

Esvres-sur-Indre

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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

Vu pour être annexé à la délibération du  
20/09/2018



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

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION .....</b>                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>ORIENTATION 1 : UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ ET VALORISÉ .....</b>                            | <b>5</b>  |
| Protéger les espaces naturels et les paysagés .....                                          | 5         |
| Préserver le territoire agricole .....                                                       | 5         |
| Prendre en compte le risque d'inondation .....                                               | 5         |
| Valoriser les espaces publics .....                                                          | 5         |
| <b>ORIENTATION 2 : DES LOGEMENTS ET DES SERVICES POUR TOUS .....</b>                         | <b>6</b>  |
| développer et diversifier l'Offre en logement.....                                           | 6         |
| Accroître l'offre en services à la population.....                                           | 6         |
| <b>ORIENTATION 3 : DES DÉPLACEMENTS FACILITÉS, DES CIRCULATIONS PIÉTONS/VÉLOS FAVORISÉES</b> | <b>7</b>  |
| Développer les liaisons entre les quartiers .....                                            | 7         |
| Favoriser l'usage de la marche et du vélo.....                                               | 8         |
| À terme, créer un axe de contournement à l'est du centre-bourg.....                          | 8         |
| <b>ORIENTATION 4 : UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE RENFORCÉ.....</b>                             | <b>9</b>  |
| Conforter l'attractivité commerciale et touristique du centre-bourg .....                    | 9         |
| Valoriser et développer le pôle d'activités even'parc.....                                   | 9         |
| Développer un projet de valorisation touristique sur le site de la Duporterie .....          | 9         |
| <b>ORIENTATION 5 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ PRIVILÉGIANT LE CENTRE .....</b>         | <b>10</b> |
| Renforcer le centre-bourg et créer des quartiers accueillants .....                          | 10        |
| Mettre en valeur les hameaux .....                                                           | 11        |
| <b>SYNTHÈSE DU PROJET.....</b>                                                               | <b>12</b> |

## INTRODUCTION

Il y a une vingtaine d'années, nous avons mis un terme à l'anarchie urbanistique provoquée par le «mitage» (constructions clairessemées à travers les champs ou les espaces à protéger).

Aujourd'hui, aux portes de Tours, Esvres-sur-Indre doit organiser son territoire pour les vingt ans à venir, en harmonie avec l'environnement de la vallée de l'Indre. Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants attirés non seulement par le charme de la vallée, mais aussi par la proximité de nos nouvelles implantations d'activités économiques (création d'emplois) facilement accessibles grâce à l'autoroute A 85 et la RN 143 réaménagée.

Oui ! Nous souhaitons accueillir une nouvelle population tout en préservant notre patrimoine architectural, agricole, et touristique.

Tout ceci doit se faire en concertation afin que chacun comprenne bien les enjeux de l'avenir en coordination avec nos partenaires de la Communauté de Communes et dans l'esprit du schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Michel TURCO

Maire d'Esvres-sur-Indre

**La population de la commune pourrait être ainsi de l'ordre de 5.000 habitants en 2012 (production d'environ 40 logements par an).**

**Les zones d'urbanisation résidentielle doivent être dimensionnées en conséquence.**

## ORIENTATION 1 : UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ ET VALORISÉ



PATRIMOINE NATUREL

PRÉVENTION DES RISQUES

AGRICULTURE

PAYSAGE

QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Les abords de l'Indre, les vallons, les espaces agricoles et les espaces boisés sont autant d'espaces de détente et de respiration pour les habitants d'Esvres-sur-Indre. Associés à la présence d'un patrimoine bâti ancien, ils contribuent à la bonne image de la commune et à son attractivité résidentielle et touristique. La préservation et la mise en valeur de ces espaces alliées à la maîtrise de la croissance urbaine font partie intégrante du projet de développement.

### PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGÉS

Esvres-sur-Indre protégera ses milieux naturels remarquables afin de maintenir la diversité de la faune et de la flore (ceux de la Vallée de l'Indre notamment). Elle poursuivra notamment sa politique d'acquisition des terrains localisés en bordure de l'Indre.

