

## SOMMAIRE

---

|                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHAPITRE 1 : INTRODUCTION .....</b>                                                        | <b>5</b>  |
| <i>Du POS au PLU.....</i>                                                                     | <i>5</i>  |
| <i>Les modalités de la concertation.....</i>                                                  | <i>5</i>  |
| <b>CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>            | <b>6</b>  |
| <b>1 ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES.....</b>                                                       | <b>6</b>  |
| 1.1 UNE COMMUNE RURALE SUR L'AXE DEPARTEMENTAL POITIERS-TOURS.....                            | 6         |
| 1.1.1 <i>Historique.....</i>                                                                  | <i>6</i>  |
| 1.1.2 <i>Localisation et limites communales.....</i>                                          | <i>6</i>  |
| 1.2 PAYSAGE, ENVIRONNEMENT, OCCUPATION DES SOLS.....                                          | 8         |
| 1.2.1 <i>Les caractéristiques du milieu physique.....</i>                                     | <i>8</i>  |
| 1.2.2 <i>Une absence de milieux classés.....</i>                                              | <i>11</i> |
| 1.2.3 <i>Les grandes entités paysagères du territoire.....</i>                                | <i>13</i> |
| 1.2.4 <i>Le paysage urbanisé de la commune, une urbanisation compacte.....</i>                | <i>23</i> |
| 1.2.5 <i>Le patrimoine bâti et naturel.....</i>                                               | <i>33</i> |
| 1.3 RISQUES.....                                                                              | 35        |
| 1.3.1 <i>Les risques technologiques et les pollutions.....</i>                                | <i>35</i> |
| 1.3.2 <i>Les risques naturels.....</i>                                                        | <i>37</i> |
| 1.3.3 <i>Le risque routier.....</i>                                                           | <i>40</i> |
| 1.3.4 <i>Autres données en terme de risque.....</i>                                           | <i>40</i> |
| 1.4 POUR UNE GESTION EQUILIBREE DE LA RESSOURCE EN EAU : SDAGE ET SAGE .....                  | 42        |
| 1.4.1 <i>Le SDAGE.....</i>                                                                    | <i>42</i> |
| 1.4.2 <i>Le SAGE.....</i>                                                                     | <i>42</i> |
| 1.4.3 <i>La qualité de l'eau.....</i>                                                         | <i>43</i> |
| 1.4.4 <i>L'eau potable.....</i>                                                               | <i>43</i> |
| 1.5 SERVITUDES .....                                                                          | 45        |
| 1.5.1 <i>Servitudes relatives à la conservation du patrimoine.....</i>                        | <i>45</i> |
| 1.5.2 <i>Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements.....</i> | <i>45</i> |
| 1.5.3 <i>Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publiques.....</i>                  | <i>45</i> |
| <b>2 SERVICES ET ACTIVITES.....</b>                                                           | <b>46</b> |
| 2.1 DES COMPETENCES REPARTIES A DIFFERENTS NIVEAUX.....                                       | 46        |
| 2.1.1 <i>La Communauté de Communes Les Portes du Poitou, une structure récente.....</i>       | <i>46</i> |
| 2.1.2 <i>Des documents de référence supracommunaux à prendre en compte.....</i>               | <i>47</i> |
| 2.1.3 <i>Des syndicats intercommunaux pour la gestion d'équipements et services.....</i>      | <i>48</i> |

