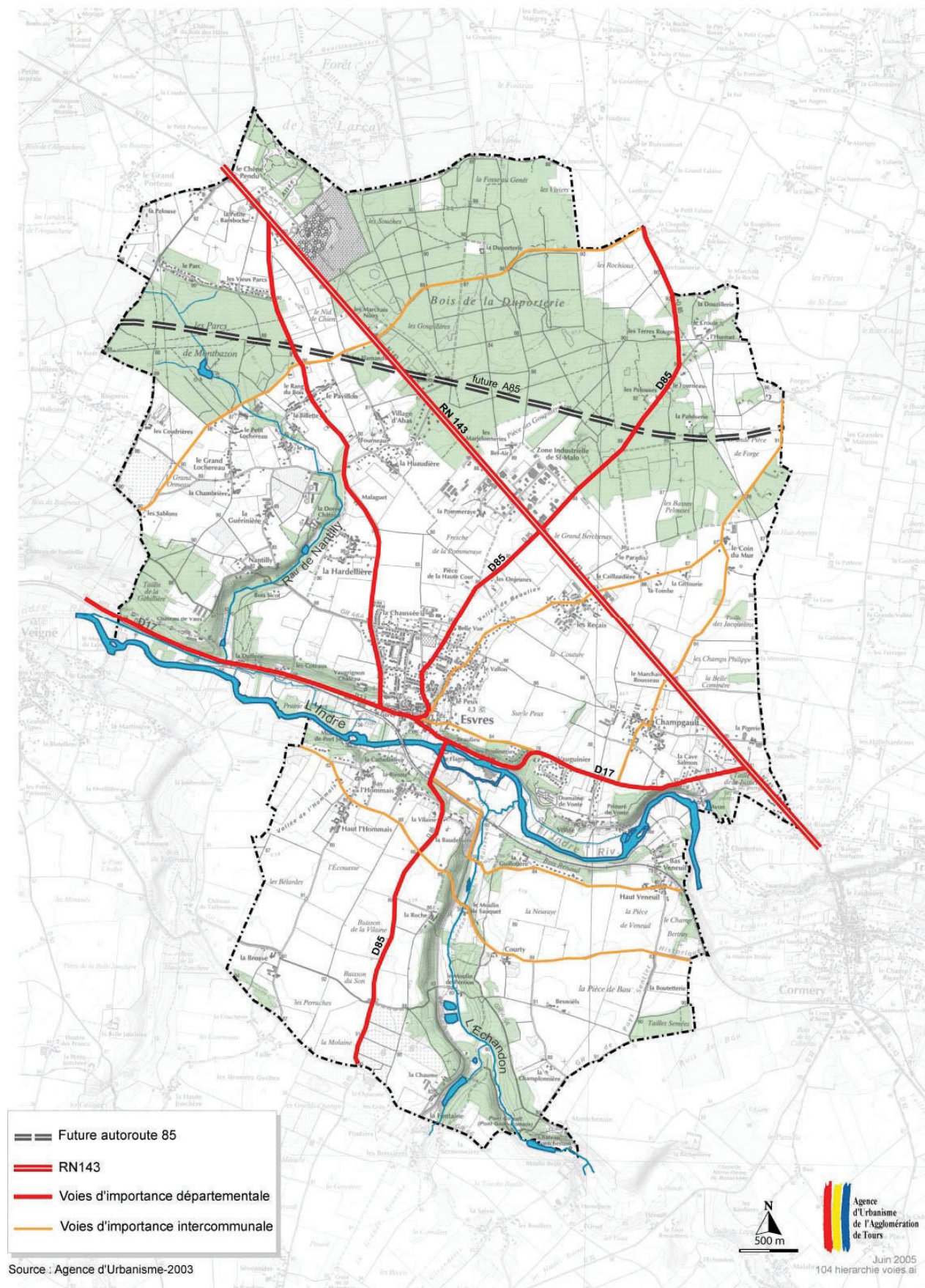
Un projet de doublement de cette infrastructure va profondément modifier les accès à la commune en ne conservant que des carrefours avec la D17, la D85 (ZI de Saint-Malo) et le VC1. Les autres accès directs seront supprimés (Reçais...) et une nouvelle structuration du réseau de voirie sur le plateau devra être organisée.

La RD17 reste une voie importante pour les échanges entre les communes de la vallée. Sa situation le long de l'Indre lui confère une vocation patrimoniale à renforcer. C'est un axe structurant du centre-bourg de la commune. Son aménagement doit rendre compatible une fonction routière et une volonté de partager l'espace public entre les différents modes de transport avec notamment une place plus importante à donner aux circulations douces. Depuis quelques années le trafic sur la RD 17 s'est stabilisé autour de 4000 veh/j (cf. comptages réalisés en 2001 et 2003 entre Esvres et Veigné).



ESVRES-SUR-INDRE

Les infrastructures routières



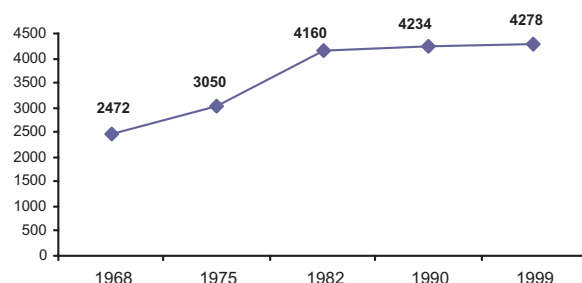
5. DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

5.1. LA POPULATION

L'équilibre démographique d'une population permet à la fois :

- d'assurer le renouvellement de la population,
- d'optimiser la gestion des équipements publics commerciaux, sociaux, culturels, par une fréquentation à long terme et diversifiée,
- de dynamiser les centres de vie,
- de garantir la cohésion sociale.

Population sans doubles compte d'Esvres-sur-Indre
source : INSEE



Un rythme de croissance fortement ralenti

Avec 4.278 habitants recensés en 1999, la commune d'Esvres-sur-Indre connaît une augmentation significative de sa population puisque celle-ci progresse de 73% en 30 ans.

Pour autant, le rythme de croissance démographique est marqué par un net ralentissement opéré au début des années 80 et qui se prolonge durant la dernière décennie. Ainsi la population d'Esvres-sur-Indre s'accroît seulement de 3% entre 1982 et 1999 contre une moyenne de 22% pour l'ensemble des communes de la Communauté de communes du Val de l'Indre.

	POPULATION			Évolution en %			Poids en 1999
	1982	1990	1999	82-90	90-99	82-99	
ARTANNES-SUR-INDRE	1402	2089	2184	49,00	4,55	55,78	8%
ESVRES-SUR-INDRE	4160	4234	4278	1,78	1,04	2,84	15%
MONTBAZON	3011	3354	3434	11,39	2,39	14,05	12%
MONTs	5421	6221	6514	14,76	4,71	20,16	23%
SAINT-BRANCHS	1707	2103	2211	23,20	5,14	29,53	8%
SORIGNY	1520	1637	1923	7,70	17,47	26,51	7%
TRUYES	1254	1588	1728	26,63	8,82	37,80	6%
VEIGNE	4199	4520	5474	7,64	21,11	30,36	20%
C.C Val de l'Indre	22674	25746	27746	13,55	7,77	22,37	100%

Source : INSEE, RGP, 1999

Avec 119 hab/km² en 1999, la densité de la population d'Esvres-sur-Indre demeure modeste malgré sa proximité avec l'agglomération tourangelle. Parcourue par deux cours d'eau affluents, occupée par de nombreux espaces naturels, la commune d'Esvres-sur-Indre présente les caractéristiques d'un secteur périurbain « tampon » ayant atténué, en matière de développement résidentiel, les pressions d'extension de l'agglomération tourangelle. De part sa position géographique le territoire d'Esvres-sur-Indre constitue une des franges de l'agglomération tourangelle.

Densité de population (hab/km ²) en 1999	
ARTANNES-SUR-INDRE	104,15
ESVRES-SUR-INDRE	119,33
MONTBAZON	528,31
MONTs	238,78
SAINT-BRANCHS	43,22
SORIGNY	44,28
TRUYES	105,43
VEIGNE	205,94
C.C du Val de l'Indre	121,61

Source : INSEE, RGP, 1999

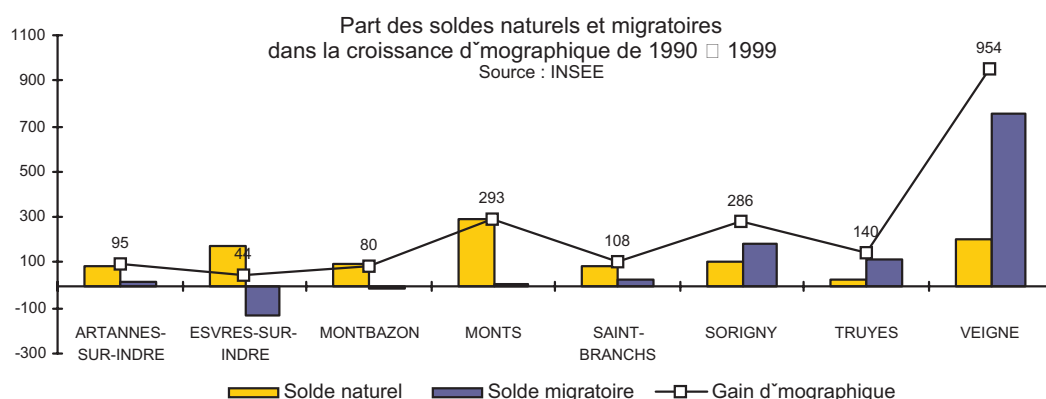
Un solde migratoire négatif...

De 1990 à 1999, 100% du gain démographique d'Evres-sur-Indre (+44 habitants) sont attribués uniquement au solde naturel. Celui-ci compense le solde migratoire négatif. Cette caractéristique est plus marquée à Evres-sur-Indre que dans le reste de la C.C du Val de l'Indre où l'attractivité résidentielle est plus soutenue comme sur la commune de Veigné.

	1990-1999
Solde démographique	44
Solde migratoire	-132
Solde naturel	176

Source: INSEE, RGP

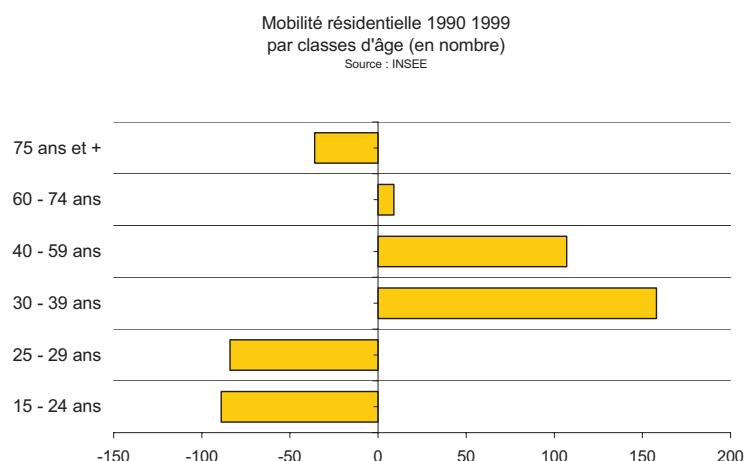
Le solde migratoire de la commune d'Evres-sur-Indre est négatif depuis le recensement de 1990 alors que celui-ci était à l'origine de 86% de la croissance démographique de la commune entre 1975 et 1982, période correspondant à un fort développement résidentiel.



... qui affecte essentiellement les jeunes populations et les personnes âgées

Une analyse plus fine des flux résidentiels selon les classes d'âge entre 1990 et 1999, révèle deux déficits distincts, où les départs de la commune sont plus importants que les arrivées. Ces deux déficits concernent :
les jeunes dont l'âge est compris entre 15 et 29 ans,
les personnes âgées de plus de 75 ans.

À l'inverse, les classe d'âge 30-39 ans et 0-14 ans sont celles qui enregistrent un solde résidentiel positif traduisant l'installation de structure familiale du type couples avec enfants accédant à la propriété sur la commune.



Un vieillissement de la population

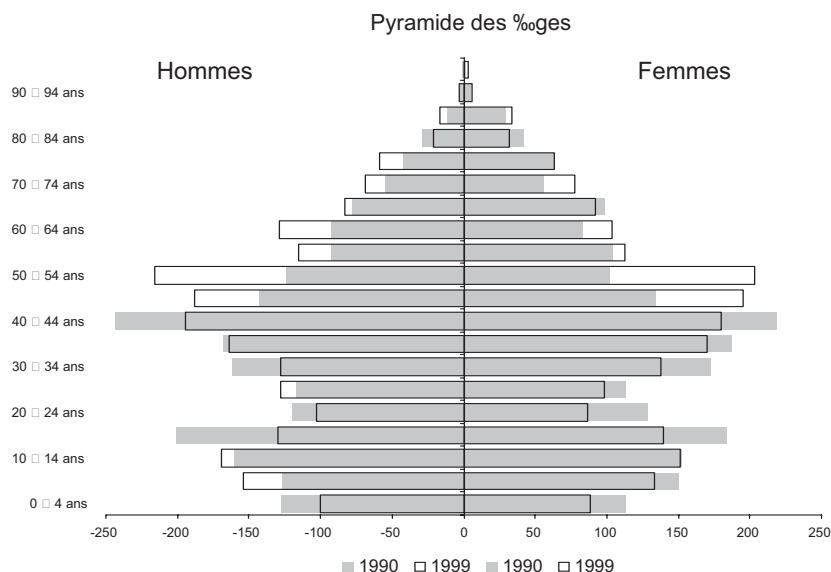
À l'image des évolutions nationales, la population d'Evres-sur-Indre vieillit entre les deux recensements. Cela se traduit par une diminution des moins de 20 ans, dont la part passe de 29% à 25% entre 1990 et 1999 et par une augmentation des plus de 60 ans de 15% durant les deux derniers recensements.

	1990		1999		Evolution 1990-1999
	Nombre	%	Nombre	%	
Moins de 20 ans	1216	29%	1065	25%	-12%
Plus de 60 ans	689	16%	793	19%	15%

Source: INSEE, RGP, 1999

Comme en témoigne la pyramide des âges, les 45-60 ans enregistrent la plus forte progression entre 1990 et 1999 (+53% pour les 50-60 ans) correspondant au vieillissement des ménages qui se sont installés sur la commune entre 1975 et 1982.

Si les 30-40 ans diminuent également durant les deux derniers recensements (-13%) cela s'accompagne parallèlement par une réduction d'enfants de moins de quatre ans. Cette situation témoigne d'une diminution des installations de jeunes ménages sur la commune d'Esvres-sur-Indre renforçant de ce fait le vieillissement global de la population.



Une augmentation sensible du nombre de ménages

En 1999, Esvres-sur-Indre recense 1.575 ménages.

En moins de 20 ans, le nombre de ménages résidant à Esvres-sur-Indre enregistre une progression de 20%. Cette augmentation demeure cependant nettement inférieure à celles des communes de la C.C du Val de l'Indre.

	Ménages			Evolution		
	1982	1990	1999	82/90	90/99	82/99
Esvres-sur-Indre	1310	1461	1575	11,53	7,80	20,23
C.C du Val de l'Indre	7254	8687	10067	19,8	15,9	38,8

Source : INSEE, RGP, 1999

Une diminution de la taille des ménages liée essentiellement à des phénomènes de décohabitation

Parce que le nombre de ménages augmente plus vite que la population, la taille des ménages se réduit. Si la taille moyenne des ménages esvriens atteignait les 3 personnes en 1982, celle-ci n'atteint plus que 2,65 en 1999.

Phénomène avéré sur l'ensemble du territoire français, cette réduction de la taille des ménages est le résultat combiné de deux facteurs :

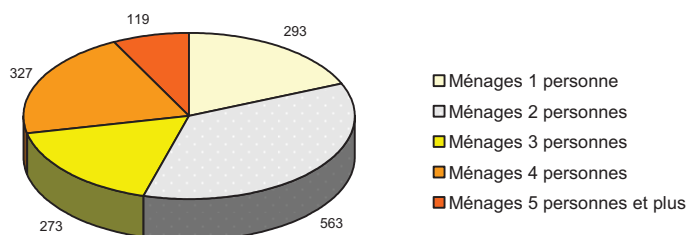
la décohabitation et l'éclatement des structures familiales.

Taille des ménages	1982	1990	1999
ARTANNES-SUR-INDRE	2,80	3,05	2,71
ESVRES-SUR-INDRE	2,99	2,81	2,65
MONTBAZON	2,97	2,84	2,57
MONTS	3,26	3,08	2,82
SAINT-BRANCHS	2,95	2,89	2,76
SORIGNY	3,17	2,92	2,78
TRUYES	2,99	2,92	2,64
VEIGNE	3,11	2,86	2,72
C.C. VAL DE L'INDRE	3,07	2,93	2,71

Source : INSEE, RGP, 1999

Les ménages constitués de 2 personnes sont devenus majoritaires sur la commune d'Esvres-sur-Indre (37% en 1999). Il est très probable que ces ménages concernent des structures familiales dont les enfants ont décohabités. Cette hypothèse se confirme à la lecture des évolutions des classes d'âges qui révèle une progression sensible des 50-60 ans dont les enfants sont à un âge de quitter la structure familiale d'origine.

Nombre de personnes par ménages en 1999



Évolution des ménages selon leur taille

	1982	1990	1999
1 personne	16%	18,8%	18,6%
2 personnes	26,9%	28,8%	35,7%
3 personnes	19,3%	19,6%	17,3%
4 personnes	23,9%	23,1%	20,8%
5 personnes et +	13,9%	9,9%	7,6%

Source : INSEE, RGP, 1999

Si les ménages constitués d'une personne demeurent stables (18%), ceux constitués de 3, 4, 5 personnes et plus diminuent. Cela concerne notamment des familles avec deux ou trois enfants.

Une progression légère de la population active

La population active d'Esvres-sur-Indre progresse de 14% entre 1982 et 1999. Cette progression est supérieure à celle de la population esvrienne (3%).

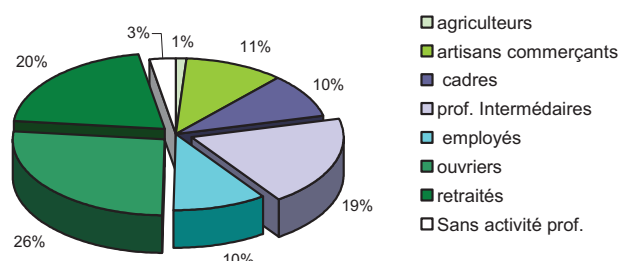
	Population active			Évolution (%)		
	1982	1990	1999	1982/1990	1990/1999	1982/1999
Esvres-sur-Indre	1815	1977	2064	8,93	4,40	13,72
C.C du Val de l'Indre	9881	11746	13096	18,87	11,49	32,54

Source : INSEE, RGP, 1999

L'évolution de la population active d'Esvres-sur-Indre demeure, comme celle de la population totale, nettement plus modérée que celle de l'ensemble des communes de la C.C du Val de l'Indre.

Ouvriers, retraités et professions intermédiaires sont les trois principales catégories socio-professionnelles des ménages recensées en 1999 sur la commune d'Esvres-sur-Indre.

Les catégories socio-professionnelles des ménages esvriens en 1999



Seuls, les retraités progressent régulièrement alors que la part des autres catégories socio-professionnelles demeure relativement stable.

Évolution des CSP des ménages esvriens	1982		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Agriculteur	84	2,24%	88	2,13%	41	1,00%
Artisans, Commerçants	424	11,32%	300	7,27%	437	10,61%
Cadre	364	9,72%	456	11,06%	396	9,62%
Professions intermédiaires	624	16,67%	848	20,56%	785	19,07%
Employés	404	10,79%	376	9,12%	409	9,93%
Ouvriers	1176	31,41%	1084	26,29%	1093	26,55%
Retraités	548	14,64%	800	19,40%	842	20,45%
Sans activité professionnelle	120	3,21%	172	4,17%	114	2,77%
Total	3744	100%	4124	100%	4117	100%

Source : INSEE, RGP, 1999

Avec 1.650 emplois recensés en 1999 pour 2.064 actifs, le ratio emploi/actif proche de 1 témoigne d'une neutralité fonctionnelle de la commune d'Esvres-sur-Indre où la fonction unique résidentielle est plus atténuée que sur l'ensemble des communes de la C.C du Val de l'Indre.

1999	Population active	Total emplois	Ratio Emploi/Actif
Esvres-sur-Indre	2064	1650	0,80
C.C du Val de l'Indre	13096	7644	0,58

Source : INSEE, RGP, 1999

5.2 LE PARC DE LOGEMENTS

93% du parc de logements de la commune d'Esves-sur-Indre relèvent d'une résidence principale.

	Parc de logements en 1999						
	Total logements	Résidences principales	%	Résidences secondaires	%	Logements vacants	%
Esves-sur-Indre	1701	1575	92,6	84	4,9	42	2,5
C.C du Val de l'Indre	10939	10067	92,0	445	4,1	427	3,9

Source: INSEE - RP99

Une croissance du parc de résidences principales ralentie

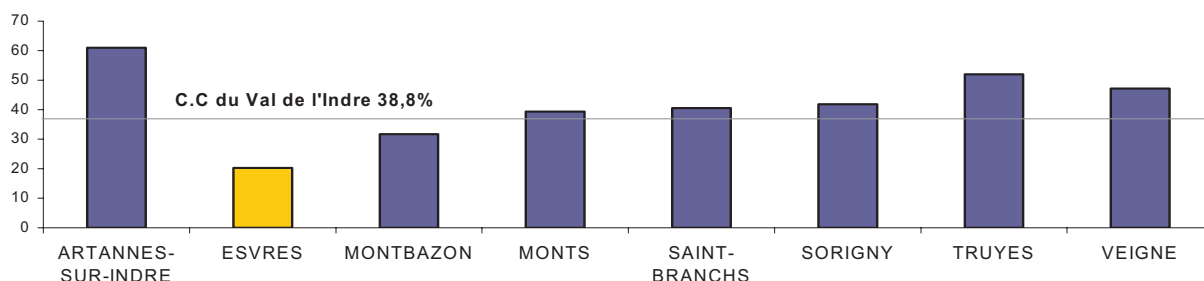
Avec 1.575 résidences principales recensées en 1999, la commune d'Esves-sur-Indre enregistre une augmentation de son parc de résidences principales de 20% en moins de 20 ans. Le rythme de croissance s'est atténué durant les deux derniers recensements ; +8% entre 1990 et 1999 contre +12% entre 1982 et 1990.