Le projet veillera également à :

- préserver les vallons (l'Echandon, Nantilly) et les grands boisements au nord qui structurent le paysage communal,
- poursuivre les actions de valorisation du patrimoine bâti et du petit patrimoine (puits, loges de vigne, lavoirs, ponts, calvaires, etc.).

### PRÉSERVER LE 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 (en continuité du centre-bourg) en cohérence avec cette activité où la viticulture tient une place importante.

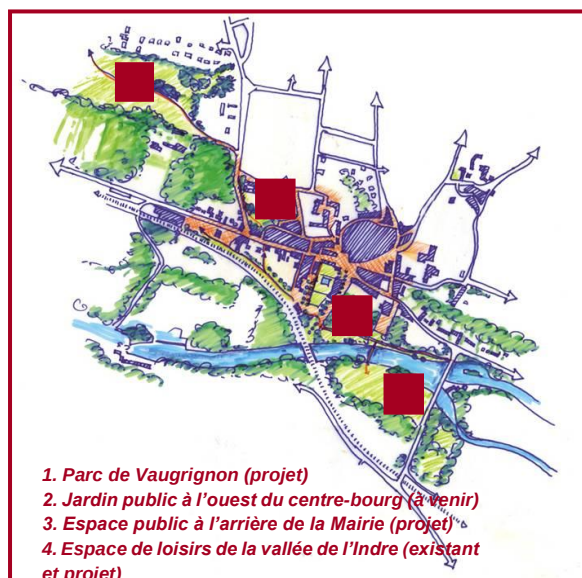
### PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Etre une commune soucieuse de la qualité de son environnement c'est aussi lutter contre les risques naturels. Le projet prend ainsi en compte les préconisations du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Indre.

### VALORISER LES ESPACES PUBLICS

Esvres-sur-Indre souhaite développer les actions destinées à valoriser le cadre de vie de ses habitants :

- en poursuivant sa politique d'appropriation et d'aménagement des bords de l'Indre (l'espace de sports et de loisirs situé derrière la mairie sera réorganisé afin de renforcer les liens avec les bords de l'Indre, tout en prenant en compte les besoins de stationnement et d'extension des équipements existants (bibliothèque, piscine) ;
- en renforçant les relations entre les rives nord et sud de l'Indre ;
- en aménageant un jardin public à l'ouest du centre-bourg ;
- en créant un nouveau parc à Vaugrignon ;
- en favorisant l'accessibilité de ces différents secteurs par les piétons et les cyclistes.



1. Parc de Vaugrignon (projet)
2. Jardin public à l'ouest du centre-bourg (à venir)
3. Espace public à l'arrière de la Mairie (projet)
4. Espace de loisirs de la vallée de l'Indre (existant et projet)

## ORIENTATION 2 : DES LOGEMENTS ET DES SERVICES POUR TOUS



HABITAT

MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

ACCESSIBILITÉ

SERVICES A LA POPULATION

**L'offre réduite et peu diversifiée en logements neufs contribue au départ des jeunes ménages et accentue de ce fait le vieillissement de la population communale.**

**La croissance maîtrisée doit pouvoir être poursuivie, tout en permettant de rééquilibrer la structure par âge de la population et de se donner les moyens de maintenir le commerce local, le tissu associatif, et de développer les services.**

**Pour ce faire, il faut répondre à une demande diversifiée en logement, à la fois pour l'accueil de nouveaux habitants, mais surtout pour permettre aux résidents actuels d'engager ou de poursuivre leur parcours résidentiel.**

### DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT

Jeune, couple ou famille, personne âgée, etc., chacun doit pouvoir trouver un logement adapté à ses besoins !

Une offre nouvelle de logements diversifiés en type (locatif, en accession, privé et social) et en surface sera développée (environ 40 logements par an).