|                 |                                                                                                |           |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1.4           | <i>Une commune qui gère directement certains équipements et services publics.....</i>          | 48        |
| 2.2             | RESEAUX.....                                                                                   | 50        |
| 2.2.1           | <i>Le réseau viaire.....</i>                                                                   | 50        |
| 2.2.2           | <i>Transports en commun : infrastructures, réseaux, services.....</i>                          | 52        |
| 2.2.3           | <i>Réseau d'eau potable.....</i>                                                               | 54        |
| 2.2.4           | <i>Assainissement.....</i>                                                                     | 55        |
| 2.2.5           | <i>Ordures ménagères.....</i>                                                                  | 55        |
| 2.2.6           | <i>Communications numériques.....</i>                                                          | 55        |
| 2.2.7           | <i>Approvisionnement en énergie.....</i>                                                       | 56        |
| 2.3             | UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE MODESTE.....                                         | 59        |
| 2.3.1           | <i>Activités des habitants.....</i>                                                            | 59        |
| 2.3.2           | <i>L'activité agricole, omniprésente en terme paysager mais peu représentée.....</i>           | 60        |
| 2.3.3           | <i>Secteurs secondaire et tertiaire : quelques entreprises implantées à Port-de-Piles.....</i> | 60        |
| 2.3.4           | <i>Loisirs et activités.....</i>                                                               | 62        |
| 3               | <b>DYNAMIQUES TERRITORIALES – TENDANCES D'EVOLUTION.....</b>                                   | <b>65</b> |
| 3.1             | UNE DEMOGRAPHIE EN HAUSSE REGULIERE.....                                                       | 65        |
| 3.1.1           | <i>Une hausse régulière de la population depuis 1990.....</i>                                  | 65        |
| 3.1.2           | <i>Une attractivité fluctuante.....</i>                                                        | 66        |
| 3.1.3           | <i>Une population vieillissante mais une part des jeunes en hausse.....</i>                    | 67        |
| 3.2             | DES BESOINS EN LOGEMENTS QUI AUGMENTENT.....                                                   | 70        |
| 3.2.1           | <i>Le desserrement des ménages, un processus amorcé.....</i>                                   | 70        |
| 3.2.2           | <i>Ancienneté du parc : une majorité de logements datant des années 1950 à 1975.....</i>       | 71        |
| 3.2.3           | <i>Le rythme des constructions sur les dix dernières années.....</i>                           | 72        |
| 3.2.4           | <i>Catégories de logements : un taux de vacance à prendre en compte.....</i>                   | 73        |
| 3.2.5           | <i>Autres éléments de caractérisation des conditions de logement.....</i>                      | 73        |
| 3.3             | PROJECTIONS LIEES AU DEVELOPPEMENT URBAIN.....                                                 | 76        |
| 3.3.1           | <i>Prévisions démographiques.....</i>                                                          | 76        |
| 3.3.2           | <i>Prévision des besoins en logements.....</i>                                                 | 79        |
| 3.3.3           | <i>Projections en termes d'habitat et d'espaces urbanisés.....</i>                             | 81        |
| 3.3.4           | <i>Croisement des projections avec le bilan du POS.....</i>                                    | 82        |
|                 | <b>CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DU PADD.....</b>                                                | <b>87</b> |
| 1 <sup>ER</sup> | <b>AXE DU PADD : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE TERRITOIRE.....</b>                            | <b>87</b> |
|                 | ACCUEILLIR LES ACTIVITES BASEES SUR LA VALORISATION DES RESSOURCES DU TERRITOIRE.....          | 87        |
|                 | DEVELOPPER UNE ECONOMIE COHERENTE AVEC LE TERRITOIRE.....                                      | 87        |
|                 | <i>Maintenir la richesse productive agricole du territoire.....</i>                            | 87        |
|                 | <i>Soutenir les activités existantes et les nouvelles installations.....</i>                   | 87        |

|                                                                                                                                                                                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>2<sup>EME</sup> AXE DU PADD : UN DEVELOPPEMENT URBAIN DE QUALITE.....</b>                                                                                                            | <b>88</b>  |
| ORIENTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ... POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES.....                                                                                | 88         |
| ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ... POUR GARANTIR UNE URBANISATION DE QUALITE.....                                                                                                  | 89         |
| <b>3<sup>EME</sup> AXE DU PADD : UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES MILIEUX ET DU PAYSAGE.....</b>                                                                                        | <b>89</b>  |
| PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES .....                                                                                                                                        | 89         |
| PROTEGER CERTAINES ENTITES DU PAYSAGE ET CERTAINS MILIEUX .....                                                                                                                         | 89         |
| <b>CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX REGLEMENTAIRES ET EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENT .....</b>                                                                                     | <b>90</b>  |
| 4.1 LE PRINCIPE DES PLANS DE ZONAGE ET DU REGLEMENT.....                                                                                                                                | 90         |
| 4.1.1 La zone U.....                                                                                                                                                                    | 91         |
| Présentation de la zone U .....                                                                                                                                                         | 91         |
| Changement apportés par rapport au POS.....                                                                                                                                             | 92         |
| 4.1.2 La zone AU.....                                                                                                                                                                   | 93         |
| Présentation de la zone AU .....                                                                                                                                                        | 93         |
| Changement apportés par rapport au POS.....                                                                                                                                             | 98         |
| Changements apportés par rapport au POS.....                                                                                                                                            | 98         |
| 4.1.3. La zone A.....                                                                                                                                                                   | 99         |
| Présentation de la zone A .....                                                                                                                                                         | 99         |
| Changement apportés par rapport au POS.....                                                                                                                                             | 99         |
| 4.1.4. La zone N.....                                                                                                                                                                   | 100        |
| Présentation de la zone N.....                                                                                                                                                          | 100        |
| Changements apportés par rapport au POS.....                                                                                                                                            | 101        |
| 4.1.5. Le règlement.....                                                                                                                                                                | 102        |
| 4.2 AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES DU ZONAGE REGLEMENTAIRE.....                                                                                                                        | 106        |
| 4.2.1 Les espaces boisés classés (EBC).....                                                                                                                                             | 106        |
| 4.2.2 Les emplacements réservés.....                                                                                                                                                    | 107        |
| 4.2.3 L'article L 111-1-4.....                                                                                                                                                          | 107        |
| 4.2.4 Les sites archéologiques .....                                                                                                                                                    | 108        |
| 4.2.5 La zone inondable.....                                                                                                                                                            | 108        |
| 4.2.6 Les secteurs de mise en valeur des ressources naturelles.....                                                                                                                     | 108        |
| 4.3. SUPERFICIE DES ZONES DU PLU .....                                                                                                                                                  | 109        |
| Tableaux des superficies des zones (valeurs approximatives) .....                                                                                                                       | 109        |
| <b>CHAPITRE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE DANS LE SOUCIS DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR.....</b> | <b>110</b> |
| 5.1. LES CARRIERES ET LEURS IMPACTS .....                                                                                                                                               | 110        |
| 5.1.1 Projet de carrière au Bois de la Lune (parcelles « Remise du Quart » et « Bois de Sapins »).....                                                                                  | 111        |
| 5.1.2 Carrière existante aux Boires de Ribon .....                                                                                                                                      | 116        |