Globalement, la croissance résidentielle enregistrée au niveau de la C.C du Val de l'Indre entre 1982 et 1999 (+39%) est plus soutenue que celle d'Esves-sur-Indre (+20%).

	Résidences principales			Évolution (%)		
	1982	1990	1999	82/90	90/99	82/99
Esves-sur-Indre	1310	1461	1575	11,53	7,80	20,23
C.C du Val de l'Indre	7254	8687	10067	19,75	15,89	38,78

Source : INSEE, RGP 1999

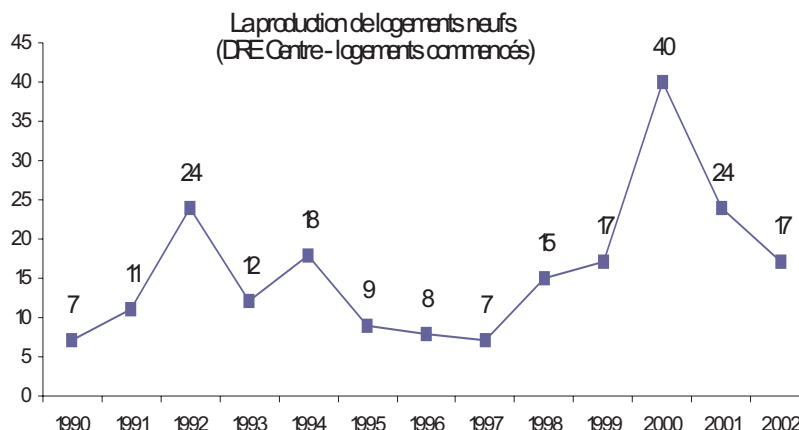
Taux d'évolution des résidences principales de 1982 à 1999



Un rythme de construction modérée mais qui s'accélère

De 1990 à 2002, 209 logements ont été construits sur la commune d'Esves-sur-Indre soit une moyenne annuelle de 16 logements.

Le rythme de la construction est cyclique puisque de 1993 à 1997 la moyenne annuelle de la construction s'établit à 11 logements contre 23 entre 1998 et 2002.



De 1990 à 2002, 98% de la construction neuve relèvent d'un logement individuel. Le mode de développement résidentiel opéré durant les dix dernières années s'est effectué essentiellement au travers d'opérations en diffus ; la dernière opération d'aménagement concerne le lotissement Les Jardins du Vallon (27 logements). A noter également que 64% des logements construits entre 1997 et 2001 ont mobilisé un Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Logements commencés	90-93		94-97		98-2002	
dont Individuels purs	40	77%	31	74%	106	95%
dont Individuels groupé	12	23%	11	26%	5	5%
Total individuels	52	100%	42	100%	111	100%

Source : DRE, Siclone Sitadel

Parmi l'ensemble des communes de la C.C du Val de l'Indre, Esvres-sur-Indre est la commune qui enregistre le taux de construction¹⁷ le plus faible (10%).

Le taux de construction de logements par commune entre 1990 et 2001
dans la Communauté de Commune du Val de l'Indre



Un parc de logements exclusivement individuels et de grande taille

Comme pour l'ensemble des communes de la C.C du Val de l'Indre, le parc de logements d'Esvres-sur-Indre est constitué très majoritairement de logements individuels (93%).

	Résidence principale				
	Individuelle	%	collective	%	autres types
1999					Total
Esvres-sur-Indre	1462	92,8	84	5,3	29
C.C du Val de l'Indre	9298	92,4	604	6,0	165

Source: INSEE, RGP 1999

73% des logements sont constitués de 4 pièces et plus.

	Résidences principales en 1999									
	1 pièce	%	2 pièces	%	3 pièces	%	4 pièces	%	5 pièces et +	%
Esvres-sur-Indre	24	1,52	102	6,48	295	18,73	466	29,59	688	43,68
C.C du Val de l'Indre	167	1,66	566	5,62	1714	17,03	3125	31,04	4495	44,65

Source : INSEE, RGP 1999

¹⁷ Taux de construction : Flux de la construction rapporté au stock de logements existants.

Un nombre restreint de logements vacants

Totalisant 42 logements vacants en 1999 la vacance sur la commune d'Esvres-sur-Indre, comme sur les communes de la C.C du Val de l'Indre, demeure limitée.

	1990		1999	
	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance
Esvres-sur-Indre	60	3,70	42	2,47
C.C du Val de l'Indre	470	4,85	427	3,90

Source : INSEE, RGP 1999

Un parc de logements anciens important mais de bonne qualité

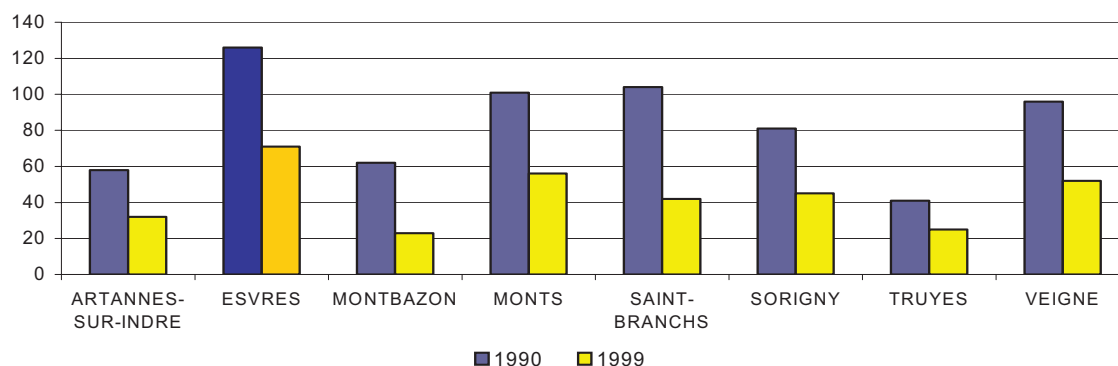
Plus de 33% du parc de logements de la commune d'Esvres-sur-Indre a été construit avant 1948. Un quart des résidences principales de la commune a été construit durant la période 1975-1982 correspondant à une phase soutenue du développement résidentiel de la commune.

	Nombre de résidences principales et part du parc total par rapport à la période de construction													
	avant 1915	1915-48	1949-67	1968-74	1975-81	1982-89	après 1990							
Esvres-sur-Indre	433	27,49	90	5,71	159	10,10	279	17,71	381	24,19	150	9,52	146	9,27
C.C du Val de l'Indre	2388	23,72	599	5,95	1075	10,68	1557	15,47	1927	19,14	1503	14,93	1427	14,18

Source : INSEE, RGP 1999

Le parc de logements inconfortables¹⁸ demeure restreint avec 71 logements recensés en 1999 sur la commune de Esvres-sur-Indre soit un taux d'inconfort de 4,51%.

Nombre de logements inconfortables



¹⁸ Logement dépourvu de l'un des deux éléments de confort (baignoire et/ou douche, WC à l'intérieur).

Un parc de logements locatifs restreint

Le parc des résidences principales d'Esvres-sur-Indre est occupé à plus de 75% par des propriétaires occupants.

	Statut d'occupation en 1999							
	Propriétaire occupant	%	Locataire privé	%	Locataire HLM	%	Autre	%
Esvres-sur-Indre	1184	75,2	182	11,6	163	10,3	46	2,9
C.C Val de l'Indre	7691	76,4	1169	11,6	880	8,7	327	3,2

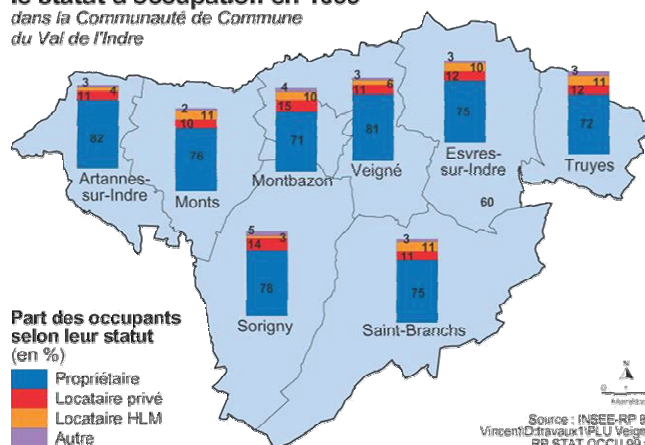
Source : INSEE, RGP 1999

À des degrés divers, cette prédominance du statut de propriétaire occupant concerne l'ensemble des communes de la C.C du Val de l'Indre.

En agrégeant les locataires privés et HLM, moins de 2 ménages sur 10 sont locataires sur la commune d'Esvres-sur-Indre. Cette situation limite fortement le choix résidentiel des ménages esvriens pouvant limiter sensiblement l'installation d'une partie de la population comme les ménages aux ressources modestes, jeunes actifs, décohabitants....

Les résidences principales selon le statut d'occupation en 1999

dans la Communauté de Commune du Val de l'Indre



Selon l'enquête relative au Parc Locatif Social de la DRE en 2001, la commune compte 176 logements locatifs sociaux dont 94 collectifs et 82 individuels. Parmi ces 176 logements locatifs sociaux, 126 ont mobilisé des financements HLM et 50 des PLA. Une majorité de ces logements locatifs sociaux ont été construits entre 1975 et 1981 (105 logements) contre 50 entre 1948 et 1974 et 21 après 1990.

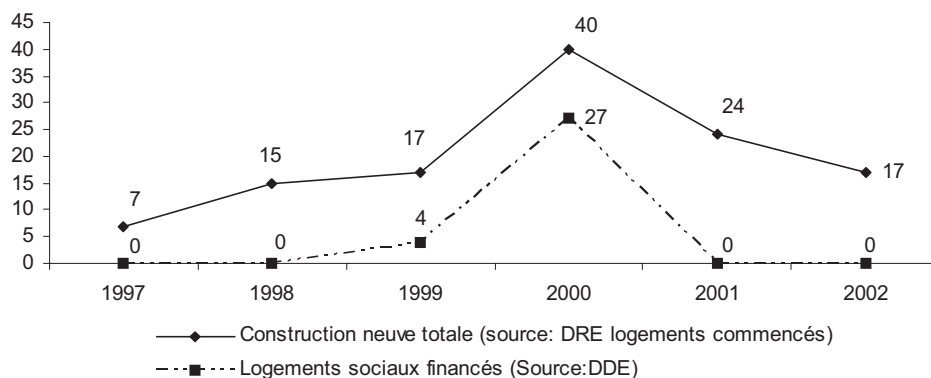
63% du parc HLM de la commune sont constitués de logements de 3 et 4 pièces.

Logements	T1	T2	T3	T4	T5 et plus	Total
HLM	12	30	51	61	22	176
%	7%	17%	29%	35%	13%	100%

Source : DRE, enquête PLS 2001

Sur les 120 logements construits durant les six dernières années, 26% d'entre eux concernent des logements locatifs sociaux dont 27 sont des logements PLAI financés en 2000.

La production de logements sur la commune d'Esvres-sur-Indre



5.3 LE MARCHÉ FONCIER

De 1990 à 2001, 131 terrains à bâtir destinés à la construction individuelle ont été échangés sur la commune d'Esvres-sur-Indre représentant 10% du total des transactions foncières destinées à l'habitation individuelle opérées sur la C.C du Val de l'Indre.

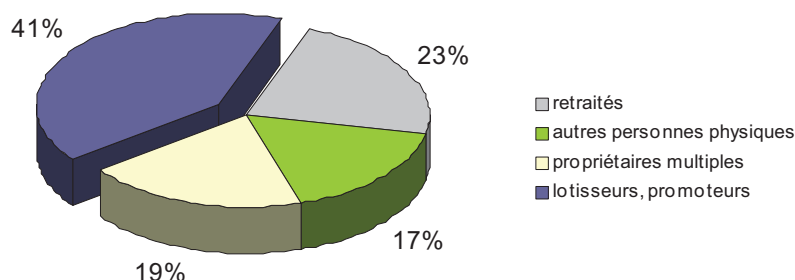
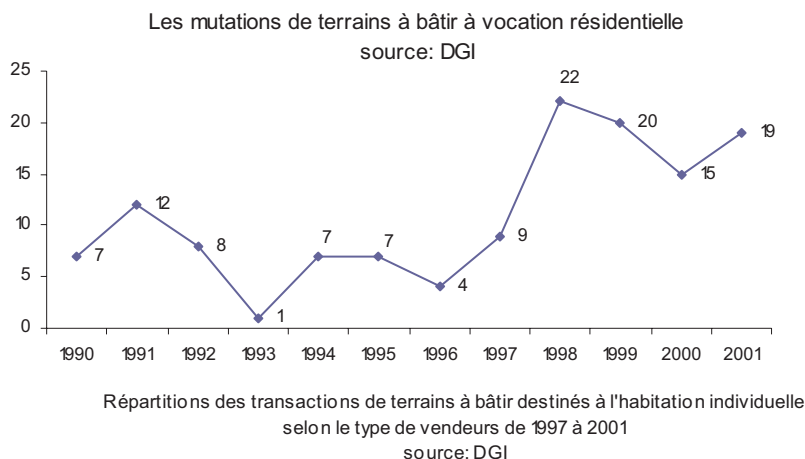
Le rythme des ventes de terrains à bâtir enregistre une accélération durant ces dernières années puisque, de 1997 à 2001, 17 terrains ont été vendus en moyenne annuelle contre 5 durant la période 1992-1996.

De 1997 à 2001, 41% des ventes sont issues de lotisseurs. Le reste des ventes se répartit essentiellement entre retraités, propriétaires multiples.

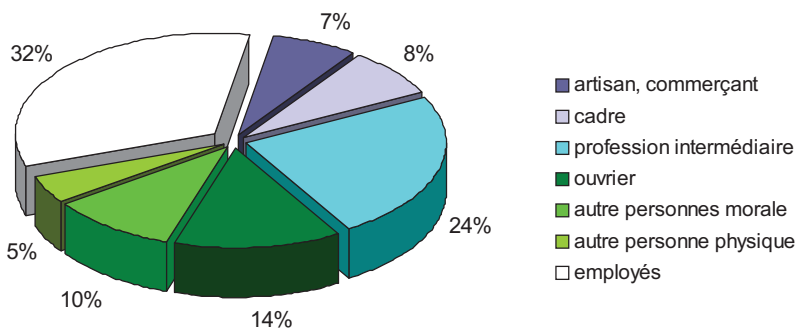
Les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires sont les trois principales catégories socioprofessionnelles à l'origine de 70% des achats de terrains à bâtir entre 1997 et 2001.

45% de ces acquéreurs ont moins de 35 ans, 40% ont un âge compris entre 35 et 45 ans.

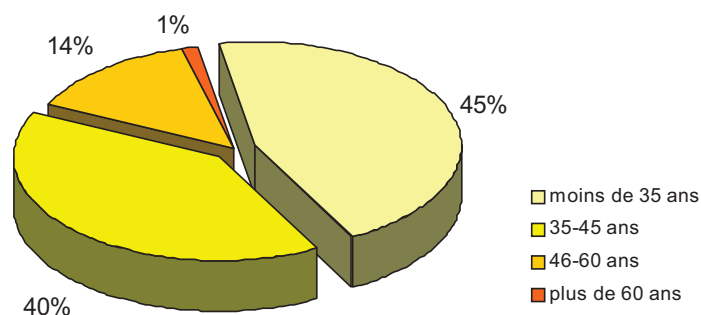
Cette caractéristique laisse entrevoir l'impact que peut avoir l'installation de jeunes ménages sur la commune en terme de rajeunissement de la population. Une ouverture à l'urbanisation plus importante pourrait atténuer voire stopper le départ d'une partie de la population dont l'âge est compris entre 30 et 40 ans. Cela s'accompagnerait parallèlement par une augmentation de jeunes enfants.



Répartition des acquéreurs de terrains à bâtir destinés à l'habitation individuelle selon le type de CSP de 1997 à 2001
source: DGI



Age des acquéreurs de terrains à bâtir entre 1997 et 2001
source: DGI



En terme de prix d'acquisition, comme sur l'ensemble des communes de l'agglomération tourangelle, les prix des terrains à bâtir ont enregistré une hausse significative.

Sur la commune d'Esvres-sur-Indre, cela se traduit par un prix médian hors taxes des terrains à bâtir destinés à la construction individuelle atteignant en 2001 36 €/m² soit un prix médian de la parcelle de 33.000 € HT pour une taille médiane de 1.073 m².

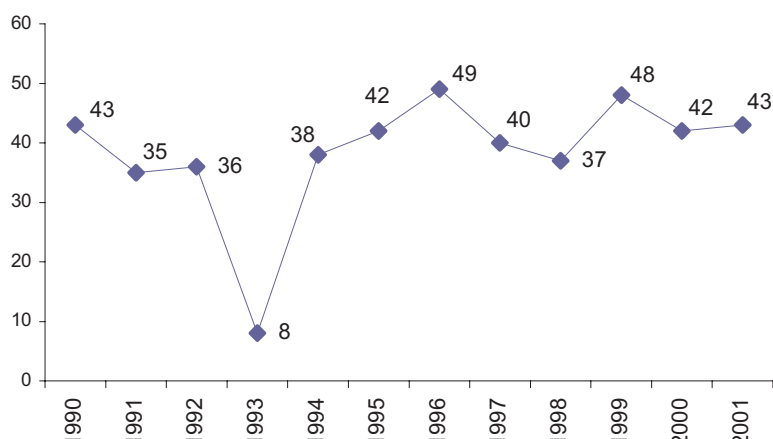
À titre de comparaison, en 2001, le prix médian hors taxes du terrain à bâtir à Artannes-sur-Indre est de 31.000 € pour une surface médiane de 884 m² et de près de 37.000 € HT à Monts pour une surface médiane de 958 m².

Le marché immobilier

Le marché immobilier esvrien, du fait de la structure du parc de logements, repose essentiellement sur celui des maisons individuelles.

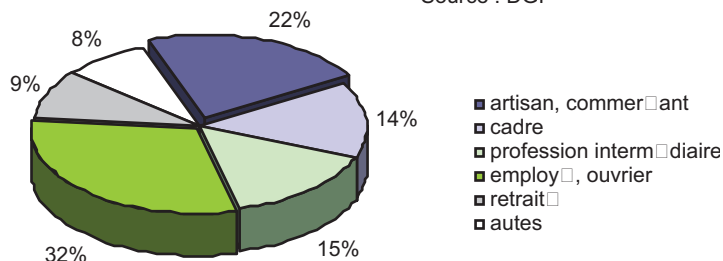
De 1990 à 2001, Esvres-sur-Indre enregistre 461 ventes de maisons, soit une moyenne de 38 maisons par an. Le marché des logements collectifs est insignifiant puisque seulement cinq appartements ont fait l'objet d'une transaction durant les douze dernières années.

Les mutations immobilières de maisons individuelles
Source : DGI



Les ouvriers, employés, artisans et commerçants sont les quatre principales catégories socio-professionnelles à l'origine de 54% des achats de maisons de seconde main en 2000 et 2001.

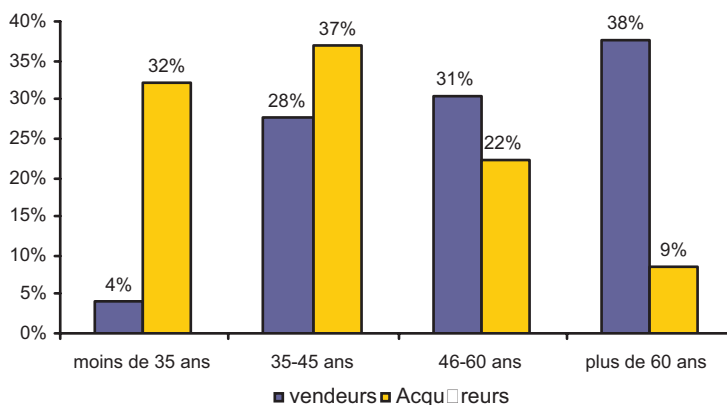
Répartition des acquéreurs de maisons selon la C
Source : DGI



Les 35-45 ans et les moins de 35 ans assurent respectivement 37% et 32% des acquisitions de maisons enregistrées en 2000 et 2001. À l'inverse, parmi les vendeurs, les 46-60 ans et les plus de 60 ans sont majoritaires assurant respectivement 31% et 38% des ventes totales.

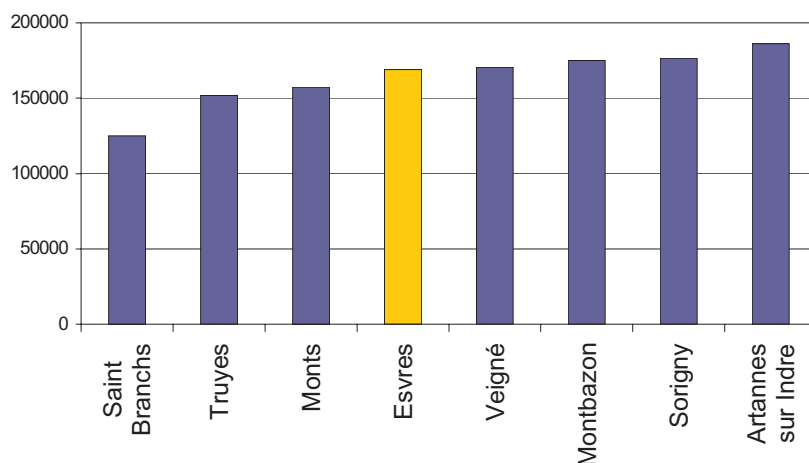
Ainsi les mutations de seconde main s'accompagnent, comme pour le marché des terrains à bâtir, d'un rajeunissement de la population résidente.