Le maintien des personnes âgées à domicile, le retour des jeunes ménages et le développement des commerces et des équipements de proximité justifient l'implantation des nouvelles opérations de logements à proximité du centre-bourg.

La diversification de l'habitat (individuel, semi-collectif, collectif) contribuera également à une gestion plus économe des réserves foncières disponibles à proximité du centre-bourg.

Elle garantira une plus grande diversité de l'espace bâti, à l'image du tissu ancien du centre-bourg dont la richesse tient autant à la qualité architecturale qu'à la diversité des constructions.

### ACCROÎTRE L'OFFRE EN SERVICES À LA POPULATION

En réponse aux besoins des Esvriens et des habitants des autres communes de la CCVI, le projet prévoit le 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 la petite enfance (le futur «pôle multi-accueil» regroupant une crèche, un centre de loisirs et un foyer jeunes).

La municipalité envisage également de renforcer sur ce site de nouveaux équipements sportifs et de loisirs (salle de sports, cours de tennis, pistes multiples).

Tourné vers l'accueil des jeunes et des activités sportives, ce pôle d'équipements est complémentaire des équipements du centre-bourg s'adressant à l'ensemble des catégories d'âge (mairie, écoles, bibliothèque, salle des fêtes, piscine, etc.).

## ORIENTATION 3 : DES DÉPLACEMENTS FACILITÉS, DES CIRCULATIONS PIÉTONS/VÉLOS FAVORISÉES



RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

SÉCURITÉ DES PERSONNES

SANTÉ

CONVIVIALITÉ

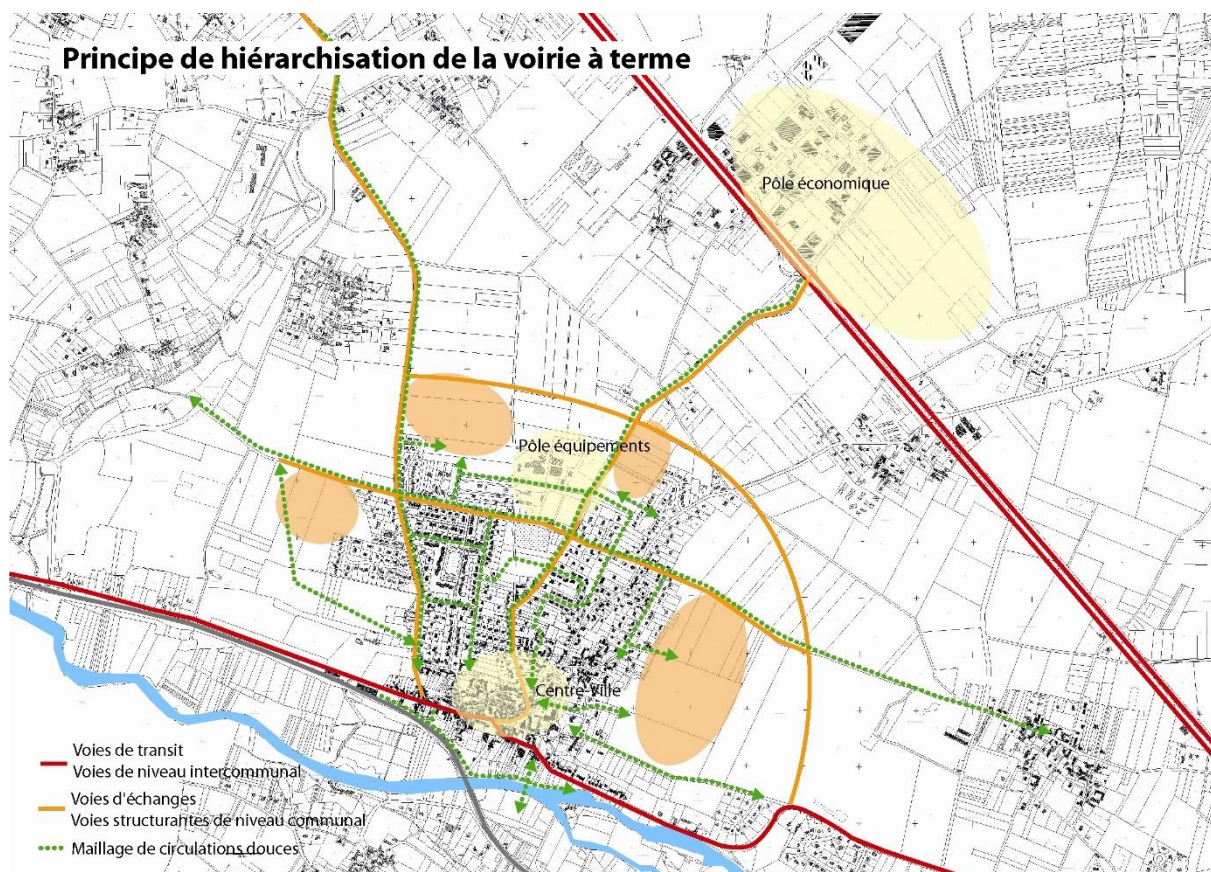
LOISIRS ET TOURISME

L'évolution des modes de vie et la dispersion des lieux d'activités (résidence, travail, achat, loisirs, etc.) génèrent des besoins nouveaux et multiplient les déplacements. Mieux se déplacer tout en préservant la santé des personnes et la qualité du cadre de vie suppose de compléter le réseau de voiries et de mieux l'utiliser ; de développer des alternatives au «tout automobile» en rendant plus attractifs la marche et le vélo.

### DÉVELOPPER LES LIAISONS ENTRE LES QUARTIERS

Le développement urbain à venir sera l'occasion de renforcer et développer les relations entre les différents quartiers qui composent la commune.

Ainsi, les liaisons prévues dans les nouvelles opérations (voies de desserte, cheminements piétons/vélos) permettront notamment d'établir des continuités Est/Ouest et de prolonger ainsi le réseau existant.



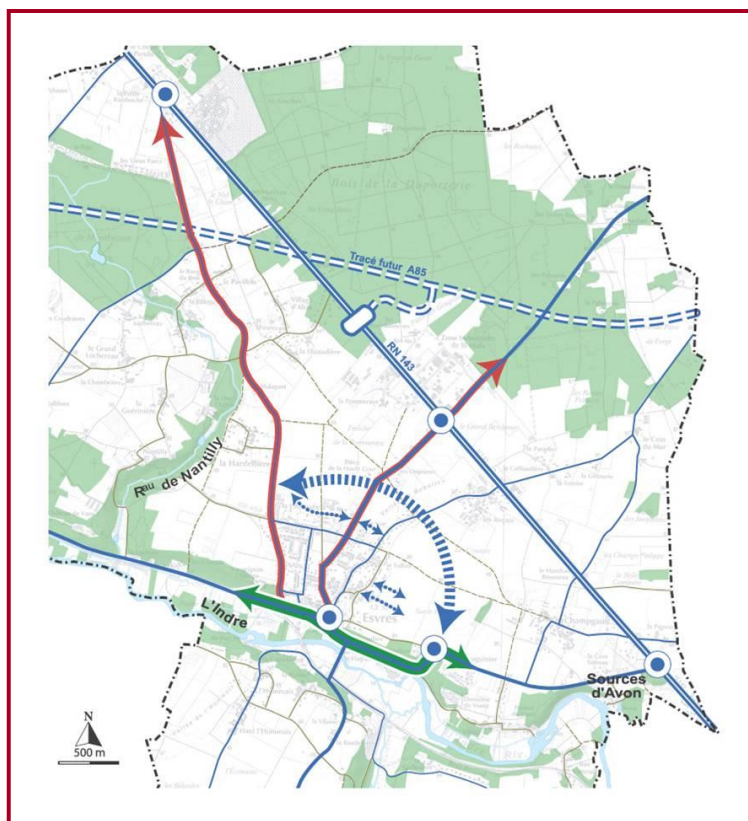
## FAVORISER L'USAGE DE LA MARCHÉ ET DU VÉLO

Mieux vivre dans les quartiers et les hameaux, c'est aussi mieux se déplacer en favorisant l'usage de la marche et du vélo pour les déplacements quotidiens et de loisirs.

A cette fin, le projet comporte la création d'itinéraires piétons-vélos reliant les hameaux, les quartiers et les trois pôles de centralité. Ce réseau se développera également en cherchant les complémentarités avec les itinéraires touristiques (Vallée de l'Indre notamment) et le schéma directeur cyclable de Tour(s)plus.

## À TERME, CRÉER UN AXE DE CONTOURNEMENT À L'EST DU CENTRE-BOURG

La maîtrise du trafic de transit dans le centre-bourg, l'urbanisation future de la partie Est de la ville (zone du Peu) et la nécessité de mieux gérer les relations entre la vallée et le plateau impliqueront à terme la création d'un axe de contournement. Connecté à la RD17, ce dernier longera le site du Peu pour rejoindre la RD 85 puis le VC 1 sur le plateau.



## ORIENTATION 4 : UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE RENFORCÉ



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

EMPLOI

ARTISANAT

ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE

TOURISME

**Le pôle d'activités intercommunal de la RN 143 et le centre-bourg demeurent les deux pivots de l'accueil des activités et des services de la commune. L'aménagement du secteur du Grand Berchenay marque la volonté d'accroître l'accueil d'activités économiques nouvelles dans un environnement de qualité. Le rôle de «centre de vie» du centre-bourg est quant à lui renforcé par des actions en faveur du tissu commercial et artisanal existant.**

### CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE ET TOURISTIQUE DU CENTRE-BOURG

Le renforcement du tissu commercial et artisanal du centre fera prochainement l'objet d'une opération globale de valorisation de l'espace public (réorganisation de la circulation et du stationnement) et du linéaire commercial (signalétique, traitement des façades, animation) du centre d'Esvres-sur-Indre.

La requalification du centre-bourg d'Esvres-sur-Indre répond aussi à l'objectif de mise en valeur des équipements publics et du patrimoine bâti.

Plus généralement, la réorganisation des conditions de circulation et de stationnement et le développement de nouveaux itinéraires piétons et vélos contribueront à l'amélioration du cadre de vie des habitants et au renforcement de l'attractivité touristique du centre d'Esvres-sur-Indre, point d'étape de l'itinéraire de la vallée de l'Indre.

### VALORISER ET DÉVELOPPER LE PÔLE D'ACTIVITÉS EVEN'PARC

Dans le cadre de la politique de développement économique de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Indre, le renforcement et l'extension du pôle d'activités Saint-Malo/Grand Berchenay (Even 'Parc) sont une priorité.

La construction d'un nouveau paysage notamment respectueux des lisières boisées constituera un élément fédérateur de la valorisation de l'ensemble du secteur.

Le projet d'extension de la zone d'activités de Saint Malo vers l'Est, sur le site du Grand Berchenay, entend mettre à profit :

- la situation géographique (aux portes de l'agglomération tourangelle),
- la qualité de l'environnement (lisière forestière),
- la création à terme d'un nœud majeur de communications (RN143, A85, boulevard périphérique sud),
- l'existence de disponibilités foncières importantes,
- la présence du péage autoroutier de l'A85.

### 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).

## ORIENTATION 5 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ PRIVILÉGIANT LE CENTRE



GESTION ÉCONOME DU TERRITOIRE

MIXITÉ URBAINE

QUALITÉ DU CADRE DE VIE

**La commune souhaite favoriser les projets de régénération et d'extension urbaines en continuité du centre historique, au plus près des équipements et des services, là où ont lieu l'essentiel des échanges et où se nouent les relations entre les habitants au quotidien (l'école, les commerces, la garderie, le stade, etc.).**