Age des vendeurs et des acquéreurs de maison en 2000 et :
Source : DGI



En 2001, le prix médian d'acquisition d'une maison sur la commune d'Esvres-sur-Indre est de 96.805 € HT soit 640 KF hors taxes. Rapporté à la pièce, le prix médian atteint 24.201 euros hors taxes soit un prix s'inscrivant dans la moyenne des ventes observées sur l'ensemble des communes de la C.C du Val de l'Indre.

Prix médian en Francs HT à la pièce des maisons en 2000
source : D.G.I



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Démographie

Une faible densité de population

Malgré sa proximité de l'agglomération tourangelle, Esvres-sur-Indre présente une densité démographique inférieure à la densité moyenne des communes de la CCVI (119,3 contre 121,6 hab./ha en 1999). Ceci s'explique par l'étendue des espaces agricoles et naturels non urbanisables et la prépondérance de l'habitat individuel (93% du parc communal de logements).

Deux décennies de stagnation démographique

Depuis 1982, la commune n'a accueilli que 118 habitants supplémentaires (+2,8%) contre 1 688 (+68%) entre 1968 et 1981. En comparaison, la population des autres communes de la CCVI s'est accrue de 27% en moyenne entre 1982 et 1999.

Ce fort ralentissement démographique découle de la forte détérioration du solde migratoire (négatif depuis 1982, celui-ci a été multiplié par 2 entre 1990 et 1999) et de l'érosion du solde naturel. Le déficit migratoire concerne principalement les jeunes de 15 à 29 ans et dans une moindre mesure les personnes âgées de plus de 75 ans.

Une population jeune mais qui vieillit

À l'image des communes périurbaines de l'agglomération tourangelle, la population d'Esvres reste jeune avec un indice de jeunesse¹⁹ de 1,34 contre 1,06 dans le département et 1,15 en France métropolitaine. Le vieillissement de la population (dont témoigne la diminution de 24% de l'indice de jeunesse entre 1990 et 1999) devrait s'accroître durant les prochaines années avec le vieillissement sur place des habitants arrivés avant 1982.

Des ménages plus nombreux et plus petits

Dans un contexte de très faible croissance démographique, la nette augmentation du nombre de ménages entre 1982 et 1999 (+20% soit 265 ménages supplémentaires) et la diminution de leur taille moyenne résultent de la décohabitation et de l'éclatement des familles. Depuis 1999, les ménages de 1 et 2 personnes sont majoritaires (54% contre 47% en 1990).

Un potentiel de décohabitation qui reste important

L'augmentation du nombre de ménages va se poursuivre compte-tenu de la part importante des ménages de 3 personnes et plus (46%) et de celle des personnes âgées de 20 à 50 ans (56%).

Habitat

Un parc de logements individuels, en bon état et de grande taille

Composé à 93% de logements individuels le parc de logements d'Esvres est occupé à 75% par les propriétaires. Bien que comptant 33% de logements anciens construits avant 1949, le parc de logements d'Esvres ne compte que 2,5% de logements vacants et 4,5% de logements inconfortables en 1999.

La prépondérance des grands logements (75% de 4 pièces et plus) pose des questions d'adaptation de l'offre face à la diminution de la taille des ménages.

Un parc locatif sous-développé qui contribue au déficit migratoire

La présence sur la commune de seulement 22% de logements locatifs, en majorité de grande taille, limite fortement le choix résidentiel des ménages, tandis que les effets du vieillissement conjugués à la diminution de la taille des ménages renforcent les besoins pour ce type de logements (jeunes décohabitants, personnes âgées, ménages à faibles ressources).

¹⁹ Indice de jeunesse : rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus.

Malgré une offre de logements sociaux légèrement plus abondante que dans le reste de la CCVI (10% contre 8,7%), l'absence de vacance (en 2002) et l'état de la demande (seulement 8% des demandes satisfaites en 2002-2003) souligne un besoin important pour ce type de logements.²⁰

Un parc de logements collectifs quasi-inexistant

Représentant 5% des résidences principales en 1999, le parc de logements collectifs est constitué exclusivement de petits immeubles (R+1, R+2) de logements sociaux relativement éloignés des commerces et équipements du centre-bourg.

Une offre de logements neufs réduite, tournée vers les primo-accédants

Au sein de la CCVI, Esvres enregistre le plus faible rythme de construction (moins de 17 logements par an contre 21 en moyenne dans les autres communes entre 1990 et 1999)²¹.

De 1990 à 2002, 98% de la construction neuve relève de l'habitat individuel destiné en grande majorité à des primo-accédants (64% des logements construits entre 1997 et 2001 ont mobilisés un prêt à taux zéro).

Sur 176 logements sociaux recensés à Esvres en 2001, seuls 12% ont été réalisés depuis 1990. Entre 1997 et 2002, la construction de logements sociaux n'a représentée que 4% de la production de logements neufs. **Ainsi la construction de 120 logements entre 1990 et 1999 (logements commencés) n'a permis d'accueillir qu'une quarantaine d'habitants supplémentaires sur la commune.**

²⁰ Source : CCVI / G TAIEB Conseil, *Programme local de l'habitat : diagnostic*, septembre 2003.

²¹ *Idem.*

5.4 LE PROGRAMME DE L'HABITAT DE LA CCVI

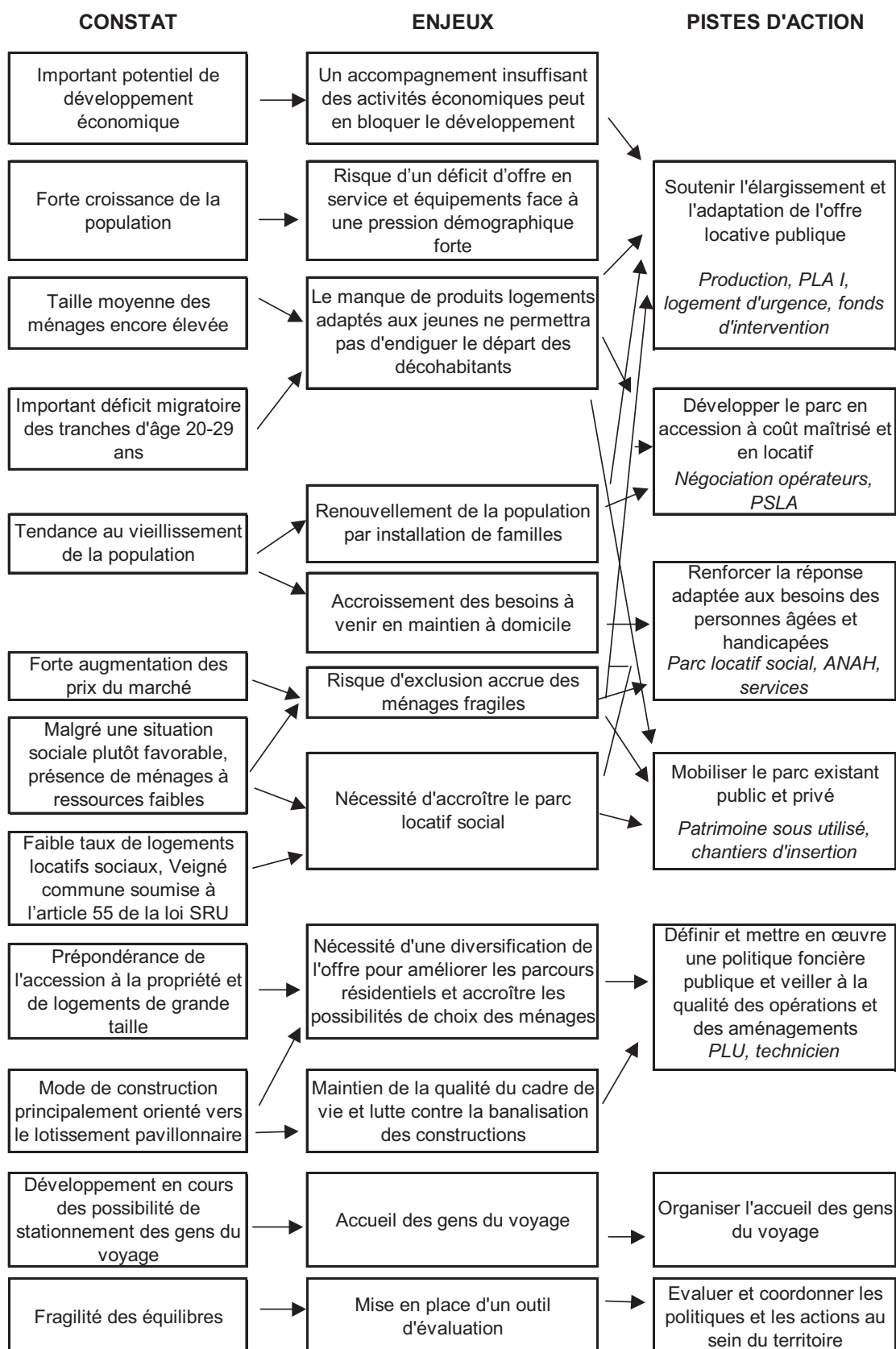
Les actions engagées en 1999 se poursuivent dans le cadre d'une démarche intercommunale : L'étude du Programme Local de l'Habitat a été menée sur le territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Indre regroupant les huit communes de Artannes-sur-Indre, Esvres, Montbazou, Monts, Saint-Branches, Sorigny, Truyes et Veigné et fait apparaître les orientations stratégiques suivantes :

Hypothèses d'évolution

Le scénario d'évolution retenu, basé sur les inflexions démographiques et économiques à venir, intègre la prise en compte :

- du **rythme de développement économique raisonnablement envisagé**, étant donné les **projets existants dans les zones d'activités Isoparc et Saint-Malo** : de l'ordre de 10 hectares par an, avec un nombre de 20 emplois par hectare. Les hypothèses sont fondées sur une :
 - . Croissance attendue d'environ 1700 emplois entre 1999 et 2010,
 - . Augmentation du taux d'emploi,
 - . Stabilisation du taux de chômage.
- des **besoins dits « non démographiques »** :
 - . **Poursuite du ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages** selon le rythme observé entre 1999 et 2002, soit une diminution de 0,76% par an. Le taux d'occupation serait alors de 2,50 en 2010.
 - . Très faible amoindrissement, par rapport à la période 1990-1999, du rythme de renouvellement du parc qui correspond à la disparition de logements existants, démolis ou transformés en locaux d'activité par exemple.
 - . **Léger accroissement du taux de vacance** qui passerait de 3,9% en 1999 à 4,1% en 2010 (le taux de 1999 traduisait une forte tension sur le marché du logement).

ORIENTATIONS STRATEGIQUES



6. EMPLOIS, COMMERCE SERVICES, ET EQUIPEMENTS

6.1. ESVRES : UN POLE D'EQUILIBRE ENTRE LA ZONE URBAINE DE TOURS ET LE LOCHOIS

6.1.1 Esvres, second pôle d'emplois de la CCVI

Avec 1 650 emplois sur la commune, Esvres est le second pôle d'emploi après Monts (2 086 emplois) et avant Veigné (1 314 emplois).

Selon l'UNEDIC, la commune compte près de 1 400 salariés du secteur privé (hors secteur agricole), répartis entre 111 établissements employeurs.

Esvres occupe la première place la CCVI pour le nombre d'établissements employeurs et le nombre de salariés relevant des secteurs privés, avant la commune de Monts (84 établissements et 924 salariés, hors CEA dans le secteur public), Montbazon (92 établissements et 839 salariés privés) et Veigné (97 établissements et 794 salariés privés).

Le profil de l'emploi est assez proche du profil moyen de la CCVI.

Esvres se caractérise par un poids un peu plus important des emplois dans la construction (artisanat du bâtiment) et dans le commerce et les services. Le poids relatif des activités de production artisanales et industrielles est plus faible.

Les emplois sont principalement répartis dans la zone d'activités de Saint-Malo/la Pommeraie, dans le centre bourg et sur le site de Réuniona.

Répartition des emplois salariés par secteur			
	Esvres	CCVI	Indre et Loire
Industrie et artisanat de production	21,0	28,6	22,4
Construction	16,2	13,5	9,7
Commerce	14,5	12,5	19,8
Services	48,3	45,4	48,1
Total	100,0	100,0	100,0

Source : ASSEDIC / UNEDIC au 01/01/03

6.1.2. Caractéristiques du tissu économique du Val de l'Indre

La CCVI accueillait en 2001, 1 474 établissements lesquels employaient 6 153 salariés. Les atouts de ce territoire sont une situation en seconde couronne de l'agglomération tourangelle et une bonne accessibilité par les réseaux routiers (A10, N10, RN 143, future A 85) et une couverture presque complète par l'ADSL.

Le tissu économique de la CCVI est diversifié, avec une importance relative du commerce et de la métallurgie.

La présence de trois grands établissements situés hors des zones d'activités (le Centre d'Etudes Atomiques, Astrazeneca et Biophelia), est un des traits marquants du tissu économique la CCVI.

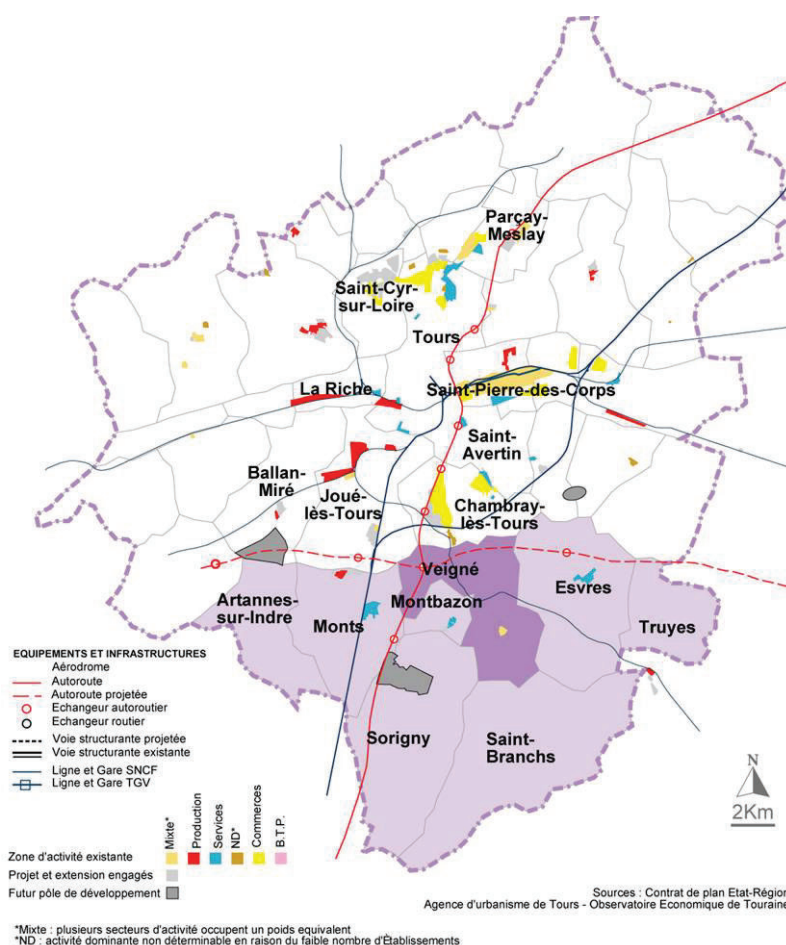
6.2. LES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

6.2.1 Le contexte général : une compétence intercommunale en matière de développement économique

La communauté de communes du Val de l'Indre gère :

- les actions de développement économique,
- la création, l'aménagement et l'entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques qui sont d'intérêt communautaire,
- le parc d'activités prévu par le syndicat mixte Sud Indre Développement.

Par ailleurs, afin de préciser les modalités de mise en œuvre de la politique économique de la communauté, les zones d'activités de la CCVI sont regroupées en deux familles :



Les zones dites d'intérêt majeur

Elles sont accessibles à partir des axes majeurs de circulation et ont pour vocation prioritaire, l'accueil d'entreprises de taille relativement importante.

Les zones dites de proximité

Elles permettent l'accueil d'entreprises artisanales et commerciales de proximité ISOPARC géré par un syndicat mixte réunissant la CCVI, le Conseil général et trois communes.

La zone de Saint Malo / La Pommeraie apparaît comme la première zone d'activités gérées par la CCVI en terme de superficie et de nombre d'entreprises de la CCVI et la seconde en terme d'emplois.

Les zones d'activités économiques de la CCVI

	Type	Superficie aménagée	Superficie disponible *	Extensions prévues et projets	Nb d'entreprise / Nb d'emploi
Saint Malo / La Pommeraie	Zone d'intérêt majeur	50,00 ha	0,80 ha	60,00 ha	60 / 650
La Grange Barbier	Zone d'intérêt majeur	30,00 ha	1,20 ha	4,60 ha	32 / 700
La Bouchardière	Zone d'intérêt majeur	15,00 ha	5,80 ha	1,00 ha	8 / 100
La Pinsonnière	Zone de proximité	8,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	10 / 65
Les Coquettes	Zone de proximité	6,00 ha	1,64 ha	0,00 ha	3 / 32
Crétinay	Zone de proximité	2,23 ha	0,00 ha	0,00 ha	5 / 5
Les Petits Partenais	Zone de proximité	10,00 ha	0,14ha	5,00 ha	10 / 30
Les Perchées	Zone de proximité	5,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	11 / 45
La Tour Carrée	Zone de proximité	0,00 ha	0 ,00ha	5,00 ha	-
Isoparc	Zone d'intérêt départemental	36 ha	25,00 ha	200,00 ha	-
TOTAL (hors Isoparc)		126,23	9,58	55 ha	139 / 1 627

6.2.2 Les perspectives d'évolution

La situation actuelle fait apparaître une pénurie de terrains et une forte demande notamment sur les zones d'intérêt majeur.

Le remplissage des zones d'activités sur la CCVI a été de l'ordre de 4ha par an entre 2001 et 2004. Hors Isoparc, les disponibilités foncières seront épuisées en 2006 si le rythme de commercialisation actuel se poursuit.

Dans ce contexte, la communauté de communes a décidé d'accroître son potentiel d'accueil d'entreprises en s'appuyant sur la valorisation et l'extension des sites existants dont le site de Saint Malo / La Pommeraie.

Les premières commercialisations prévues sur ce site en 2006 s'inscrivent donc dans une logique raisonnée de renouvellement de l'offre en terrains d'activité à destination industrielle et commerciale.

L'évolution du site d'activités d'Esvres s'inscrit dans une double logique :

1. requalifier la zone existante afin de :

- maintenir des établissements actuels dans un environnement de qualité ;
- éviter un différentiel qualitatif entre les secteurs existants et nouveaux ;
- proposer de nouveaux produits de type ateliers-relais modulables, en fonction des opportunités foncières ou immobilières.

2. Organiser l'extension du site d'activités vers l'Est, en deux temps :

Dans un premier temps : création d'un lotissement d'activités économiques et commerciales

Dans un second temps : création de la ZAC Even'Parc.

6.3. L'ARTISANAT & LES COMMERCES

6.3.1 Un tissu artisanal dense

Avec 21 artisans pour 1000 habitants, la densité artisanale de la commune est très au-dessus de la moyenne départementale, établie en janvier 2004 à 13,6 artisans pour 1000 habitants. Les activités du bâtiment représentent 45% du total.

Nombre d'artisans installés dans la commune d'Esvres au 1 ^{er} Janvier 2004	
Secteur alimentaire	9
Bâtiment	40
Production	12
Service	29

6.3.2 La desserte commerciale

L'offre commerciale est concentrée dans le centre-bourg. Elle apparaît encore aujourd'hui relativement diversifiée. Toutefois elle doit être densifiée pour lui permettre d'atteindre une attractivité globale suffisante afin qu'elle constitue une véritable alternative aux pôles extérieurs.

La desserte alimentaire

Elle est assurée par deux boulangeries, deux boucheries-charcuteries et un supermarché de 1 020 m² de surface. Un marché hebdomadaire vient compléter cette offre.

L'équipement de la personne

Esvres a préservé une offre de proximité devenue rare en zone périurbaine.

La commune dispose de deux commerces de confection-bonneterie, d'un commerce de chaussures et d'une mercerie.

Automobile et deux roues

La commune est particulièrement bien desservie. Les garages sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Commerces liés à divers loisirs

Sur le pôle d'Esvres-Truyes-Saint-Branchs, l'offre en restauration répond en majorité à une clientèle locale. Sur le pôle Montbazou-Veigné-Sorigny, les équipements en restauration et hôtellerie, ont une fonction touristique plus marquée.

Sur la commune d'Esvres, on recense 3 restaurants, 2 cafés et 1 librairie/presse.

Services à la personne

Diverses activités viennent compléter l'offre : trois coiffeurs, deux agences bancaires, deux taxis, quatre médecins généralistes, deux médecins spécialistes, cinq infirmiers, deux dentistes et trois kinésithérapeutes.

6.3.3 Le projet FISAC

Le contexte

La commune d'Esvres-sur-Indre a engagé une réflexion sur un projet de redynamisation de son centre-bourg et de son tissu commercial dans le cadre d'une procédure FISAC (fond d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce).

Le périmètre d'actions se situe : rue Nationale, place Auguste Noyant, Place Georges Lhermitte, place Joseph bourreau et les bord s de l'Indre.

Les objectifs

L'étude conduite permet de dégager des objectifs clairs et conformes à la volonté des acteurs économiques partagés par les élus locaux.

Ceux-ci se traduisent de la manière suivante :

- rééquilibrer et organiser le coeur de ville.

Il s'agit de permettre un devenir du centre ville tout en pensant le site en terme d'intégration à son environnement et la gestion des flux et des espaces. En effet, l'actuelle rue Nationale avec 4000 véhicules/jour et son carrefour urbain, au croisement des places, est considéré comme un point noir accidentogène.

- Mettre à jour l'offre marchande et encourager le développement des proximités.

Il paraît nécessaire de valoriser l'offre afin de la rendre plus attractive, d'accueillir de nouveaux commerces et services ce qui aura pour conséquence positive de drainer des publics nouveaux. Les commerces et les services contribuent à la vitalité de la ville. Mais ils connaissent parfois des difficultés du fait de leur faible attractivité commerciale, de l'existence de grandes surfaces, de l'évasion des achats vers les agglomérations voisines. Il est nécessaire que des commerces de proximité puissent répondre aux besoins quotidiens de la population locale.