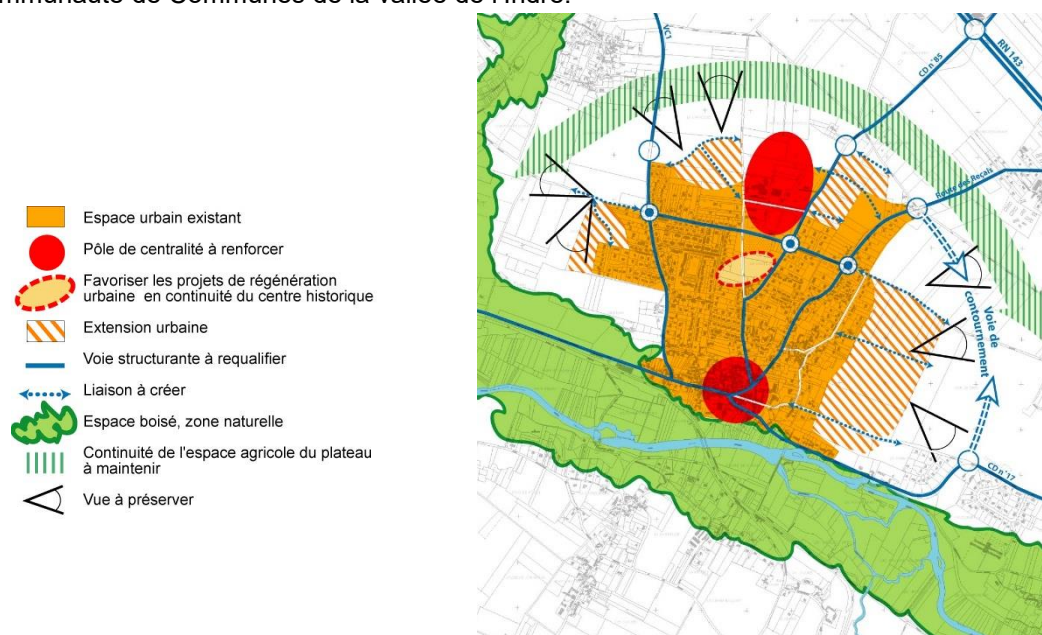
### RENFORCER LE CENTRE-BOURG ET CRÉER DES QUARTIERS ACCUEILLANTS

Le projet propose un cadre d'action permettant un développement structuré et harmonieux du centre-bourg.

Chaque opération nouvelle sera réalisée en prenant en compte les critères qualitatifs suivants :

- l'intégration dans l'environnement,
- la création d'espaces publics de qualité,
- la diversification des modes de déplacement,
- une utilisation économe de l'espace,
- la diversification de l'habitat.

Conformément à ces critères, plusieurs sites seront ouverts progressivement à l'urbanisation (Vaugrignon, La Chaussée, Les Jardins du Vallon, La Haute Cour, Le Peu). A vocation principalement résidentielle, ces secteurs de développement permettront d'accueillir de nouveaux ménages et de favoriser la mobilité résidentielle des Esvriens par le développement d'une offre diversifiée de nouveaux logements et ce en concordance avec les objectifs du programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de la vallée de l'Indre.



## METTRE EN VALEUR LES HAMEAUX

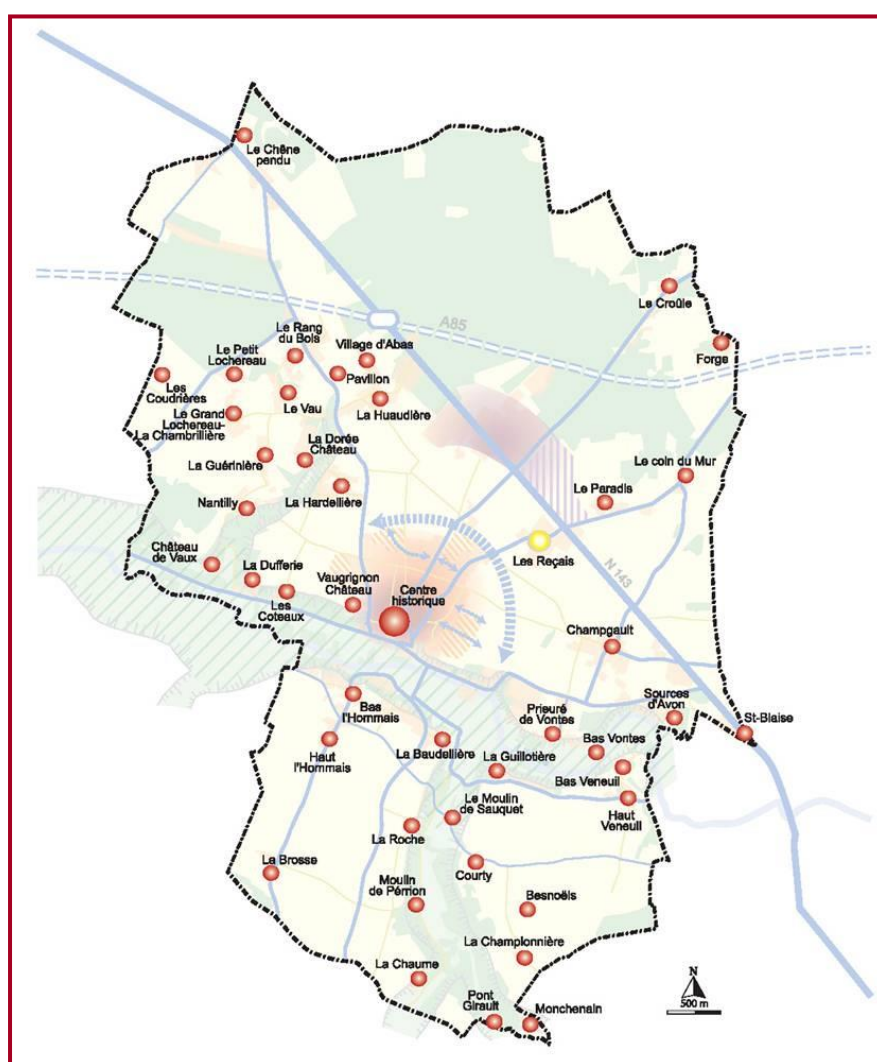
La recherche d'une meilleure qualité de vie doit être poursuivie dans toutes les parties de la commune. C'est pourquoi, une attention particulière sera apportée à la préservation et la mise en des hameaux qui concentrent la moitié des habitants d'Esvres-sur-Indre.

Il s'agit de poursuivre la mise en valeur du bâti ancien tout en l'adaptant aux modes de vie contemporains mais également de veiller à l'insertion des constructions nouvelles dans les espaces libres existants.

Une attention particulière sera également apportée aux éléments du petit patrimoine (loges de vignes, puits, calvaires...) qui participent à marquer l'identité locale.

Dans les hameaux, des évolutions sont possibles voire nécessaires notamment pour prendre en compte l'évolution des fonctions. Le hameau des Reçais s'inscrit dans cette logique. 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.



## SYNTHÈSE DU PROJET

### ESVRES-SUR-INDRE

Synthèse du projet d'aménagement et de développement durable

#### Développement urbain

-  Espace urbanisé
-  Pôle économique
-  Extension urbaine
-  Extension économique
-  Patrimoine bâti ancien à mettre en valeur
-  Hameau à restructurer
-  Pôle de centralité à renforcer

#### Déplacements

-  Autoroute A85
-  Échangeur
-  Voie de circulation
-  Liaison à renforcer
-  Axe de contournement
-  Connecter les quartiers
-  Voie patrimoniale à requalifier
-  Point d'échanges à sécuriser et/ou à valoriser

#### Espace naturel et agricole

-  Espace agricole à préserver
-  Espace boisé à préserver
-  Espace naturel à valoriser (potentiel touristique)
-  Prévenir les risques d'inondation et de mouvements de terrain
-  Projet de valorisation touristique de la Duporterie



atu.

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de l'Indre  
104 synthese padd\_DP1.j  
09/04/2019