- Valoriser un espace urbain exceptionnel.

La problématique du centre ville ne se traduit pas uniquement sur l'aspect économique mais intègre la dimension architecturale et patrimoniale d'Esvres (église, château, mairie, rivière, ...).

Les actions programmées et à l'étude

Afin de mettre en œuvre cette politique de valorisation et d'animation du centre plusieurs actions sont aujourd'hui arrêtées ou à l'étude. Elles concernent notamment les points suivants.

OBJECTIFS	MISE EN OEUVRE
Retrouver une fonction urbaine et commerciale pour soutenir l'activité des commerçants sédentaires et non sédentaires par des aménagements urbains Compléter le receptif clientèle en compétant l'offre en stationnement	Aménagement de la place Lhermite Aménagement du carrefour de la rue nationale Aménagement de la partie basse de la place Bourreau Création d'une aire de stationnement derrière la salle des fêtes
Réaliser les animations nécessaires à l'accueil de la clientèle, assurer la promotion commerciale lors des manifestations festives	Pose de hauts parleurs intégrés dans le mobilier urbain
Valoriser les façades commerciales en cohérence avec le patrimoine urbain	Réfections et mise en sécurité des parties vitrines des façades commerciales
développer la signalétique commerciale	Poses d'enseignes commerciales, de mats directionnels

6.4. LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES A LA POPULATION

La commune d'Esvres-sur-Indre présente un niveau d'équipements et de services qui assurent une desserte de proximité sur son territoire et les communes limitrophes (la piscine par exemple). Néanmoins, certaines fonctions demanderaient à être renforcées pour véritablement pour à la fois à faciliter l'intégration urbaine des populations résidentes et prendre en compte l'évolution de la population dans les 10 ans à venir, compte tenu des objectifs de relance de la construction affichés par la ville et ce en cohérence avec le programme local de l'habitat.

Par ailleurs, qu'elles soient sportives, culturelles ou sociales **48 associations** contribuent au dynamisme de la commune.

6.4.1 Les équipements culturels de sports et de loisirs

La commune d'Esvres dispose d'une offre conséquente en équipements culturels et sportifs :

Bibliothèque : impasse Auguste Noyant (derrière la salle des fêtes). L'association Anim'a Livres prête des livres (mais aussi des CD, magazines, BD), accueille les classes des écoles d'Esvres et anime des expositions.

Salle des fêtes Pierre-Louis Le Gall : place Auguste Noyant (derrière la Mairie). Les deux salles peuvent être réservées

Maison des Jeunes : Place Joseph Bourreau (à côté de la Poste) Elle accueille le cercle amical des Jeunes, Akwaba-a, Association linguistique et culturelle.

Salles de Riesbürg : rue Nationale (Square Riesbürg). Elle est mise à disposition des associations pour leurs réunions. Utilisées également par le Centre de sophrologie-corps-thérapie.

Salle de la Papauterie : Elle accueille diverses associations (Une histoire de Points, Club de l'amitié, Association familiale, Ouverture aux arts) et des services sociaux.

Piscine municipale : Impasse Auguste Noyant

Stade de football Georges Lhermite : Rue du 11 novembre

Stade de rugby Jean Gachassin : Allée Georges Brassens. Association Rugby Entente Clubs Esvres-Montbazou Val de l'Indre.

Gymnase : Allée Georges Brassens. Il est utilisé par le collège Brassens, le groupe scolaire J. Bourreau, l'école Sainte Thérèse, le volley, l'escalade, le roller, la gymnastique sportive.

Terrains de tennis : Impasse Auguste Noyant (derrière la piscine)

Salle de la Quintaine : Place de la Quintaine. Accueille les associations suivantes : tennis de table, et gymnastique féminine et volontaire, AKWABA-A.

Salle Roger Besnier : Place de la Quintaine. Salle réservée à l'Union Musicale d'Esvres et au Fifteen Jazz Lovers.

Dojo de judo : Derrière les tennis - Esvres Judo Club.



6.4.2 Les équipements scolaires et de l'enfance

Les équipements existants

Les écoles maternelles

Ecole maternelle " Les Sources "

Adresse : 4, rue des Ecoles

Ecole maternelle " Sainte-Thérèse "

Adresse : Le Château

Les écoles primaires

Groupe scolaire " Joseph Bourreau "

Adresse : 9, rue du Vallon

Ecole primaire " Sainte-Thérèse "

Adresse : Le Château

L'enseignement secondaire

Collège Georges Brassens

Adresse : Allée Georges Brassens

Les services périscolaires

Halte Garderie " les Lutins " : Capacité d'accueil : 15 enfants

Garderie périscolaire :

Une garderie péri-scolaire fonctionne selon les cas matin et soir dans les établissements suivants :

Ecole maternelle Les Sources

Ecole élémentaire Joseph Bourreau

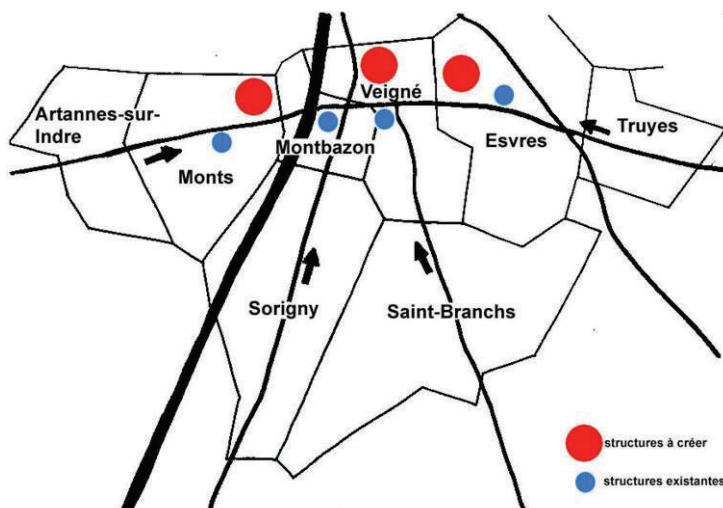
Ecole élémentaire Joseph Bourreau

Les perspectives d'évolution : la création d'un pôle multi accueil

La communauté de Communes du Val de l'Indre qui exerce la compétence petite enfance depuis janvier 2004, désire revoir son offre d'accueil sur l'ensemble du territoire.

Aujourd'hui existent 4 lieux d'accueil associatifs répartis sur le territoire et offrant environ 69 places d'accueil dont seulement 19 en régulier, ainsi que 263 assistantes maternelles indépendantes.

Le nombre d'habitants augmente rapidement et la CCVI pense qu'il est nécessaire de créer environ 100 places de Multi-accueil. La réflexion de la Communauté de communes s'est orientée vers la création de 3 pôles d'accueil sur 3 communes différentes. La construction d'un pôle sur la commune d'Esvres est en cours (regroupant une crèche, une halte garderie un centre de loisirs et un foyer jeune). Le deuxième pôle se situerait sur la commune de Monts et le troisième est en réflexion.



Structures d'accueil petite enfance dans le territoire de la CCVI (existant et projet)

7. LES ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

7.1. Les nouveaux paramètres du développement communal : Esvres pôle de développement de la CCVI

De par son positionnement au regard de l'évolution des infrastructures routières Esvres-sur-Indre possède un potentiel important de développement. L'arrivée de l'A85 avec un échangeur sur la commune, le doublement de la RN143 et son « branchement » au boulevard périphérique place la commune à un positionnement stratégique à l'échelle de l'agglomération et de la CCVI (Esvres constitue un des trois pôles de la communauté).

Ce développement s'appréhende tant en terme d'attractivité économique, notamment grâce à l'échangeur de l'A85 sur la RN143 qu'en terme d'attractivité résidentielle avec des temps de parcours qui se réduisent vers les principales polarités de l'agglomération.

Cette responsabilité territoriale de pôle urbain notamment exprimé dans la programmation du PLH (635 logements à produire sur 5 ans) à des impacts sur le rythme de développement et la structure urbaine.

Ainsi, ce changement d'échelle progressif d'une commune initialement rurale et viticole vers un pôle urbain implique :

- **une évolution du parc de logements tant quantitative que qualitative (le parc doit répondre à tous les types de besoins)**
- **d'exercer cette fonction d'accueil dans un cadre spatial cohérent et maîtrisé en fonction des principes suivants :**

1. Le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain, la préservation de l'espace agricole, la protection des espaces naturels et des paysages

2. Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

3. Le principe de respect de l'environnement qui passe par l'utilisation économe des espaces naturels, la maîtrise des besoins de déplacement, la sauvegarde du patrimoine bâti et la prévention des risques.

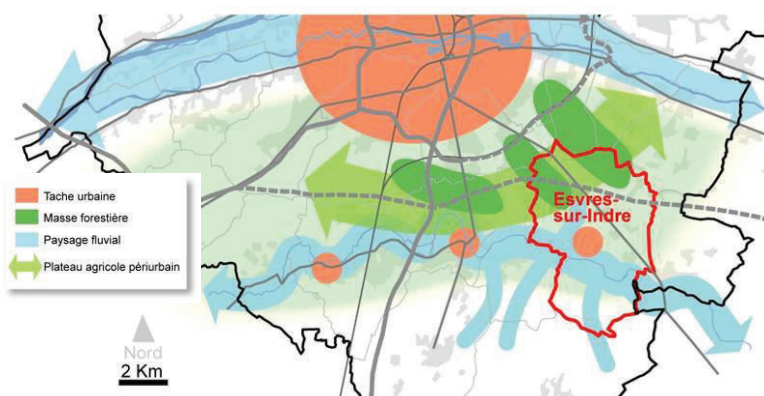
7.2 LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT : UNE RICHESSE À PRENDRE EN COMPTE

Le maintien des grands équilibres naturels et paysagers

Esvres-sur-Indre gère l'articulation paysagère entre la vallée de l'Indre et le Sud du territoire urbanisé de l'agglomération tourangelaise.

Elle dispose pour ce faire d'une véritable coupure verte constituée par :

- les boisements de plateau,
- l'espace rural où se développe le vignoble AOC.



Esvres est également partie prenante de la structure paysagère de la vallée de l'Indre, couloir naturel dans lequel se sont développés des pôles de vie.

Esvres par ses caractéristiques architecturales, patrimoniales et naturelles participe à marquer l'identité de cette vallée (le centre-bourg historique, son maillage d'implantation de hameaux).

Le maintien et la valorisation de cette armature historique et naturelle tout en assurant le développement urbain de la commune constitue un enjeu majeur

La préservation de la cohérence de l'espace agricole

Esvres-sur-Indre présente aujourd'hui un territoire agricole cohérent et de grande ampleur. Il représente environ 50% de l'espace communal.

Pour autant la partie Nord d'Esvres est soumise à la pression urbaine avec :

- la présence et le renforcement des grandes infrastructures,
- le développement économique,
- le développement résidentiel.



Dans cette perspective les différents projets d'extension urbaine devront conserver la perméabilité du secteur agricole principalement dans la couronne urbaine.

La valorisation du cadre de vie : l'espace public un levier essentiel

Le projet global de la commune doit pouvoir révéler et mettre en valeur ce patrimoine pour des utilisations locales (à destination des habitants) mais également dans la perspective de développer le potentiel touristique et de loisirs.

Cela doit impliquer entre autres d'aménager de valoriser les espaces publics.

Les principaux enjeux se concentrent sur le centre bourg avec notamment :

- la mise en perspectives visuelles de l'Indre.
- la maîtrise du foncier afin d'assurer la mise en réseau des espaces publics.
- la réorganisation et requalification de la zone de loisirs derrière la mairie tout en prenant en compte les besoins en matière **de stationnement**

Une attention particulière doit également être apportée aux circulations douces

Le traitement qualitatif et la hiérarchisation de l'espace public doit permettre une meilleure expression des modes doux de déplacements (vélos et piétons).

Toutefois, la déclinaison d'une politique cyclable ne doit pas se résumer pas uniquement au réseau. La gestion du stationnement public et privé constitue également une condition préalable.



7.3. LE LOGEMENT : UNE PRODUCTION DONT LES DIFFÉRENTS SEGMENTS DOIVENT S'ÉQUILIBRER

Esvres-sur-Indre doit rééquilibrer son parc de logements en diversifiant l'offre et inscrire ainsi durablement la mixité sociale dans le temps et dans l'espace communal.

Cette nécessité s'inscrit dans une démarche intercommunale : le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Val de l'Indre.

Il s'agit à la fois :

- d'adapter et développer le parc locatif social,
- de développer le parc locatif privé,
- de répondre aux besoins spécifiques (logement des jeunes, logement d'urgence, accueil des gens du voyage, accueil des personnes âgées et personnes à mobilité réduite).

La diversification des formes, des tailles et des statuts de logements (logements locatifs, soit sociaux, soit privés, de différentes tailles financièrement abordables) doit permettre :

- de répondre à la diversité des situations que peuvent rencontrer les ménages et ainsi améliorer la fluidité du parcours résidentiel à l'intérieur du parc communal et communautaire,
- de favoriser notamment l'implantation de ménages plus jeunes. Il s'agit à la fois d'attirer des ménages extérieurs à la commune et de donner la possibilité aux jeunes Esvriens de décohabiter tout en restant sur leur commune,
- de maintenir l'équilibre socio-démographique en participant au requalibrage de la pyramide des âges.

7.4 LA STRUCTURE URBAINE : UN RAPPORT D'ÉQUILIBRE À ÉTABLIR ENTRE LE CENTRE-BOURG ET LES HAMEAUX

Le diagnostic a mis en évidence la singularité de la commune en matière de structure urbaine : plus de la moitié des habitants d'Esvres-sur-Indre habitent aujourd'hui en-dehors du pôle urbain constitué par le centre-bourg historique et ses extensions résidentielles.

Cette population est en effet disséminée au gré d'un maillage d'implantation de hameaux eux-mêmes constitués d'un noyau d'habitat ancien rural et d'une couronne d'habitat résidentiel développé lors des trente dernières années.

Ce particularisme, s'il contribue à marquer l'identité de la commune et favoriser son attractivité doit néanmoins être géré afin d'éviter l'amplification du morcellement des espaces urbanisés et une rupture d'équilibre entre le centre de vie communal et ses hameaux.

7.5 DÉPLACEMENTS : L'ADAPTATION DU RÉSEAU ET LE DÉVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES

Esvres-sur-Indre est un pôle urbain qui, par sa taille et son fonctionnement, possède une part de responsabilité en termes d'organisation et de gestion des transports, que ce soit à une échelle locale ou d'agglomération. Dans le cadre d'un développement durable, la commune doit donc orienter sa politique de déplacements en faveur des modes les moins polluants et répondre aux enjeux suivants :

La mise en cohérence du mode de développement et des déplacements

L'organisation spatiale de la commune ne doit pas être de nature à multiplier les flux automobiles. C'est pourquoi doit être recherché le rapprochement spatial des fonctions urbaines. A ce titre un certain nombre de leviers peuvent être activés :

- mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain (densifier dans les zones de grande mixité, valoriser « le potentiel gare »),
- renforcer les pôles secondaires,
- organiser les nouveaux quartiers en cohérence avec la ville constituée,
- limiter les développements diffus à l'écart des pôles existants,
- articuler les pôles constitués par un réseau viaire fonctionnel,
- mettre en place une politique de stationnement complémentaire.

Hier

- Un réseau de desserte du bourg aux caractéristiques rurales :
 - au nord, à partir de la RN143, le VC1 et la D85 irriguent le plateau et convergent vers la vallée.
 - au sud, la D17, voie patrimoniale, support de l'urbanisation du centre-ancien étroite particulièrement inconfortable dans la partie urbaine, est l'axe de liaison de l'ensemble des bourgs de la vallée.
- Des hameaux desservis par des voies étroites, anciens chemins ruraux.



Aujourd'hui

- Une configuration de voirie inchangée malgré des fonctions renforcées compte tenu du développement de l'urbanisation en éventail sur le plateau nord, et à partir des hameaux.
- Une part prépondérante prise par la nationale dans l'organisation urbaine caractérisée par l'implantation de la zone d'activités de Saint-malo au croisement RN 143/D85.



Demain

- Les travaux de mise en 2x2voies de la RN143 impliquant des changements importants pour la desserte de Esvres-sur-Indre.
- Trois pôles d'équipements (le bourg, les terrains de sports, la ZA) eux même nécessitant une structure viaire nouvelle.
- L'arrivée de l'autoroute et d'un échangeur sur la RN143.
- L'affirmation de la D85 axe urbain structurant.



7.6 ECONOMIE : MAINTENIR L'ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTS PÔLES D'ACTIVITÉS

Dans la perspective de renforcer le potentiel économique de la vallée de l'Indre et se doter ainsi des moyens de pourvoir à court terme aux demandes d'installation des entreprises.

La communauté de communes s'engage aujourd'hui dans une stratégie visant à développer ses sites d'intérêt majeur.

Cette option concerne la Façade économique de la RN 143 amenée à connaître un vaste développement dans le cadre de la future ZAC Evenparc. Ce site par ailleurs correspond à une zone à fort potentiel de développement identifiée dans le précédent schéma directeur de l'agglomération tourangelles (SDAT) aujourd'hui caduque.

Toutefois ce développement doit se faire en complémentarité avec les autres sites vecteurs aujourd'hui de l'animation économique de la commune.

Ainsi deux enjeux peuvent être mis en évidence :

- *la requalification de la zone d'activités Saint-Malo / La pommeraie* qui présente également des enjeux d'image très importants en façade de la RN 143

- *le renforcement de l'armature commerciale du centre-bourg.*

Esvres



Esvres-sur-Indre

Plan Local d'Urbanisme

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

**JUSTIFICATION
DES DISPOSITIONS DU PLU**

Juin 2006



Agglomération
Esvres
Agglomération
Esvres

SOMMAIRE	P 2
<u>PARTIE 1. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)</u>	P 4
1 UN CADRE DE VIE PRESERVE ET VALORISE	P 5
2. DES LOGEMENTS ET DES SERVICES POUR TOUS	P 6
3. DES DEPLACEMENTS FACILITES, DES CIRCULATIONS DOUCES FAVORISEES	P 7
4. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RENFORCE	P 8
5. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE PRIVILEGIANT LE CENTRE	P 9
<u>PARTIE 2. L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR</u>	P 11
1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE	P 12
1.1. La délimitation des grandes catégories de zones (U, AU, A, N)	p 13
1.2. Les zones urbaines (U)	p 13
- Délimitation et caractéristiques des zones U	p 13
- Les orientations d'aménagement des zones urbaines	p 16
1.3. Les zones à urbaniser (1AU)	p 16
- Délimitation et caractéristiques AU	p 16
- Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser	p 18
1.5. Les zones d'urbanisation future	p 20
1.4. Les zones agricoles (A)	p 21
1.5. Les zones naturelles et forestières (N)	p 21
2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	P 23
2.1. La destination générale des sols (articles 1 et 2)	p 23
2.2. Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)	p 24
2.3. La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)	p 24
2.4. Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10)	p 24
- Les règles d'implantation	p 24
- L'emprise au sol	p 25
- Les hauteurs	p 24
2.5. Les règles qualitatives (articles 11 et 13)	p 24
- Adapter les prescriptions aux secteurs	p 24
- Traiter les espaces libres	p 24
2.6. Les règles de stationnement (article 12)	p 26
2.7. L'application de l'article L 111-1-4	p 26
3. LES EMPLACEMENTS RESERVES	P 31

<u>PARTIE 3. L'EXPOSE DES MOTIFS DE L'EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU</u>	P 33
1. HISTORIQUE DES PROCEDURES	P 34
1.1. Les hypothèses et objectifs d'aménagement du POS initial	p 34
1.2. Les réajustements nécessaires	p 35
2. L'EVOLUTION DU CONTEXTE LEGISLATIF	P 36
3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	P 36
3.1. Le zonage	p 36
3.2. Le règlement	p 38
4. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU REGLEMENT POS/PLU	P 39
4.1. Les zones urbaines	p 39
4.2. Les zones d'urbanisation future	p 40
4.3. Les zones à urbaniser	p 40
4.4. La zone agricole	p 41
4.5. La zone naturelle	p 41
<u>PARTIE 4. L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR</u>	P 44
1. ORGANISATION DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE	P 45
1.1. La mobilité et les déplacements	p 45
1.2. la restructuration des espaces urbains	p 46
1.3. Le patrimoine bâti	p 46
1.4. l'extension urbaine sur les espaces agricoles	p 47
1.5. L'intégration urbaine des populations	p 48
1.6. La protection des sites et des patrimoines	p 49
2. RISQUES ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE	P 50
2.1. Le risque d'inondation	p 50
2.2. Le risque de mouvement de terrain	p 51
3. LA GESTION DU CYCLE DE L'EAU	P 52
3.1. L'approvisionnement en eau potable	p 52
3.2. La qualité de l'eau distribuée	p 52
3.3. La collecte et le traitement des eaux usées	p 53
3.4. L'écoulement des eaux pluviales	p 53

PARTIE 1

L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

Le projet de développement et d'aménagement durable d'Esvres-sur-Indre se dessine en tenant compte des enjeux de territoire, à l'échelle intercommunale, notamment le programme local de l'habitat le développement économique et la prise en compte des infrastructures.

Mais il permet également de répondre à des enjeux locaux en termes de développement urbain, de dynamisation des pôles de vie et de protection de l'environnement (paysages, espaces naturels, espaces agricoles et patrimoine bâti).

AXE 1 DU PADD : UN CADRE DE VIE PRESERVE ET VALORISE

L'attractivité d'Esvres-sur-Indre réside dans la qualité paysagère de son territoire, dans son patrimoine naturel et bâti (notamment ses nombreux cœurs de hameaux supports d'un bâti rural de grande qualité) au cœur de la Vallée de l'Indre, l'étendue et la bonne tenue de ses espaces agricoles.

La commune est également attractive de part sa localisation au regard du réseau routier structurant (périphérique, autoroute et RN143) ce qui la conduit à se positionner sur des projets dont l'intérêt et l'importance sont à considérer à une échelle intercommunale notamment en matière de développement économique et d'habitat.

C'est pourquoi, la prise en compte de cette richesse en termes de protection et de valorisation constitue un objectif important du PADD.

LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGE

Le patrimoine de la commune d'Esvres-sur-Indre est riche et varié :

Qu'il soit naturel :

- la vallée de l'Indre et les vallons affluents : d'un intérêt paysager majeur et d'un intérêt faunistique et floristique (le vallon de Nantilly et les sources tuffeuses de l'Echandon, les bois de Couzières-Fontiville, les Landes d'Esvres sont classés en ZNIEFF),

- Les espaces boisés. A Esvres-sur-Indre 34,8 % du territoire est constitué de forêts.

Cette couverture boisée constitue un intérêt environnemental certain et représente un élément fort de structuration du paysage (fond de vallons, plateaux, rebords de plateaux).

Qu'il soit historique ou paysager :

- les cœurs de hameaux patrimoniaux,
- les grandes propriétés bâties et les moulins,
- les espaces ruraux.

Le PADD se donne par ailleurs pour objectif de préserver cette qualité environnementale tout en favorisant la valorisation de ce potentiel, notamment à des fins de loisirs ou de tourisme.

LA PRISE EN COMPTE DE L'ESPACE AGRICOLE

Au-delà de l'aspect économique et des emplois qu'il représente, le maintien de l'agriculture constitue un enjeu dans la préservation de la cohérence territoriale et paysagère, non seulement à l'échelle communale, mais aussi à l'échelle de l'agglomération tourangelle.

Même si le plateau Nord est plus sollicité dans le cadre du développement économique intercommunal (le lotissement commercial du Grand Berchenay et la futur ZAC Even,Parc) et par

l'insertion des grandes infrastructures, (le plateau Sud, en revanche, apparaît comme un espace stable pour la poursuite de l'activité agricole).

Le PADD se donne donc pour objectifs de préserver le potentiel agricole tout en organisant une urbanisation cohérente au regard de ce dernier.

AXE 2 DU PADD : DES LOGEMENTS ET DES SERVICES POUR TOUS

ACCROITRE ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de déséquilibres existants ou potentiels :

En terme démographique

- Une faible densité de population

Malgré sa proximité avec l'agglomération tourangelle, Esvres-sur-Indre présente une densité démographique inférieure à la densité moyenne des communes de la CCVI (119,3 contre 121,6 hab./ha en 1999).

- Deux décennies de stagnation démographique

Depuis 1982, la commune n'a accueilli que 118 habitants supplémentaires (+2,8%) contre 1.688 (+68%) entre 1968 et 1981. En comparaison, la population des autres communes de la CCVI s'est accrue de 27% en moyenne entre 1982 et 1999.

- Une population jeune mais qui vieillit

Le vieillissement de la population va s'accroître durant les prochaines années avec le vieillissement sur place des habitants arrivés avant 1982.

- Des ménages plus nombreux et plus petits

Depuis 1999, les ménages de 1 et 2 personnes sont majoritaires (54% contre 47% en 1990).

- Un potentiel de décohabitation qui reste important

L'augmentation du nombre de ménages va se poursuivre compte-tenu de la part importante des ménages de 3 personnes et plus (46%) et de celle des personnes âgées de 20 à 50 ans (56%).

En terme de structure du parc de logements

- Un parc de logements individuels, de grande taille, composé à 93% de logements individuels.
- Un parc locatif peu développé qui contribue au déficit migratoire
- Un parc de logements collectifs de faible ampleur,
- Une offre de logements neufs réduite, tournée vers les primo-accédants

C'est pourquoi, le PADD affiche comme objectif majeur d'adapter et de diversifier la production de logements de manière à répondre à tous les besoins des ménages et d'inscrire ainsi durablement la mixité sociale dans le temps et dans l'espace communal.

Cette volonté s'inscrit dans une démarche intercommunale, le programme d'actions du PLH de la CCVI qui s'organise autour des axes suivants :

- élargir et adapter l'offre locative publique,
- accroître l'offre en accession à coût maîtrisé et en locatif intermédiaire, favorisant ainsi la qualité du cadre de vie,
- mobiliser le parc existant,
- amplifier les actions d'accompagnement,
- développer les moyens de la politique publique, définir et mettre en œuvre une politique foncière,
- évaluer et coordonner les politiques et les actions au sein du territoire.

Le PLH ne se limite cependant pas au "logement", il relève d'une approche "habitat" intégrant aux données "logement" une dimension urbaine : services publics de proximité, transports, armature

commerciale, cadre de vie, paysage, patrimoine recouvrant en partie le champ des différentes compétences de la CCVI.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de renforcement du centre-ville recouvrent des pistes d'actions énoncées dans le projet de PLH communautaire, à savoir la diversification des typologies d'habitat, la création d'une offre locative publique, l'organisation des sites de développement en cohérence et à proximité des pôles et des équipements existants.

Estimation du nombre de logements à construire par an 2004-2010	Production globale de logements	dont logements locatifs sociaux	Part du locatif social dans la production
Artannes	20	2	12%
Esvres/Indre	52	9	18%
Montbazou	44	7	17%
Monts	75	11	14%
St-Branches	19	3	18%
Sorigny	17	4	21%
Truyes	15	3	22%
Veigné	65	15	23%
CCVI	307	54	18%

AXE 3 DU PADD : DES DEPLACEMENTS FACILITES, DES CIRCULATIONS DOUCES FAVORISEES

Bien que la commune de Esvres-sur-Indre ne fasse pas partie du Périmètre de Transports Urbains, les grands axes de son projet de développement souscrivent à ces objectifs afin de mieux organiser la gestion des déplacements par :

1. L'affirmation des centralités de la commune est destinée entre autres à mettre en cohérence l'urbanisation et les déplacements en favorisant notamment le rapprochement géographique des fonctions urbaines. Cette démarche s'appuie notamment sur le renforcement du centre-bourg et sur le développement d'une centralité de plateau. Ces deux polarités fonctionnent de façon complémentaire avec des distances accessibles en circulations douces.
2. Le développement d'un pôle économique sur la RN143 s'appuie sur la constitution d'un axe urbain partagé structurant, mettant ainsi en relation les trois polarités de la commune.
3. Le rééquilibrage du réseau viaire passera par la constitution d'un maillage Est-Ouest complémentaire du schéma Nord-Sud radioconcentrique actuel. Une voie structurante de plateau permettra notamment de mettre en relation les différents secteurs et d'offrir une possibilité de contournement du centre déviant ainsi les flux parasites du bourg.

4. Le traitement qualitatif et la hiérarchisation de l'espace public doivent permettre une meilleure expression des modes doux de déplacements (vélos et piétons). La constitution d'un réseau cyclable maillé et continu répond à des objectifs d'échanges entre les quartiers, avec les polarités, avec les hameaux existants et en relation avec le schéma directeur cyclable de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus.

AXE 4 DU PADD : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RENFORCE

Esvres-sur-Indre constitue un des trois pôles de la vallée de l'Indre dont la vocation est d'accueillir de nouveaux ménages. Ce développement résidentiel doit s'établir en équilibre avec les autres fonctions urbaines et notamment l'activité économique.

C'est pourquoi le PADD apporte une attention particulière aux sites vecteurs d'animation économique et de création d'emploi et ce en prenant en compte le particularisme de chacun d'eux.

Concernant le centre-ville

Le projet vise à redynamiser le tissu commercial, notamment dans le cadre d'une procédure FISAC. Il s'agit à la fois :

De rééquilibrer et organiser le cœur de ville

Il convient de permettre au centre ville de se développer tout en pensant le site en terme d'intégration à son environnement et de gestion des flux. En effet, l'actuelle rue Nationale avec 4.000 véhicules/jour et son carrefour urbain, au croisement des places, est considérée comme un point noir accidentogène.

De mettre à jour l'offre marchande et encourager le développement des proximités

Il paraît judicieux de valoriser l'offre afin de la rendre plus attractive, d'accueillir de nouveaux commerces et services ce qui aura pour conséquence positive de drainer des publics nouveaux. Les commerces et les services contribuent à la vitalité de la ville. Mais ils connaissent parfois des difficultés du fait de leur faible attractivité commerciale, de l'existence de grandes surfaces, de l'évasion des achats vers les agglomérations voisines. Il est nécessaire que des commerces de proximité puissent répondre aux besoins quotidiens de la population locale.

De valoriser un espace urbain exceptionnel

La problématique du centre-ville ne se traduit pas uniquement sous l'angle économique mais intègre la dimension architecturale et patrimoniale d'Esvres-sur-Indre (église, château, mairie, rivière, ...).

Concernant le développement du pôle d'activité du Grand Berchenay et la création de la ZAC Even'Parc

Ce projet s'appuie sur :

- une situation géographique qui est un compromis entre une qualité de vie et la proximité d'une fonction urbaine,
- la création à terme d'un futur nœud de communications majeur,
- l'existence de disponibilités foncières et éventuellement de grandes parcelles,
- un tissu préexistant dense et gage de la qualité de l'emplacement,
- une implantation commerciale en cours, synonyme de services supplémentaires.

Il vise à :

- Définir un parcellaire adapté dans les extensions distinguant le secteur à vocation commerciale du secteur industriel.
- Traiter avec soins les espaces publics par :
 - une définition d'une palette végétale,
 - un effort particulier sur l'entrée du site,
 - la présence d'enseignes et de pré enseignes, ainsi que de mobilier urbain interne et externe,
 - un soin apporté à la signalétique.
- Mettre à disposition des solutions immobilières pour les investisseurs (atelier relais, pépinières d'entreprises...).
- Favoriser l'implantation d'un certain nombre de services sur la zone ou à proximité immédiate tels que :
 - services aux particuliers et aux entreprises,
 - gardiennage mutualisé,
 - entretien des espaces verts.

AXE 5 DU PADD : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE PRIVILEGIANT LE CENTRE

Le diagnostic a mis en évidence la singularité de la commune en matière de structure urbaine : plus de la moitié des habitants d'Esvres-sur-Indre habitent aujourd'hui en-dehors du pôle urbain constitué par le centre-bourg historique et ses extensions résidentielles.

Cette population est en effet disséminée au gré d'un maillage d'implantation de hameaux eux-mêmes constitués d'un noyau d'habitat ancien rural et d'une couronne d'habitat résidentiel développé lors des trente dernières années.

Ce particularisme, s'il contribue à marquer identitairement la commune et favoriser son attractivité doit néanmoins être géré afin d'éviter l'amplification du morcellement des espaces urbanisés et une rupture d'équilibre entre le centre de vie communal et ses hameaux.

C'est pourquoi le PADD affiche comme principal objectif de privilégier et de concentrer les sites d'extension urbaine à partir et en lien avec le centre-ville.

Dans ce schéma de développement, les hameaux n'ont pas vocation à poursuivre un développement urbain en extension.

En revanche, il s'agit bien :

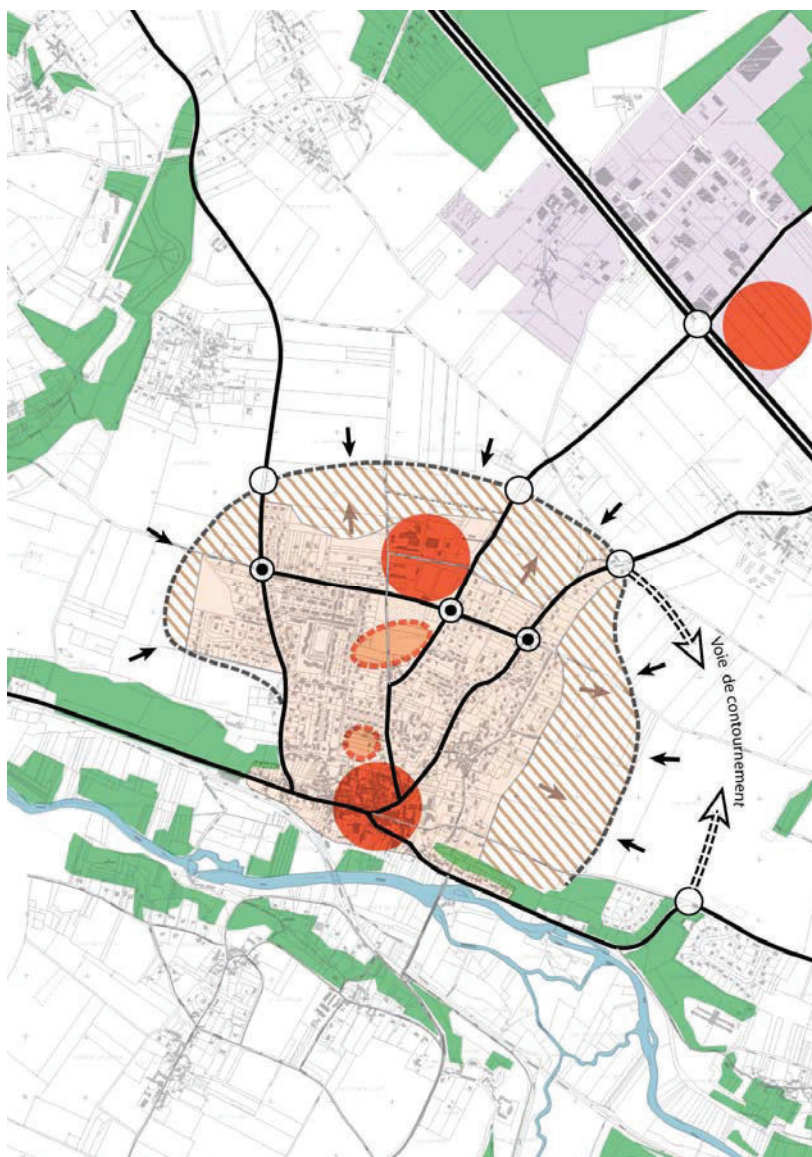
- de permettre une évolution de la structure bâtie existante dans le prolongement "sensible" et dans le respect de la structure patrimoniale existante et, d'autre part, de répondre aux besoins,
- de favoriser l'insertion de constructions nouvelles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Même si d'une manière générale les hameaux n'ont pas vocation à recevoir un développement urbain conséquent, compte tenu de la volonté de privilégier le renforcement du centre de la commune, le hameau des Reçais constitue un cas particulier.

Il concentre un certain nombre de bâtiments aujourd'hui sans affectation ou encore d'autres liés à des activités dont l'arrêt est programmé à moyen terme. Par ailleurs, il bénéficie d'une situation

géographique particulière à proximité des futurs pôles de développement de la commune (équipements et commerces).

Il apparaît donc opportun de prendre en compte ces évolutions pour restructurer et améliorer la qualité urbaine de ce lieu de vie.



PARTIE 2

L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

1.1 LA DELIMITATION DES GRANDES CATEGORIES DE ZONES (U, AU, A, N)

Sur la base des articles L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 (qui définissent 4 grands types de zones : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 8 zones différentes :

- 4 zones urbaines : 3 mixtes **UA, UB, UD** et 2 spécifiques **UE** et **UX**
- 1 zone à urbaniser : **1AU**
- 1 zone d'urbanisation future : **AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 1 zone naturelle : **N**

ZONES URBAINES : ZONES U

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

Les 4 zones urbaines (UA, UB, UD, et UX) relèvent de deux ensembles différents :

DES ZONES URBAINES MIXTES

UA : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. Souvent dense.

UB : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et habitat individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et services le cas échéant.

UD : zone d'habitat des hameaux.

DES ZONES URBAINES D'AFFECTATION SPECIFIQUE

UE : zone d'équipements publics.

UX : zone d'activité, le cas échéant à dominante artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale.

ZONES A URBANISER : ZONES 1AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y 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 les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.

ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à terme. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Une procédure d'urbanisme (modification ou révision simplifiée) est nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

ZONES AGRICOLES : ZONES A

Zones strictement dévolues à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif).

ZONES NATURELLES : ZONES N

Zones naturelles de protection pouvant comporter des secteurs spécifiques (équipements...).

1.2 LES ZONES URBAINES

DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DE CHAQUE ZONE

ZONE UA

La zone UA est une zone de grande mixité : habitat, commerces, services, administration...

Implanté au débouché d'un vallon sec, sur les dernières pentes de la rive droite de l'Indre, ce centre ancien à forte valeur patrimoniale constitue le pôle d'animation de la commune d'Esvres-sur-Indre.

Organisé à partir de la rue Nationale (axe Est/Ouest principal de la vallée de l'Indre) et des places J. Bourreau et G. Lhermite, il se caractérise par :

- son bâti traditionnel (homogénéité et qualité des matériaux de construction),
- sa densité,
- la continuité des constructions proches ou à l'alignement des voies.

La zone UA comprend **deux secteurs localisés en rive Nord de l'Indre (UAi et UAi3)** qui correspondent à la partie du val inondable identifiée en zone B1 et B3 au Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé le 28/04/2005.

Compte tenu du risque existant, des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupations et d'utilisations du sol avec notamment des restrictions en matière d'extensions des constructions existantes.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs de :

- conserver et valoriser la trame bâtie ancienne,
- favoriser la réhabilitation pour créer des logements dans le bâti existant,
- prendre en compte le risque d'inondation,
- poursuivre la valorisation des espaces publics.

ZONE UB : ZONE URBANISEE A DOMINANTE D'HABITAT

Cette zone recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville historique.

Elle comprend les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolés ou accolés, ou maisons de ville. On y trouve également quelques unités d'habitat collectif et des équipements.

Les densités et les hauteurs sont relativement basses.

Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU.

Toutefois, une restructuration de certains espaces libres existants doit être envisagée afin d'engager une politique de renouvellement urbain. De même qu'une densification peut être engagée à partir des espaces faiblement bâtis.

Par ailleurs, les principaux enjeux sont liés à la poursuite de la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces.

Il correspond aux espaces localisés entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

La zone UB se décompose en cinq secteurs :

Le secteur UBa

Il correspond aux espaces localisés entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

Le règlement de prévoit pas de règle de surface afin de faciliter l'insertion de construction nouvelle dans la trame urbaine existante.

Le secteur UBb

Il correspond aux quartiers Nord du plateau et Est du bourg.

Les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine existante en évitant les densifications excessives.

Les secteurs UB¹ UB³

Ils correspondent à la partie du val inondable urbanisée classée en aléas faibles et forts dans le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre.

Compte tenu du risque existant des restrictions s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol (articles 1, 2 et 9 du règlement).

ZONE UD : SECTEURS DE HAMEAUX

La zone UD regroupe les noyaux d'habitat secondaire (les hameaux ou villages)

disséminés sur l'ensemble du territoire communal et où se répartit plus de la moitié de la population : La Hardellière, la Huaudière, Champgault, Le Lochereau, Veneuil, L'hommais...

Cette organisation particulière est liée à l'histoire du peuplement de la commune qui a vu l'habitat coloniser les terrasses alluviales de la Vallée de l'Indre et le plateau de la Champagne sous forme de constructions groupées en hameau-rue ou en croix et de quelques grosses fermes isolées.

La zone UD se compose de trois secteurs :

Le secteur UDa

Il correspond au noyau d'habitat ancien.

Il présente, en terme de morphologie, des similitudes avec le centre-bourg historique. La trame urbaine se caractérise par :

- la continuité du bâti et son positionnement proche ou à l'alignement des voies,
- l'organisation des bâtiments sur la parcelle (présence de cours et dépendances),
- une homogénéité dans les volumes et les matériaux de construction des bâtiments,
- des rues relativement étroites,
- une trame parcellaire spécifique.

Le secteur UDb

Il correspond aux extensions de l'habitat résidentiel développé à partir des cœurs de hameaux.

Le secteur UDC

Il correspond aux extensions de l'habitat résidentiel de faible densité, développé à partir des cœurs de hameaux.

Dans le respect de la trame bâtie existante, les règles de la zone sont destinées à :

- poursuivre une évolution maîtrisée par adjonction de quelques constructions complémentaires à usage d'habitat et d'activités compatibles avec celle-ci.

- favoriser la réhabilitation, la restauration et l'extension des bâtiments existants dans le respect des principales caractéristiques de l'habitat traditionnel rural du règlement,
- assurer l'insertion des constructions nouvelles à la trame urbaine ancienne,
- prendre en compte les risques naturels.

Certaines parties de la zone UD (le hameau de L'hommais) sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

ZONE UE : ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Le secteur UE s'établit au Nord du plateau.

Il regroupe les espaces où sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

ZONE UX : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone UX est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux nouvelles ou les extensions des activités existantes.

La zone UX se décompose en cinq secteurs :

Le secteur UXa

Il correspond à la zone d'activités Saint-Malo/La Pommeraye localisée de part et d'autre de la RN143. Il s'agit du site principal d'activités.

Sont également classés en UXa deux autres sites de faible emprise également localisés le long de la RN143 aux lieudits « Les Vieux Parcs » et « La Tombe » et « Le chêne pendu ».

Le secteur inondable UXi³

Le secteur UXi³ s'établit à l'entrée Est de la commune au Sud de la RD17. Il correspond à la partie du val inondable urbanisée classée en aléa fort dans le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation. Il accueille l'entreprise Esvres-matricage spécialisée dans le travail des métaux. Compte tenu du risque, des dispositions spécifiques quant aux possibilités d'extension des bâtiments existants sont définies.

Le secteur UXn

Il correspond à la partie Sud de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay, bordant la RN143.

Aucun accès direct ne sera réalisé le long de la RN143. La desserte de la zone sera assurée par deux voies d'accès raccordées à la RD85 et qui desserviront également le lotissement voisin. Faisant l'objet d'une procédure de lotissement, cet espace sera réservé à l'accueil d'activités à dominante tertiaire, se développant sur des parcelles de 4.000 m² et plus, à dominante tertiaire.

Le secteur UXd

Il englobe la partie Nord de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay, située entre la RD85 et les espaces boisés délimitant la zone au Nord. Le traitement paysager de la façade de la RD85 constituera un élément fort du plan de composition de cette zone. Faisant l'objet d'une procédure de lotissement, ce secteur accueillera des activités économiques de taille variable sur des parcelles de 2.000 m² et plus.

Le secteur UXt

Localisé au lieu-dit « La Dorée », ce site accueille une activité tertiaire (siège d'une caisse de retraite) dont les locaux sont destinés à s'étendre.

1.3 LES ZONES A URBANISER (1AU)

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Localisés sur le plateau, ces derniers doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.

DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DE CHAQUE ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Localisés sur le plateau, ces espaces doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

Tous les secteurs composant la zone 1AU à dominante résidentielle sont soumis à des orientations d'aménagement.

La zone 1AU se répartit entre les secteurs mixtes à dominante résidentielle et les secteurs d'affectation spécifique**Les secteurs mixtes à dominante résidentielle****Le secteur 1AU « Le Peu »**

La zone 1AU «Le Peu» est un espace naturel cultivé et localisé en continuité Est du centre-bourg. Il est bordé à l'Est et au Sud par de l'habitat individuel de faible densité et offre à l'Ouest de larges perspectives visuelles sur le paysage rural du plateau.

«Le Peu » constitue le site principal de développement de la commune.

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 22 hectares (zones 1AU et AU comprises) comportera à terme environ 200 logements et répondra aux objectifs suivants :

- Développer un maillage de circulations douces.
- En adéquation avec le PLH, développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux.
- Organiser le nouveau quartier en cohérence avec la ville existante en préservant les grands équilibres spatiaux communaux (agriculture, paysage...).
- Mettre en œuvre des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.
- Aménager une véritable trame d'espaces publics.

Le secteur 1AU de « Vaugrignon »

Le site de Vaugrignon est un espace naturel cultivé, localisé à l'entrée Nord-Ouest d'Esvres-sur-Indre par la VC1.

Il est bordé à l'Est par deux opérations de lotissements.

Il offre à l'Ouest de larges perspectives visuelles sur le paysage rural en direction du vallon de Nantilly.

Le projet de Vaugrignon concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentielle permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord/Ouest de la ville.

Ce programme permet la création d'environ 80 logements associant de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense) et de l'habitat intermédiaire.

Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

Le secteur 1AU « Les jardins du Vallon »

Le projet des « Jardins du Vallon » concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentiel permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord/Est de la ville.

Ce programme localisé en façade de la RD85 permettra la création d'environ 25 logements à l'hectare associant de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense).

Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

Les zones et secteurs d'affectation spécifique

Le secteur 1AUI à vocation d'équipements culturels de sports et de loisirs

Le secteur 1AUI est destiné au développement du pôle d'équipements publics du plateau, situé au Nord du centre-bourg. Comptant déjà le collège et un ensemble d'équipements sportifs (gymnase, terrains de sport), ce site accueillera prochainement un équipement intégré dédié à l'enfance et à la jeunesse (le futur «pôle multi-accueil» regroupant une crèche-halte-garderie, un centre de loisirs et un foyer jeunes).

Il est également envisagé de créer sur ce site de nouveaux équipements sportifs et de loisirs (salle de sports, cours de tennis, pistes multiples).

La zone 1AUX à vocation d'activités économiques

La zone 1AUX est située au Nord-Est du carrefour de la RN143 et de la RD85 au lieu-dit « Le Grand Berchenay ». Elle est destinée à accueillir des activités à caractère économique.

Elle entre dans le champ d'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la qualité urbaine le long des voies classées à grande circulation.

Aucun accès direct ne sera réalisé le long de la RN143. La desserte de la zone sera assurée par deux voies d'accès raccordées à la RD85 qui desservent également le lotissement voisin.

La zone est située en limite d'espaces boisés au Nord et à proximité des hameaux du Paradis et de La Caillaudière.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre la protection de ces lieux d'habitation et de la lisière forestière, ainsi que la mise en valeur paysagère et architecturale des abords de la RN 143 et de la RD 85 en continuité et en cohérence avec le lotissement d'activités du Grand Berchenay.

La zone 1AUX se compose de deux secteurs

Le secteur 1AUXn : partie Sud de la zone d'activités, bordant la RN143

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie et non bâtie cohérente, le long de la RN143.

Ce secteur sera réservé à l'accueil d'activités à dominante tertiaire, se développant sur des parcelles de 4.000 m² et plus.

Le secteur 1AUxd : partie Nord de la zone d'activités située entre la RD85 et les espaces boisés délimitant la zone au Nord

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie au Nord de la voie d'accès à la zone depuis la RD85.

Ce secteur accueillera des activités économiques de taille variable sur des parcelles de 2.000 m² et plus.

Les objectifs

Le parti d'aménagement retenu répond aux objectifs suivants :

- accroître les capacités d'accueil du site d'activités existant Pommeraye / Saint Malo / Grand Berchenay,
- mettre à profit les bonnes conditions d'accès existantes et futures sur ce secteur (RN143, échangeur A85 et BP Sud),
- prendre en compte les caractéristiques du site (lisières forestières et hameaux) en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone,
- valoriser les espaces non bâtis et bâtis situés en façade du réseau principal de voirie (RN143 et RD 85).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN ZONE 1AU

Certains secteurs de la zone à urbaniser sont soumis à des orientations d'aménagement afin de préciser les conditions d'aménagement.

Cela concerne les sites de développement à dominante d'habitat, localisés dans la continuité Est et Ouest de la ville mais également l'extension du site d'activités du « Grand Berchenay ».

Il s'agit également de mettre en oeuvre des principes de qualité urbaine, de mixité sociale et fonctionnelle, de liaisons, de gestion durable du territoire... A cet effet, prolongeant le travail réglementaire du PLU, des outils opérationnels (ZAC, lotissement...) pourront garantir le respect de ces lignes fortes. Le secteur du « Peu » compte tenu de son potentiel de développement constitue ici un enjeu majeur.

Les orientations d'aménagement ont été définies à partir des principes suivants :

- s'appuyer sur les éléments identitaires de chacun des sites à urbaniser (topographie, perspectives visuelles, l'accroche avec le bâti environnant, singularités bâties ou naturelles),
- développer le mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale et la mixité des formes architecturales,
- économiser et rationaliser l'utilisation de l'espace,
- encourager le développement des formes de déplacements les moins polluantes en rapprochant les fonctions urbaines.

L'ensemble concourant au développement durable et solidaire

La Zone 1AU « Le Peu »

La situation particulière du site (sa proximité avec le centre ancien, mais son enclavement) porte à développer un quartier dont la singularité sera la gestion des modes doux de déplacements (piétons/vélos) à partir d'une hiérarchisation du réseau viaire et de l'organisation des espaces publics.

Le quartier affichera une diversité de densité et de typologie d'habitat (maisons de ville et habitat intermédiaire).

L'espace public central constituera l'axe de composition du futur quartier. A ce titre, il sera bordé par les densités bâties les plus importantes (R + 2).

Les franges assurant le lien avec d'un côté le bâti pavillonnaire existant et de l'autre le grand paysage seront de densité plus faible (R+1).

La zone 1AU «Vaugrignon»

La situation particulière du site, en interface entre la ville et la campagne, à proximité d'un futur parc communal, fait de ce secteur d'urbanisation un enjeu particulier. La composition visera à mettre en relation ce paysage rural et ce territoire urbain. Le quartier affichera une diversité de densité et de typologie.

Les espaces publics majeurs (espaces verts) suggèrent notamment à proximité une densité de bâti plus importante.

Ainsi, il est préconisé :

- de localiser le petit collectif de R+ 2 maximum au cœur de l'enveloppe urbaine constituée par les constructions existantes et celles du projet,
- de développer les programmes de maisons individuelles denses (maisons de ville) en relation avec les espaces verts de l'opération et pour partie en façade de la voie de desserte du quartier,
- d'implanter l'habitat individuel de faible densité aux franges de la zone,
- de créer un espace public composé de grands espaces verts organisé en cœur d'opération et ouvrant des perspectives vers le paysage rural et le futur parc de Vaugrignon.

La zone 1AU «Les jardins du Vallon»

Le parti d'aménagement repose sur les axes suivants :

- Organiser les densités (taille des parcelles) et les typologies bâties (maison isolée, maison accolée,) en fonction des caractéristiques du site.
- Organiser l'entrée de ville le long de la RD85.
- Ménager des perméabilités visuelles depuis la RD85 vers l'espace public majeur.
- Développer un espace public majeur qui s'appuie sur les caractéristiques physiques du site (vallon remontant sur le plateau), support d'une circulation douce (piétons et vélos) pouvant à terme mettre en relation le site avec le bourg,
- Maintenir la frange boisée Nord/Ouest assurant une transition entre la ville et l'espace rural.

La zone 1AUx « Even'Parc »

L'accès à la ZAC sera assuré depuis la RD85 et par deux voies d'accès réalisées en périphérie Nord du lotissement en cours d'aménagement.

A l'intérieur de la ZAC, les déplacements seront assurés par un réseau hiérarchisé de voies mixtes en boucle et en antenne. Ce réseau assurera également l'accès aux hameaux situés plus à l'Est.

Le projet de ZAC prévoit également la création d'espaces verts publics largement dimensionnés. Ces derniers permettront de conserver les caractéristiques paysagères du site (frange forestière) et d'assurer une transition avec les espaces agricoles ou résidentiels environnants (hameaux situés à l'est).

La zone 1AUe (équipements sportifs)

Le parti d'aménagement vise à :

- Organiser le site comme un espace de liaison entre les quartiers Ouest et Est.
- Faciliter les circulations douces à l'intérieur du site et affirmer les liaisons avec le réseau communal.
- Compléter le maillage Est-/Ouest de voirie.
- Organiser la disposition des aires de jeux de façon à conserver des perspectives sur le grand paysage.

1.4 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE (AU)

La zone AU est une zone de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle correspond à trois sites distincts

Le secteur AU «La Chaussée»

Cet espace est localisé en entrée de ville, le long de la RD1, sur le plateau.

Ouvert sur le plateau agricole, il offre de larges perspectives visuelles, sur le hameau de La Hardellière et le vallon de Nantilly.

Inscrit en continuité des opérations d'urbanisme existantes, il présente également une façade Est orientée vers le collège et le futur pôle d'équipements.

Son ouverture à l'urbanisation devra notamment permettre de :

- créer une voie inter-quartier en limite Nord d'opération,
- intégrer un schéma de circulation mettant en relation les quartiers Est et Ouest tout en desservant le pôle d'équipements,
- favoriser les circulations douces (piétons et vélos) en désenclavant les opérations existantes,
- développer une typologie variée d'habitat.

La zone AU «Le Peu»

Elle constitue la seconde tranche du principal site de développement communal.

Son urbanisation prolongera la trame urbaine et les objectifs tels que figurés dans les orientations d'aménagement :

- créer un maillage de circulations douces,
- développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux,
- créer une véritable trame d'espaces publics.

La zone AU «Les Reçais»

Le site «Les Reçais» correspond à un hameau localisé entre la ville et la RN143, dans la partie Nord-Est du plateau.

L'inscription d'un potentiel d'urbanisation à caractère résidentiel est destinée à permettre une restructuration de ce hameau tout en prenant en compte l'évolution de l'activité avicole existante.

1.5 LES ZONES AGRICOLES (ZONE A)

La zone agricole comprend les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la **valorisation des richesses agronomiques du sol**. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur et les activités considérées comme le prolongement de l'activité agricole.

La zone agricole occupe les plateaux Nord (qui concentre le potentiel viticole) et Sud de la commune.

La zone agricole principalement dans la partie Nord de la commune, est parsemée de constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole.

Ces constructions ont été exclues de la zone A.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de permettre le développement de cette activité en autorisant les constructions qui lui sont liées,
- de préserver ces terres de l'urbanisation,
- de protéger le potentiel viticole (AOC Noble Joué),
- de préserver la qualité paysagère,
- de limiter le mitage de l'espace en obligeant les constructions nouvelles à usage d'habitation à s'implanter à proximité des bâtiments existants.

1.6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N)

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.

Elle est également dédiée à l'accueil d'activités d'intérêt général (équipements à caractère médical et cimetière).

La zone N se décompose en 5 secteurs :

Le secteur Nh

Il correspond à des espaces peu bâtis en zone agricole.

Ils est destiné à permettre l'extension du bâti existant et la création d'annexes.

Le secteur Ne : secteur d'équipements en zone naturelle

Il correspond à des secteurs recevant ou destinés à recevoir des activités d'intérêt collectif.

Cela concerne principalement les sites localisés en zone naturelle mais recevant des activités à caractère médical (cliniques ou établissements médicalisés de Vontes, Monchenain...).

Le secteur NI

Le secteur NI est réservé à l'accueil d'activités de loisirs.

Il correspond à deux sites distincts :

- le site naturel de Vaugrignon localisé à l'entrée Nord/Ouest de la commune à proximité de la RD1 à l'aménagement d'un parc public,
- le site «Les Sablons», localisé au Sud Est de la RN 143, recevant un centre équestre.

Le secteur Ni3

Il correspond à la partie du val inondable classée en zone A3 dans le plan de Prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa fort).

Il comprend notamment la partie basse du centre- bourg en rive droite de l'Indre (englobant la piscine et les équipements sportifs situés à l'arrière de la mairie) ainsi que le débouché de la vallée de l'Echandon.

Le secteur Ni4

Il correspond à la partie du val inondable classée en zone A4 dans le Plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa très fort).

Sont notamment inclus dans ce périmètre les terrains localisés au lieudit « La Quintaine » ainsi que quelques habitations existantes à proximité du pont sur l'Indre.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de préserver et mettre en valeur les espaces naturels de la commune,
- de prendre en compte le risque d'inondation,
- de permettre le développement mesuré de certaines activités ou usage en intelligence avec le site.

Le secteur Np

Il correspond aux espaces d'intérêt naturel ou paysager qui à ce titre méritent d'être préservés :

- les grands massifs boisés du plateau,
- les coteaux de la vallée de l'Indre,
- les abords de la vallée de l'Echandon.

Ce secteur inclut la totalité des périmètres de protection immédiate de la ressource en eau potable et pour partie, les périmètres de protection rapprochée des captages du « SPITEC ».

Certaines parties de la zone N sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

Les dispositions réglementaires ont pour objet : de préserver et mettre en valeur les espaces naturels de la commune, de prendre en compte les risques naturels et de permettre le développement mesuré de certaines activités ou usage en intelligence avec le site.

2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

2.1 LA DESTINATION GENERALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement de la ville, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques,
- nuisances,
- préservation du patrimoine,
- urbanistiques.

REPOUDRE AUX OBJECTIFS DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD, de renforcer la centralité du bourg et de ses extensions en favorisant notamment une grande diversité des fonctions urbaines.

Dans les zones UA, UB, UD à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telles que l'industrie où certaines installations classées sont interdites. Ceci afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

La fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels.

Dans les parties du territoire soumis aux risques d'inondations un certain nombre de restrictions s'imposent en matière d'occupations et d'utilisations du sol.

ASSURER UN DEVELOPPEMENT ORGANISE DES ZONES A URBANISER

La maîtrise du développement des zones à urbaniser s'appuie sur des conditions particulières de création des voies et des réseaux nécessaires à l'urbanisation ainsi que sur la définition de principes de composition et d'organisation de l'espace tels que présentés dans les orientations d'aménagement.

PRESERVER LA TRAME DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le règlement des zones A et N a pour objectif d'encadrer fortement la constructibilité afin de limiter l'étalement urbain et de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD «un cadre de vie préservé et valorisé ».

Seules les installations ou constructions liées soit à l'activité agricole, soit à l'accueil du public sont autorisées. Cependant, le secteur Nh à vocation de gérer des établissements déjà existants en autorisant soit des extensions des constructions d'habitation soit en permettant le changement de destination vers un usage d'habitation afin d'achever une zone déjà construite.

Enfin, les secteurs Ne, NI, Ni3, Ni4, ont pour vocation d'accueillir des constructions d'équipements, publics ou privés. Ces équipements autorisés sont d'usages sportifs, récréatifs ou culturels ou médicaux à condition de respecter le caractère paysager et naturel du lieu et/ou de prendre en compte le risque d'inondation. De même, sont autorisées les occupations directement liées à ces activités.

2.2 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES EQUIPEMENTS (ART. 3 ET 4)

ORGANISER LE MAILLAGE DE VOIRIES

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions visent à assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voiries suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

TRAITER LES ACCES

L'objectif est de créer des accès adaptés à l'usage et à l'importance des usages qu'ils supportent et dans de bonnes conditions de sécurité.

ASSURER LA DESSERTE EN RESEAUX

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

2.3 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 5)

Certaines zones ou secteurs prévoient que pour être constructibles les terrains doivent avoir une superficie minimum répondant à un souci de préservation du paysage environnant.

Ces dispositions ne concernent qu'une partie des territoires constructibles et permettent de conserver certaines caractéristiques de l'organisation urbaine d'Esvres-sur-Indre (maintien d'une diversité des modes d'habitat et de la structure des quartiers existants).

Sont concernés les secteurs suivants :

- **le secteur UBb**, qui correspond aux quartiers périphériques organisés en troisième couronne du centre-bourg,
- **le secteur UDb**, qui correspond aux extensions de l'habitat résidentiel à partir des cœurs de hameaux. Le maintien d'une superficie minimale de 1000 m² permet de préserver le contraste entre deux entités bâties distinctes et contribue à conserver un urbanisme «aéré» sur des espaces inondables.
- **la zone UDe**, qui correspond aux extensions de l'habitat résidentiel de faible densité développé à partir des cœurs de hameaux ou implanté en opérations autonomes, généralement sous forme de lotissements. Le maintien d'une superficie minimale de 1500 m² et donc d'une faible densité permet de gérer de manière plus cohérente l'insertion des bâtiments existants dans un cadre paysagé marqué par le végétal.

Par ailleurs, l'instauration d'une superficie minimale est également justifiée pour des raisons techniques dans le cas d'un assainissement autonome.

2.4 LES REGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10)

LES REGLES D'IMPLANTATION

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

L'urbanisation en ordre continu ou semi continu

Dans les secteurs de centralité et où subsiste une trame bâtie ancienne, (UA et UDe) le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement ou proche de l'alignement (respect de l'ordonnancement) et en continu ou semi continu (implantation possible sur la ou les limites

séparatives). Cependant, des adaptations peuvent être autorisées afin de déroger à ce principe, traiter les extensions, les annexes, mais également de prendre en compte un parcellaire complexe.

L'urbanisation possible en ordre discontinu

Dans le tissu pavillonnaire où aucune composition particulière ne prévaut, il existe une réelle souplesse quant aux règles d'implantation des constructions :

- recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques,
- diversité d'implantation sur les limites séparatives.

Dans les zones d'urbanisation future

L'implantation avec un recul compris entre 0 et 10 mètres de l'alignement permet une composition urbaine variée destinée à prendre en compte selon les cas, les perspectives, les espaces publics, le grand paysage....

LES REGLES D'EMPRISE AU SOL

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est définie l'enveloppe à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire.

- *Dans les secteurs de projets à dominante d'habitat 1AU*, la règle d'emprise au sol est destinée à organiser un rapport équilibré bâti/non bâti.

- *Dans les UBa, UBB et UDb*, les règles d'emprise au sol (30% et 40 % maximum) doivent permettre de préserver le caractère aéré de l'urbanisation.

Dans les secteurs UAi¹, UAi³ et UBi³, la règle d'emprise au sol est destinée à limiter l'urbanisation dans les espaces soumis au risque d'inondation.

LES REGLES DE HAUTEUR

L'emprise au sol et la hauteur de la construction sont déclinées ou modulées en fonction de zones ou des secteurs afin de répondre au mieux à l'occupation de la parcelle ou au volume souhaité.

Enfin, pour permettre une mixité des fonctions urbaines, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général (maison de retraite par exemple).

De façon plus particulière :

- *Dans les secteurs UA, UB et 1AU*, les hauteurs les plus hautes sont exprimées (2 étages sur rez-de-chaussée avec comble ou retrait) afin de développer un tissu urbain plus dense et structuré dans les sites de centralité et de mixité des fonctions.

- *Dans les hameaux de la commune (UDa et UDb)*, elles correspondent à celles des constructions déjà existantes (1 rez-de-chaussée avec comble ou retrait).

2.5 LES REGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 ET 13)

ADAPTER LES PRESCRIPTIONS AUX SECTEURS

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux ou d'un respect des éléments de composition pour l'existant. Il peut aussi édicter des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la question des clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère patrimonial ou historique de ceux plus récents. C'est pourquoi, les dispositions sont plus fortes en UA et UD (clôtures, matériaux de couverture...) compte tenu de la présence de constructions anciennes et d'une structure bâtie plus unitaire.

Par ailleurs, une attention particulière doit être apportée à la restauration du bâti ancien.

APPORTER UNE ATTENTION AU TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, chaque tranche devra permettre la réalisation des espaces libres d'accompagnement (espaces verts, aire de jeux, cheminements) tel que défini dans les orientations d'aménagement.

La superficie sera déterminée en fonction de la nature et du lieu d'implantation de l'opération.

2.6 LES REGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les règles de stationnement sont modulées en fonction de la nature de l'occupation du sol et du statut des espaces concernés.

2.7 L'APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme est issu de la loi 95.101 du 2/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ce nouveau dispositif vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes, notamment en entrée d'agglomération.

Ainsi, depuis le 1/01/1997 et en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont, sauf cas précisément énoncés à l'article L111-1-4, interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations et 75m de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

La loi a prévu deux catégories d'exceptions :

- l'une liée à certains types d'occupation des sols,
- l'autre liée à la réflexion d'urbanisme menée par les collectivités concernées.

En ce qui concerne cette dernière exception, l'interdiction dans la bande de 75m ne s'appliquera pas dès lors que les règles relatives à ces zones, contenues dans les POS ou un document d'urbanisme en tenant lieu, seront justifiées et motivées au regard notamment de cinq critères :

- les nuisances : pollutions sonores...
- la sécurité : la gestion des flux,
- la qualité de l'urbanisme : justification des zones, organisation et composition de l'espace,
- la qualité architecturale des bâtiments,
- la qualité des paysages (naturels et urbains à créer).

L'APPLICATION STRICTE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors des espaces urbanisés et des sites de projet les dispositions de l'article L111.1-4, le long de la RN143 et de la RD17.

LES EXCEPTIONS A L'APPLICATION STRICTE DE L'ARTICLE L.111-1-4

Des dispositions dérogatoires à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme présentées ci-après concernent les espaces situés de part et d'autre de la RN143 et de la RD85 dans leur traversée de la zone de Saint Malo et de ses extensions (zone d'activités du Grand Berchenay et projet de la ZAC Even'Parc).

LE PROJET

Sur la base d'une étude globale de requalification et d'extension de la zone industrielle de Saint Malo, plusieurs objectifs sont recherchés :

- Proposer un maillage viaire global du site du "Grand Berchenay" en prenant en compte l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités économiques ainsi que les impacts liés à l'élargissement à 2x2 voies de la RN143 et de la neutralisation des accès le long de cette voie,
- Organiser une façade paysagère et bâtie le long de la RN143 et traiter la RD85 en desserte principale de la zone d'activités,
- Restructurer la zone d'activités à travers une requalification paysagère des secteurs existants et des extensions futures.

La mise en œuvre de ces objectifs permet de déterminer des prescriptions particulières venant compléter le dispositif réglementaire existant.

SECURITE

Afin de garantir une meilleure sécurité routière, les accès à la zone d'activités s'effectueront à partir du rond-point récemment aménagé au croisement de la RN143 et de la RD85 ce qui exclut tout accès individuel direct à partir de la route nationale.

NUISANCES

Afin de réduire les nuisances sonores résultant du trafic automobile il est préconisé :

- d'observer un recul pour construction neuve (article 6 du règlement d'urbanisme),
- de limiter les habitations destinées au logement à celles strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.

Article 2 du règlement d'urbanisme :

« Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ».

- de s'assurer que les constructions exposées au bruit des transports terrestres soient conformes à la réglementation (cf. annexes).

URBANISME ET ARCHITECTURE

Organisation de la zone

- Le rond-point à l'intersection RN143 / RD85 constitue l'entrée principale de la zone d'activités au Nord et marque l'accès vers le centre-bourg au Sud.

- La RD85 devient la voie de desserte principale de la zone d'activités.

Une voie d'accès à sens unique sera réalisée au Nord du rond-point (sur le côté est de la RD85) et permettra d'accéder directement aux activités commerciales implantées en bordure de la RD85 et de la RN 143.

L'accès aux parties Nord de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay et à la ZAC Even'Parc sera assuré par un second-rond point implanté au Nord de la RD85.

Le profil de la RD 85 sera modifié et intégrera notamment des pistes cyclables de part et d'autre de la voie jusqu'au rond-point de la RN 143.

Le réseau de voirie interne de la ZAC Even'Parc sera aménagé dans le prolongement de celui de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay. Ce dernier assurera la desserte des hameaux situés à l'Est et se substituera aux accès existants, une fois que l'élargissement de la RN143 à 2x2 voies sera réalisé.

Le réseau de voirie constitue le premier élément d'organisation de l'espace bâti des deux projets de zones d'activités économiques :

- Le long de la RN 143, les bâtiments devront être implantés avec un recul minimum de 40 m déterminé à partir de l'axe de la voie.

Le recul permettra :

- de préserver une bande de 20 mètres nécessaire à la mise à 2x2 voies de la RN143,
- d'aménager un espace tampon de 25 à 30 m séparant l'emprise élargie de la RN 143 mètres traitée en espace vert paysager et les parcelles d'activités limitrophes,



- d'imposer un recul des bâtiments sur la parcelle.

- Le long de la RD85, les bâtiments devront être implantés avec un recul de 10 mètres.

Le règlement prescrit également un recul des bâtiments sur la parcelle par rapport aux limites séparatives (distance équivalente à la demi hauteur des bâtiments avec un minimum de 5 mètres porté à 10 mètres en limite de zone).

Architecture des bâtiments

Ci-dessous :

Vue en coupe de la façade de la RN143 (projet de zone d'activités économiques du Grand Berchenay). Source : BEG Ingénierie, oct. 2004.

Un certain nombre de dispositions visent à assurer la qualité architecturale des bâtiments notamment afin de soigner l'effet de vitrine en bordure de la RN143 et de la RD85 :

Les constructions ou installations devront présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps.

En bordure de la RN 143 et de la RD 85, des dispositions ont pour objet d'assurer un traitement harmonieux du futur front bâti :

- La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres (au lieu de 15 mètres pour le reste de la zone) afin d'en limiter l'impact visuel,
- Les constructions devront présenter au moins une façade parallèle à la RN143 ou à la RD85 ;
- Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène et n'utiliser que deux ou trois types de matériaux. Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques, parpaings, carreaux de plâtre...). L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. La création d'une vitrine doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En matière de couleur, les masses et surfaces importantes seront traitées dans des couleurs neutres ou de tonalités légères. Les tonalités les plus relevées traduisant notamment les marques commerciales seront réservées aux façades donnant sur les voies publiques.

TRAITEMENT PAYSAGER

Espaces boisés et plantations existantes

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.

Le long de la RN 143, le traitement paysager doit être particulièrement soigné (arbres d'alignement aux couronnes remontées...) tout en n'entravant pas l'effet de vitrine.

Les plantations comportent de préférence des essences locales (cf. liste d'essences préconisées jointe au règlement) et sont réalisées à raison d'un arbre en tige pour 6 places de stationnement automobile. Chaque arbre planté doit avoir un diamètre minimum de 16 à 18 cm à un mètre de hauteur.

Espaces libres

Dans l'ensemble de la zone, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces gazonnés à tondre ou à faucher, plantés d'arbres indigènes à port naturel.

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules ou au stockage de matériaux, notamment les marges de recul, doivent être plantées d'arbres à "haute tige" et traitées en espaces verts.

Le long de la RD 85, les espaces libres accueillent des bosquets en formes libres, atténuant la perception visuelle des activités de la zone ;

Le long de la RN 143, les espaces libres reçoivent un traitement essentiellement gazonné, ponctué de bosquets ou d'arbres isolés en formes libres, entre lesquels des percées visuelles sont maintenues.

Le long des deux axes :

- le dépôt de matériaux et l'implantation de panneaux publicitaires sont interdits,
- les enseignes commerciales doivent être intégrées au bâtiment d'activités.

Espaces communs et mobilier urbain

Le site recevra dans sa partie « espaces communs » un matériel d'éclairage, un mobilier urbain et une signalétique en accord avec la qualité du site souhaité. Dans un souci d'homogénéité, les entreprises veilleront à utiliser les mêmes « gammes » pour l'aménagement des espaces extérieurs de leurs constructions.

Clôtures

Les clôtures sont interdites sur les parcelles bordant la RN143 sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.

Dans tous les cas, si elles sont réalisées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux que par leurs proportions. Elles sont constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés de couleur verte sur piquets métalliques de même couleur.

3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame et répertoriés par un numéro de référence.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Les emplacements réservés maintenus ou créés, dans le PLU d'Ésvres-sur-Indre, sont principalement liés à la création d'espaces verts à la voirie.

Numéro de l'emplacement réservé	Surface	Désignation des opérations	COLLECTIVITE ou SERVICE ayant demandé l'inscription	Evolution par rapport au POS
1	5 003 m ²	Espace vert à créer à l'entrée Ouest de Champgault	Commune	Nouveau
2	690 m ²	Liaison piétonnière en bordure de la voie SNCF	Commune	Nouveau
3	1 709 m ²	Accès au secteur AU de "La Chaussée"	Commune	Nouveau
4	2 952 m ²	Elargissement du chemin de "Varidaine "	Commune	Nouveau
5	7 ha 47	Création d'un secteur de loisirs à "Vaugrignon"	Commune	Nouveau
6	1 706 m ²	Extension du Bassin de lagunage à Champgault	Commune	Nouveau
7	1 ha 58	Création d'une piste cyclable en bordure de la VC1	Commune	Nouveau
8	417 m ²	Création d'espace vert de loisirs à la "Prairie de Forges"	Commune	Conservé
9	5 696 m ²	Création d'espace vert au bord de l'Indre au lieudit « La Quintaine », impasse Auguste Noyant	Commune	Conservé
10	1 ha 06	Création d'espace vert de loisir à "La Ploterie"	Commune	Conservé

Numéro de l'emplacement réservé	Surface	Désignation des opérations	COLLECTIVITE ou SERVICE ayant demandé l'inscription	Evolution par rapport au POS
11	993 m ²	Création d'espace vert de détente (en bordure de la RD17)	Commune	Conservé
12	2.065 m ²	Création d'une voie au "Peu"	Commune	Conservé
13	3.036 m ²	Espace paysagé permettant le stationnement et aménagement du virage	Commune	Conservé
14	231 ha 30	Autoroute A85 Tours-Vierzon	Commune	Conservé
15	564 m ²	Accès au site de Vaugrignon	Commune	Nouveau
16	13 520m ²	Extension du collège	Conseil Général	Nouveau
17	863 m ²	Equipement d'assainissement au village de l'Hommais	Commune	Nouveau
18	162 m ²	Accès à la zone AU « La Chaussée »	Commune	Conservé
19	204 m ²	Liaison piétonne Vallée de Beaulieu	Commune	Nouveau
20	4,5 ha	Extension du pôle d'équipements scolaires et sportifs du plateau	Commune	Nouveau

PARTIE 3

L'EXPOSE DES MOTIFS DE L'EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU

1. HISTORIQUE DES PROCEDURES

Depuis son élaboration le POS, a fait l'objet de deux procédures de révision, la passage du POS au PLU constituant la dernière étape.

1.1. LES HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU POS INITIAL

La révision du Plan d'Occupation des Sols approuvée le 27/05/1998 a validé les objectifs ci-après énoncés.

EN TERME DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

En accord avec le principe de « recentrage » prôné par le Schéma Directeur

- positionner en continuité de la zone urbaine dense les possibilités d'extension future de l'habitat avec :

avec à court terme l'ouverture à l'urbanisation de :

la zone 1NA de la Vallée de Beaulieu,

la zone 1NA de Vaugrignon,

la zone 1NAa Le clos Rougé.

A moyen terme

Dans l'hypothèse d'une accélération du rythme de la construction ouvrir à l'urbanisation les deux zones NA de "Vaugrignon" et de la "Chaussée", respectivement positionnées à l'Ouest et à l'Est du VC1. Leur localisation se justifie par la proximité des zones bâties existantes ainsi que des équipements sportifs et scolaires.

D'autre part, la zone NA de "la Chaussée" participe à redéfinir l'enveloppe urbaine du plateau tout en marquant une limite franche d'urbanisation par rapport au hameau de "la Hardellière".

A long terme

A terme et dans l'hypothèse d'une forte croissance du marché immobilier sur la commune, une zone NA (zone potentielle d'urbanisation à moyen ou long terme) a été portée au plan au lieu-dit "Le Peux". La création d'une voirie (inscrite en emplacement réservé au POS. pourrait lui assurer une connexion directe avec les équipements scolaires et le centre-bourg.

- limiter l'extension spatiale des hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire communal (on recense plus de 20 hameaux, classés principalement en zone NB),

- limiter les possibilités de développement de l'habitat le long des voies de communication (reclassement en zone ND de la zone NA des "Varennnes").

EN TERME DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Inscription d'une zone NA, d'urbanisation future au lieu-dit "Le Grand Berchenay" et jouxtant l'actuelle zone d'activités.

- Redéfinition des limites de zone UC à l'Ouest de la RN143 afin de prendre en compte des implantations d'activités existantes notamment au lieu-dit "La Tombe".

EN TERMES DE PROTECTION ET DE VALORISATION DU CADRE DE VIE

Le maintien de fenêtres visuelles orientées vers l'Indre

- reclassement en zone naturelle de protection en zone NA (lieu-dit "Les Varennnes").

Le maintien du lien avec la rivière

- inscription des emplacements réservés n° 2, 5, 7 et 8 localisés en bordure du cour d'eau au bénéfice de la commune.

L'aménagement de l'espace public :

avec pour priorité réaménagement des places Lhermite et Bourreau et de la traversée d'agglomération (RD 17).

1. 2 LES PROCEDURES ENGAGEES DEPUIS L'APPROBATION DU POS

Depuis son approbation en 1998, le Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet de deux procédures

- une procédure de modification, approuvée le 24/06/2002 afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone NA du Grand Berchenay et développer notamment un lotissement d'activités commerciales,
- une procédure de révision simplifiée, approuvée en 2004 et destinée à faire évoluer les règles de densité dans un secteur de la zone UB et permettre ainsi la réalisation d'une opération d'habitat collectif, en concordance avec les objectifs du PLH.

1.3 LES REAJUSTEMENTS NECESSAIRES

Le passage du POS au PLU s'inscrit dans la continuité des options prises antérieurement par la commune notamment en terme de recherche d'équilibre entre développement urbain et préservation des patrimoines et du potentiel agricole et viticole.

Néanmoins, il marque intentions deux intentions fortes :

ACCROITRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

En adéquation avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat la production de logement va être accélérée et diversifiée.

De 1990 à 2002, 209 logements ont été construits sur la commune d'Esvres-sur-Indre soit une moyenne annuelle de 16 logements.

Cet objectif de production doit être amplifié, Esvres-sur-Indre étant un des trois pôles de développement de la CCVI. Ainsi, il est prévu plus de 40 logements nouveaux par an.

Par ailleurs, en réaction au développement mono-typé des dernières décennies (habitat individuel de faible densité, le PLU exprime la volonté de diversifier les typologies bâties (petit collectif, maison de ville, habitat intermédiaire).

DEVELOPPER LE POTENTIEL ECONOMIQUE

Ce renforcement du potentiel de développement économique va s'effectuer à partir du pôle existant le long de la RN143.

Sa situation au carrefour de cette route nationale et de la route départementale 85 et à proximité de grandes infrastructures à venir (échangeur de l'A85 et périphérique sud de l'agglomération tourangelle) confère au site une situation privilégiée. La ZAC Even'parc permettra d'accroître l'offre en terrains d'activités à proximité du pôle Saint Malo / La Pommeraye dont les réserves s'amenuisent (0,8 ha de terrain disponible).

2. L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE LEGISLATIF

L'évolution du cadre législatif encourage les communes à se doter d'une véritable réflexion stratégique mettant en avant le **projet**. Le **passage du POS au PLU marque donc une évolution forte** d'un document de planification (le POS) très normatif vers un document traduisant plus précisément une vision à moyen terme de l'évolution du territoire local dans la diversité de ses composantes et de ses échelles.

Les lois SRU et UH donnent également de meilleurs outils afin d'appréhender la problématique du renouvellement urbain.

C'est pourquoi, la ville dans son dossier de PLU utilise «**les orientations d'aménagement**» qui lui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître une restructuration particulière.

3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Les nouvelles ambitions, l'évolution du cadre législatif et le bilan des dispositions du POS amènent à concevoir un document dont la traduction réglementaire apporte un certain nombre de modifications par rapport à l'ancien document de planification.

3.1. LE ZONAGE

Le zonage a connu un certain nombre d'évolutions pour tenir compte de la nouvelle nomenclature mais également pour traduire au mieux le projet de développement. Enfin, des évolutions à la marge de certains contours de zones ou de secteurs ont été opérées pour prendre en compte de manière plus pertinente le contexte local.

La nouvelle nomenclature

Les zones 1NA du POS sont devenues zones 1AU.

Les zones NA sont devenues AU

Les zones NC du POS sont devenues zones A.

Les zones ND sont devenues zones N.

Une zone UE a été créée.

Les ajustements de limites

Zone UA

Dans le centre-bourg la zone UA a été modifiée afin de prendre en compte le risque d'inondation conformément aux prescriptions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles de la vallée de l'Indre approuvée le 28 avril 2005

La crue de référence pour les plus hautes eaux connues est aujourd'hui celle de 1770.

C'est pourquoi la partie basse inondable est classée en deux secteurs spécifiques

- le secteur UAI¹
- le secteur UAI³

Zones UB

Deux nouveaux secteurs ont été créés dans la zone UB :

- le secteur UBa assurant la transition entre le centre historique et le Nord du plateau
- le secteur UBI³ localisé en zone inondable

Zones UD

Tous les hameaux de la commune étaient initialement classés en zone NB.

Compte tenu de l'importance de ces zones d'habitat et de leurs équipements existants ou projetés (notamment l'assainissement), une grande partie de celles-ci ont été reclassées en zone UD.

La sectorisation pré-existante permettant de distinguer les cœurs de hameaux historiques des extensions résidentielles a été maintenu quasiment dans les mêmes limites.

Les limites externes des zones ont par ailleurs été légèrement corrigées pour faciliter l'évolution du bâti existant ou la réalisation d'annexes liés à des bâtiments existants.

Ces modifications de périmètres concernent principalement la Hardellière, le village d'Abas, le Pavillon et le Haut L'hommais.

Toutefois la création d'un secteur UDc permet de préserver la structure urbaine et paysagère de certaines opération d'habitat résidentiel de faible densité : Vauguinier, Les Reignières, les Parcs de Montbazon, Les Varennes, les Poulineries, Le Clos Rouge, Le Clos du Prieuré, Bois Renaud.

Zone UX

Deux sites ont été reclassés en zone d'activités afin de mettre en concordance le zonage et l'occupation du sol. Cela concerne :

- le secteur UXt initialement classé en Zone NB au lieudit «La Dorée»,
- le secteur UXi² initialement classé en Zone NDb au lieudit «Le Flagouné».

Zone 1AU

Le PLU entérine une augmentation des capacités d'accueil de nouveaux ménages et du potentiel de développement économique.

Cela se traduit par :

La création de nouvelles zones à urbaniser

- à caractère résidentiel 1AU (La partie Ouest de Vaugrignon et le Hameau des « Reçais »),
- à caractère d'équipements d'intérêt collectif 1AUI,
- à caractère d'activités économiques 1AUX, le long de la RN143.

L'ouverture à l'urbanisation de site classé initialement en zone d'urbanisation future

Destinés à un développement urbain à dominante résidentielle les sites concernés sont :

- la partie Sud du Peu,
- la partie Ouest de Vaugrignon.

L'extension de zone d'urbanisation future.

Le périmètre AU de La Chaussée à été agrandi dans sa partie Nord.

L'inscription d'une nouvelle zone d'urbanisation future

Deux sites d'urbanisation future ont été positionnés dans le hameau « Les Reçais ».

Zone A

La zone agricole reste importante et peu fractionnée et s'inscrit dans un rapport d'équilibre avec le développement urbain. C'est la partie Nord du territoire qui est la plus sollicitée par le développement urbain. Ainsi le PLU entérine à court et moyen terme un changement de destination de l'espace agricole en périphérie du bourg pour le développement résidentiel et les équipement et le long de la RN 143 pour le développement économique.

Zone N

Les différents secteurs composant la zone N ont été redéfinis (voir chapitre 2).

Par ailleurs, deux types de sites ont été reclassés en zone naturelle N :

- la partie Sud de Vaugrignon, (pour l'aménagement d'un futur parc public),
- les espaces bâtis ponctuels localisés de manière diffus dans l'espace agricole.

Ils étaient initialement classés en zone NC.

3.2 LE REGLEMENT

Article 5

Dans les secteurs UBa et UBp les conditions de surface ont été supprimées afin d'encourager le renforcement de la structure urbaine (densification).

Article 6

Dans la zone UBp dont le périmètre a été re-défini, les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement (initialement 6 m minimum).

Article 9

Dans le secteur UBp, issu d'un redécoupage de la zone UB, la règle d'emprise au sol a été supprimée

Dans le reste de la zone la règle d'emprise au sol a été modifiée passant de 25 à 40 % (dans les secteurs UBa et UBb).

Dans le secteur UBi, la règle correspond aux dispositions imposées par le plan de prévention des risques naturels d'inondations.

Article 10

Dans la zone UA, UB, UD et 1AU

La règle des hauteurs a été simplifiée. Elle est exprimée en niveaux.

Article 11

L'article 11 a été simplifié et allégé.

Cette évolution est destinée à permettre l'expression de typologies architecturales nouvelles, notamment dans les futures opérations d'habitat (1AU).

ARTICLE 14

Le COS a été supprimé dans les zones UB et UD.

4. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU REGLEMENT POS/PLU

4.1 LES ZONES URBAINES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
zone	surface en ha			
UA	7,27	UA	- Limitation de l'emprise au sol des constructions en fonction du risque d'inondation et de la nature de l'occupation du sol. - Les hauteurs des constructions sont exprimées en niveaux.	- La Partie Sud du bourg est soumise aux risques d'inondation (secteurs UA ⁱ¹ et UA ⁱ³)
UA ⁱ¹	0,35			
UA ⁱ³	1,3			
Total UA	8,92			
UBa	25,39	UB-UBa	- Disparition de la règle des conditions de surface (art 5) dans les secteurs UBa et UBp. - Suppression du COS. - Simplification de l'article 11.	- La Partie Sud du bourg est soumise aux risques d'inondation
UBb	58,59			
UB ⁱ³	1,28			
Total UB	85,26			
UDa	41,59	NB-NBa-NBb	- Les hauteurs de constructions sont exprimées en niveaux. - Suppression du COS.	Loi SRU : les zones NB des POS sont supprimées.
UDb	74,02			
UDc	29,05			
Total UD	144,66			
UXa	59,55	1NAc UC NDb NB		Le secteur UX ⁱ³ est soumis aux risques d'inondation.
UXd	5,21			
UXn	7,19			
UXt	3,94			
UX ⁱ³	1,21			
Total UX	77,1			

4.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du zonage et du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
AU	28,31	NC NA		- L'ouverture de ces zones à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU

4.3. LES ZONES A URBANISER

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE				
1AU	21	NB-NC-NA	Les zones à urbaniser sont soumises à des conditions particulières : - respect des principes de desserte et d'aménagement indiqués sur le plan de zonage et dans les orientations d'aménagement, - réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones « NA » en zones « AU » (à urbaniser) - Les zones 1AU sont soumises à des orientations d'aménagement : . identifier des zones à urbaniser aux enjeux différenciés, . mettre en œuvre des prescriptions permettant de produire des morphologies appropriées.
ZONES A URBANISER D'AFFECTATION SPECIFIQUE				
1AUe 1AUx Total 1AU	6,08 46,63 73,71	NC	- Adaptation de l'article 2 en fonction des particularités des secteurs d'affectation spécifique	

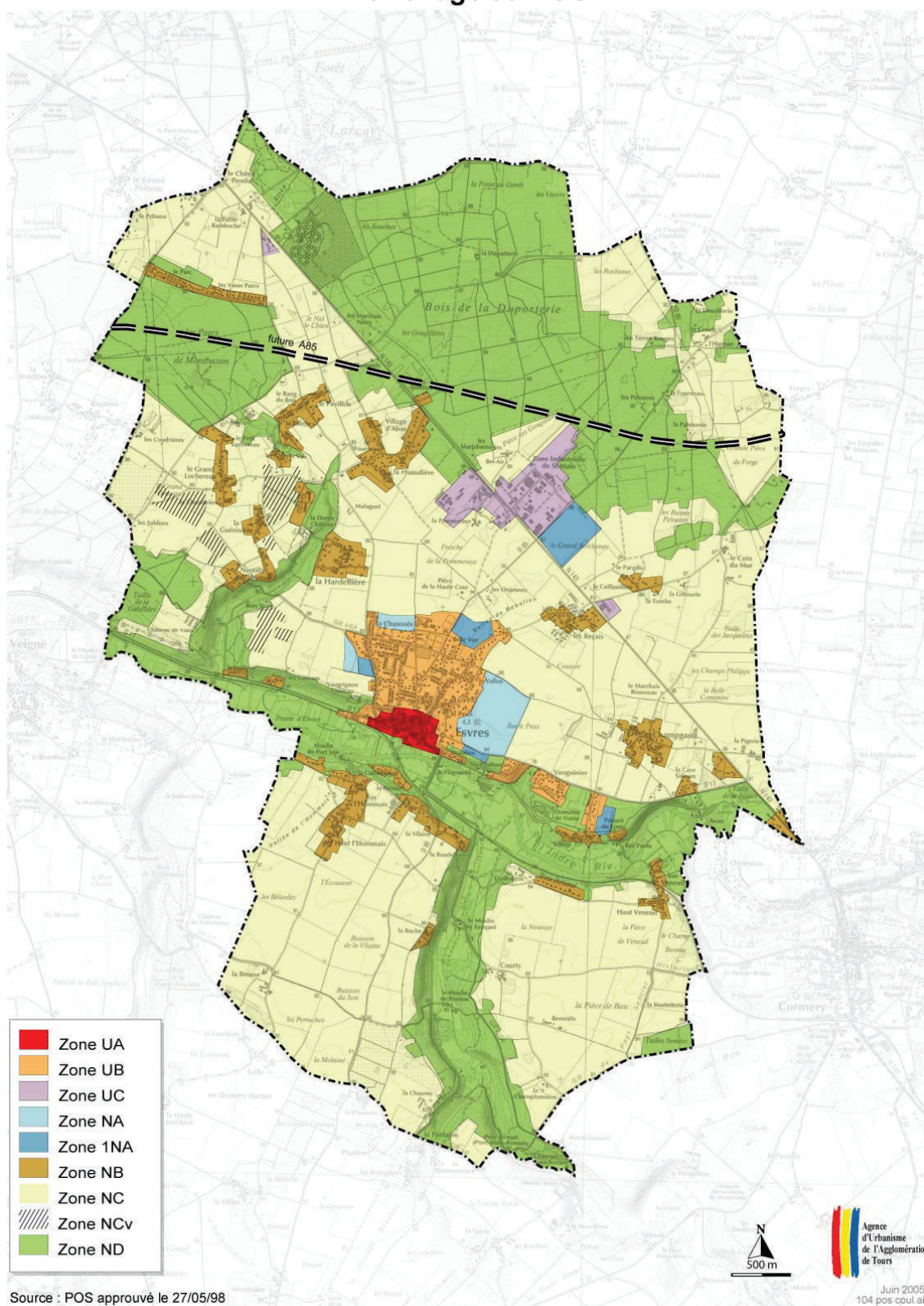
4.4 LES ZONES AGRICOLES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du zonage et du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
A	1708,38	NC-ND	Dans la zone A les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement réglementées afin de conserver le potentiel agricole. Elles ne sont autorisées que si elles participent à maintenir ou développer l'activité agricole ou le prolongement de celle-ci.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones « NC » en zones « A »

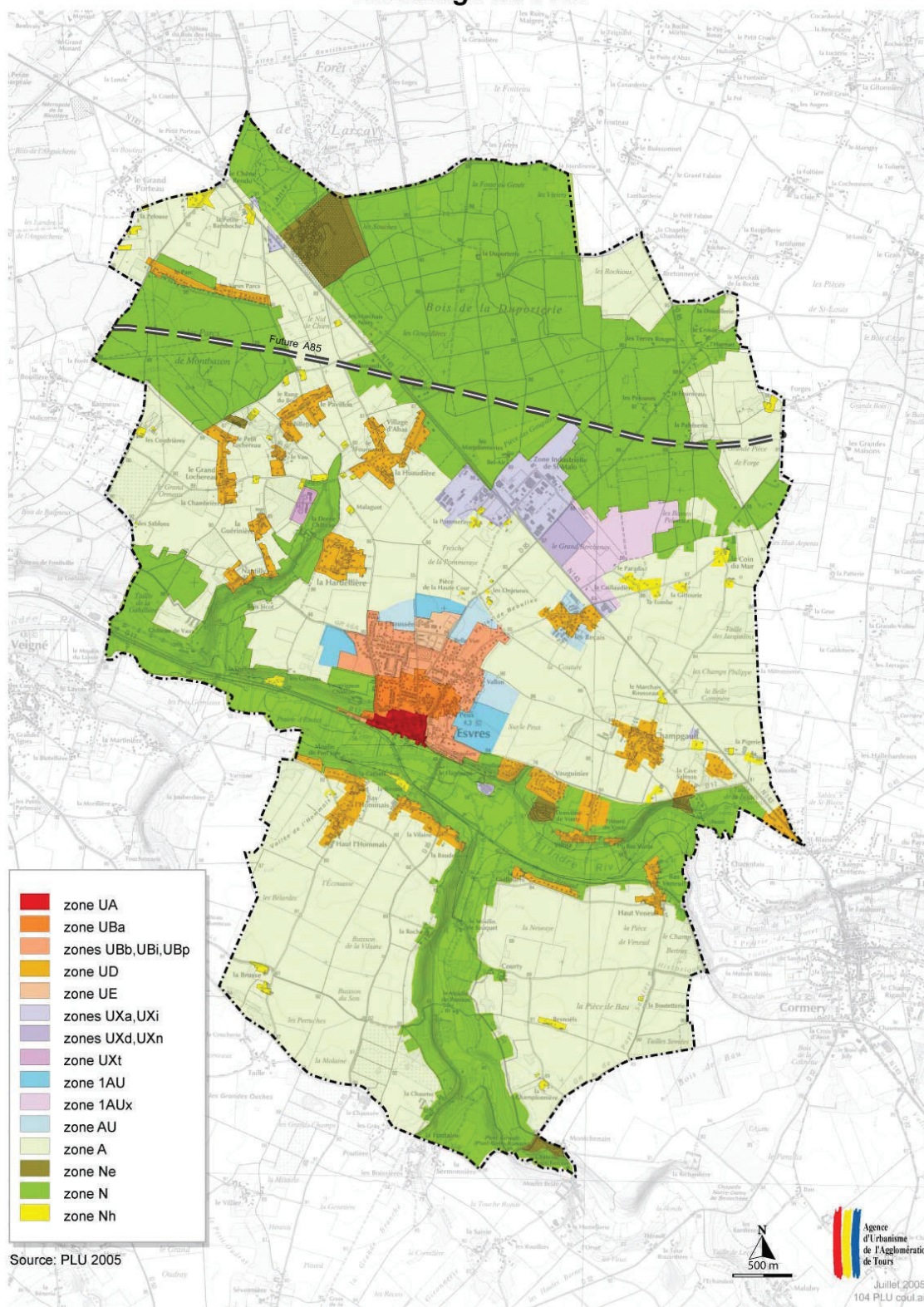
4.5 LES ZONES NATURELLES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
Ne	45,13	NB-NC-ND-NDa	- Adaptation de l'article 2 en fonction des particularités des secteurs d'affectation spécifique - Création d'un secteur Nh intégrant le bâti existant non agricole, en dehors des secteurs de hameaux - Prise en compte des prescriptions du PPR	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones « ND » en zones « N »
Nh	28,06			
Ni	7,32			
Ni3	143,92	ND-NDb		
Ni4	31,03			
Total N	1423,45			
Espaces boisés classés	376,72			

ESVRES-SUR-INDRE Le zonage du POS



ESVRES-SUR-INDRE Le zonage du PLU



PARTIE 4

L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES

1. ORGANISATION DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

LA MOBILITE ET LES DEPLACEMENTS

La poursuite du développement urbain et donc l'accueil de nouveaux ménages sont susceptibles d'augmenter les flux de véhicules sur le territoire communal.

Maîtrise des déplacements

Dans un objectif de développement durable, le projet urbain, en axant le développement urbain en couronne à partir du centre-ville favorise le rapprochement et la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services) dans un périmètre relativement restreint.

Cette démarche privilégie l'échelle de proximité et donc encourage des modes de déplacements doux (piétons et vélos).

Restructuration des espaces publics

La politique communale vise à développer la pratique du vélo en créant des infrastructures spécifiques, en réaménageant l'espace public, mais également en mettant en œuvre une hiérarchisation de la trame viaire.

Des itinéraires privilégiés pour les circulations douces sont préconisés pour une relation entre les quartiers entre-eux (incluant les hameaux) et le centre.

Cela se traduit par l'inscription de plusieurs emplacements réservés :

ER n°2 : Liaison piétonnière en bordure de la voie SNCF

ER n°7 : Création d'une piste cyclable en bordure du VC1

En terme de prévention

Le Plan Local d'Urbanisme participe à l'information et la sensibilisation du public en présentant les axes concernés par des émissions sonores répertoriées comme aptes à produire une gêne.

LE PATRIMOINE BATI

Le PLU autorise l'évolution de la trame bâtie traditionnelle dans le centre-bourg et les cœurs de hameaux. Toutefois, ces évolutions qui n'excluent pas des adaptations contemporaines doivent se faire en intelligence avec la sensibilité du site en respectant la qualité architecturale et en prolongeant la spécificité de la structure urbaine.

Les mesures relatives au bourg :

- maintien de la volumétrie actuelle,
- conservation de l'alignement sur rue,
- utilisation de matériaux de qualité,
- respect de l'harmonie des volumes et des matériaux lors des restaurations.

Les mesures relatives aux hameaux

- développement mesuré des hameaux, à l'intérieur des périmètres existants à l'exception des Reçais pour lequel l'urbanisation est soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble,
- respect de l'harmonie des volumes et des matériaux lors des restaurations,
- respect de la trame urbaine dans les cœurs bâtis

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES
L'EXTENSION URBAINE SUR DES ESPACES AGRICOLES La mise en œuvre du projet de développement s'accompagnera d'une restructuration du parcellaire, allant dans le sens d'une densification urbaine. Ainsi, dans certaines parties de la commune, au paysage agricole et/ou naturel, se substitueront les nouveaux quartiers et ce en concordance avec les objectifs du PLH, qui font d'Esvres-sur-Indre un des trois principaux pôles d'accueil de la CCVI.	Les plans de composition Les secteurs de projet font l'objet <i>d'orientations d'aménagement</i>. Il est ainsi recherché une composition spatiale adaptée aux sites tirant partie des atouts paysagers en les mettant en valeur dans un souci d'articulation avec les quartiers existants. En particulier il est prévu de : <u>dans le secteur du « Peu »</u> créer un espace public majeur, véritable épine dorsale du quartier qui prolonge l'arborescence (la structure originale du réseau viaire d'Esvres-sur-Indre). Cet espace public sera le support des espaces de vie collective d'aires de jeux, services et constituera l'axe majeur des circulations douces permettant de mettre en relation les deux centralités : - celle du centre-bourg, au Sud/Ouest, existante, - au Nord/Est, la future centralité du quartier. <u>dans le secteur de « Vaugrignon »</u> - créer un espace public composé de grands espaces verts, organisé en cœur d'opération et ouvrant des perspectives vers le paysage rural et le futur parc de Vaugrignon. - Gérer la limite d'urbanisation dans la partie Ouest de l'opération en direction du grand paysage <u>dans le secteur «Les jardins du Vallon»</u> - développer un espace public majeur qui s'appuie sur les caractéristiques physiques de site (vallon remontant sur le plateau) support d'un circulation douce (piéton et vélos) pouvant à terme mettre en relation le site avec le bourg, - maintenir la frange boisée Nord/Ouest assurant une transition entre la ville et l'espace rural. <u>dans la zone 1AUX « Le Grand Berchenay »</u> - assurer la pérennité de la lisière boisée (classement en EBC), - assurer une transition paysagère avec les espaces limitrophes (infrastructures routières, zone agricole, hameaux) par la création de bandes boisées et d'espaces verts. La politique agricole Afin de compenser la perte du potentiel agricole liée aux besoins de développement (environ 8% du territoire agricole) la ville prend les dispositions pour assurer la protection des plateaux agricoles Nord et Sud par un classement en zone A. La zone A comprend notamment l'ensemble du périmètre AOC Noble Joué.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES
L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS Le projet prévoit l'accueil de nouveaux ménages (production de plus de 40 logements/an sur la période 2004-2010) et ce conformément au programme local de l'habitat de la CCVI.	Le respect de mixité et de diversité sociale permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population. Ainsi, en adéquation avec les objectifs du PLH, une diversité dans les typologies d'habitat (individuel, individuel accolé, petit collectif) sera recherchée afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre ainsi à tous les besoins. Par ailleurs, espaces verts, espaces publics de qualité et le cas échéant certains équipements ou services pourront trouver leur place dans les opérations importantes. Dans cette perspective, plusieurs emplacements réservés sont maintenus ou inscrits : ER n°2 : espace vert à créer à l'entrée Ouest de Champgault ER n°5 : création d'un secteur de loisirs à "Vaugrignon" ER n°8 : création d'un espace vert de loisirs à la "Prairie de Forges" ER n°9 : création d'un espace vert au bord de l'Indre au lieudit « La Quintaine » ER n°10 : création d'un espace vert de loisirs à "La Ploterie" ER n°11 : création d'un espace vert de détente (en bordure de la D17) ER n°20 : extension de pôle d'équipements du plateau Des liaisons seront systématiquement recherchées entre les quartiers existants et projetés afin de faciliter les déplacements et préserver une cohérence du territoire communal. Une attention particulière sera apportée aux circulations douces (piétons et vélos).

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**
**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**
**LA PROTECTION DES SITE ET DES
PATRIMOINES**

Le PADD vise à protéger et valoriser les éléments de patrimoine qui contribuent à l'attractivité résidentielle et touristique d'Esvres-sur-Indre : les espaces naturels, les espaces boisés, les espaces ruraux...

Sauvegarder et valoriser les ensembles naturels et paysagers les plus remarquables par un classement en zone N.

Cette zone intègre :

- la vallée de l'Indre et vallons affluents, d'un intérêt paysager majeur et d'un intérêt faunistique et floristique (le vallon de Nantilly et les sources tuffeuses de la vallée de l'Echandon. les bois de Couzières-Fontiville, les Landes d'Esvres sont classés en ZNIEFF (types 1),
- les grandes structures boisées (bois de La Duporterie, Les Parcs de Montbazon),
- les sites d'équipements publics ou privés (Ne, NL, Ni³, N1⁴), permettant le développement et la valorisation des installations existantes dans le respect des sites et de leur qualité environnementale et naturelle.

Protéger les boisements

Les principaux boisements de la commune sont protégés *au titre des espaces boisés classés*.

Cela concerne notamment les abords et les fonds de vallons ainsi que les massifs boisés localisés au Nord de l'Indre sur le plateau et sur le coteau.

Protéger les espaces agricoles

Les principaux espaces agricoles sont inscrits en zone A.

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**
**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**
2 RISQUES ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE
LE RISQUE D'INONDATION

Par la présence de l'Indre certaines parties du territoire d'Esvres-sur-Indre sont soumises au risque d'inondation.

Conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPR), approuvé le 28/04/2005, le projet communal permet ou refuse l'occupation du sol en fonction de la nature du risque.

Par ailleurs, dans la zone inondable urbanisée (zone B du PPR) un certain nombre de dispositions spécifiques s'appliquent dans les secteurs UAI¹, UAI³ et UBi³:

- -Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

- La surélévation de constructions à usage d'habitation et le changement de destination d'une construction existante en habitation sont admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

- Les travaux d'extension et de modernisation des équipements de secours et de santé existants sont admis à condition de réduire la vulnérabilité et d'améliorer qualitativement l'accueil des personnes à mobilité réduite.

- En cas de reconstruction volontaire de bâtiments d'activités et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

Par ailleurs sont interdits :

- Les nouveaux équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, en raison de la présence de risque d'inondation.

- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux qui sont à usage de parkings collectifs.

- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE
TERRAINS**

Des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés.

Par ailleurs, par la présence de cavités souterraines et des zones d'effondrement du coteau, des parties restreintes de la commune sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**

Dans les zones soumises à risques (voir plan présenté dans le diagnostic), le règlement prévoit :

- que les constructions nouvelles doivent disposer de fondations adaptées,

- le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toutes mesures techniques pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux.

Par ailleurs, dans les zones à risque, l'avis du Syndicat intercommunal de surveillance des cavités souterraines et des masses rocheuses instables peut être sollicité lors des demandes d'occupation ou d'utilisation du sol.
Enfin, la carte relative aux risques est annexée au dossier de PLU.

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**
**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**
3. LA GESTION DU CYCLE DE L'EAU
**ASSURER L'APPROVISIONNEMENT EN
EAU DES POPULATIONS**

La poursuite du développement urbain et donc l'accueil de nouveaux ménages va générer des besoins en terme de consommation d'eau et ainsi solliciter la ressource.

Le système de production

En 1993, les communes d'Esvres – sur – Indre, de Truyes et Cormery se sont regroupées en syndicat à vocation unique (SIPTec) pour la gestion des ressources en eau potable.

La production d'eau potable est assurée par l'exploitation des forages situés sur la commune d'Esvres – sur – Indre au lieu dit "La Taille de la Justice".

Forage n°1 : forage mis en service en 1951, d'une profondeur de 13,50 mètres. Ce forage alimente le SIPTec à un débit horaire de 55m³.

Forage n°2 : forage mis en service en 1972, d'une profondeur de 25 mètres. Ce forage alimente le SIPTec à un débit horaire de 18m³.

Forage n°3 : forage mis en service en 1973, d'une profondeur de 30 mètres. Ce forage alimente le SIPTec à un débit horaire de 60m³.

Forage n°5 : forage mis en service en 1996, d'une profondeur de 295 mètres. D'un débit d'exploitation d'environ 100m³/heure, il assure l'alimentation en eau potable de la commune d'Esvres – sur – Indre à partir de la nappe du Cénomani.

La consommation de pointe des 3 communes du SIPTec est de 2.250 m³/jour et le débit des 4 forages représente 4.660 m³/jour. Le débit moyen par abonné représente environ 0,46 m³/jour. Compte tenu de l'augmentation de population des trois communes dans les dix prochaines années, l'augmentation de la consommation en eau sera satisfaite par la production du forage dans le Cénomani (débit d'exploitation d'environ 100m³/heure).

**ASSURER LA QUALITE DE L'EAU
DISTRIBUEE**

Depuis la mise en place du forage dans le Cénomani, l'eau pompée subit un traitement de déferrisation et d'oxydation de l'ammonium, puis elle est mélangée à celle des forages F1, F2 et F3 dans une bache semi-enterrée de 500m³. A ce stade, une désinfection de l'eau par chloration est pratiquée.

Le mélange des eaux permet un abattement des teneurs élevées en nitrates de l'eau des calcaires lacustres.

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**
**ASSURER LA COLLECTE ET LE
TRAITEMENT DES EAUX USEES**

La poursuite du développement urbain (accueil de nouveaux ménages) va entraîner une croissance des volumes d'eaux usées à recueillir et à traiter

**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**
Dans les zones 1AU à dominante résidentielle et le lotissement d'activité

La capacité de la station des Grands Reguins est de 3.500 équivalents-habitants. La population raccordée est estimée à 2.570 habitants en 2005 (correspondant à 1.028 foyers raccordés).

A l'horizon 2015, la population raccordée à la station d'épuration est estimée à 700 habitants supplémentaires, ce qui portera la population raccordée à environ 3 300 habitants (le chiffre de 700 habitants est estimé sur la base d'une population future de 5.000 habitants en 2012).

La capacité de la station est capable de prendre en compte l'urbanisation du plateau Nord à court et moyen terme.

Dans la zone 1AUx d'activités économiques

Dans le cadre de la ZAC Evenparc et de la mise en place d'un réseau de collecte de type séparatif, les effluents seront acheminés vers une station d'épuration à créer d'une capacité de 2.000 Eq/hab. La position de cet équipement à l'intérieur du périmètre de la ZAC reste à définir.

**ASSURER L'ÉCOULEMENT DES EAUX
PLUVIALES**
Dans les zones 1AU à dominante résidentielle et le lotissement d'activité

Le développement de l'espace urbain communal va s'accompagner d'une prise en compte des eaux pluviales.

Dans les projets d'extension la gestion des eaux pluviales notamment intégrée à la conception des espaces dont la localisation prend en compte la topographie et les perspectives vers le grand paysage.

Dans la zone 1AUx d'activités économiques

Le secteur de la ZAC Evenparc se caractérise par deux principaux facteurs :

- une faible déclivité puisque le terrain varie de 84,50 m à 88 m d'altitude. Ce qui limite les vitesses et donc les débits d'écoulements superficiels,
- les faibles capacités du réseau gravitaire environnant.

Par conséquent, les eaux de ruissellement seront gérées sur le site d'activités à la fois à l'intérieur des parcelles et dans le cadre des aménagements communs de la ZAC.

Une étude dans le cadre de la loi sur l'eau précisera les aménagements à réaliser.