|                                                                                                                                               |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 5.2 IMPACTS DU P.L.U. SUR LE MILIEU URBAIN .....                                                                                              | 117 |
| 5.3 IMPACTS DU P.L.U. SUR LES MILIEUX NATURELS.....                                                                                           | 117 |
| 5.4 IMPACTS DU P.L.U. SUR LE PATRIMOINE BATI .....                                                                                            | 119 |
| 5.5 IMPACTS DU P.L.U. SUR LES ENTREES DE VILLE .....                                                                                          | 119 |
| 5.6 IMPACTS DU P.L.U. SUR LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....                                                                            | 119 |
| 5.7 IMPACTS DU P.L.U. SUR LA VIE QUOTIDIENNE, LES RESSOURCES ET RESEAUX .....                                                                 | 121 |
| 5.8 COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE.....                                                                      | 123 |
| 5.7.1. <i>Compatibilité avec les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.....</i> | 123 |
| 5.7.2 <i>Compatibilité avec le PPRi de la Vallée de la Vienne .....</i>                                                                       | 124 |

## CHAPITRE 1 : INTRODUCTION

---

### Du POS AU PLU

La commune de Port-de-Piles est dotée d'un Plan d'Occupation de Sols (POS) depuis le 9 juin 1981. Ce document a fait l'objet d'une révision (révision n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 10-12-2001) et d'une modification (modification n°1 approuvée en 2010).

Par décision du 23 Juillet 2010, le Conseil Municipal de Port-de-Piles a prescrit la révision du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la totalité du territoire communal, conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

Le choix du Conseil Municipal d'effectuer la révision du POS a été motivé par :

- la volonté de faciliter l'accueil de nouveaux habitants et ainsi assurer la pérennité des équipements et services publics
- la volonté de dynamiser la commune et permettre le maintien de son développement économique et de ses commerces locaux
- la volonté de mettre en place un projet d'avenir partagé par l'ensemble de la population, adapté aux enjeux de développement durable et privilégiant la qualité de vie au sein de la commune
- l'obligation réglementaire de transformer les plans d'occupation des sols en plan locaux d'urbanisme sous peine d'être contraint quant à l'évolution du présent document d'urbanisme

En effet, l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, complétée par la loi n°2003-152 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat, ont modifié le régime juridique des documents d'urbanisme et notamment les plans d'occupation des sols devenus plans locaux d'urbanisme.

Le PLU remplace donc le POS. Alors que ce dernier était principalement un outil de politique foncière, le PLU est animé d'une dynamique plus globale d'aménagement et de développement durable. Il s'agit d'un document d'urbanisme à la fois stratégique et opérationnel.

Il a pour objectif d'engager une réflexion en profondeur sur le futur développement spatial de la commune, que ce soit du point de vue de l'économie générale de la commune, de l'état de l'environnement ou encore de l'intégration des contraintes supra-communales (loi sur l'eau, lois paysage,...). Il se compose d'un rapport de présentation (retraçant l'état des lieux de la commune et expliquant les choix retenus par la commune), d'un PADD (Projet d'Aménagement et de

Développement Durable, qui traduit le projet de développement communal souhaité par les élus), d'orientations d'aménagement (prescrivant l'aménagement de certains secteurs), d'annexes, le tout traduit dans un règlement et des documents graphiques afférents (directement applicables et opposables à toute personne souhaitant édifier des constructions ou élaborer un projet sur la commune).

L'établissement d'un PLU présente donc un intérêt évident pour assurer une gestion cohérente et équilibrée du développement communal. Son élaboration est rendue d'autant plus nécessaire dans le cadre des lois Grenelle.

### LES MODALITES DE LA CONCERTATION

Le Préfet de la Vienne a remis le 12 janvier 2012 ensemble des remarques et prescriptions des personnes publiques associées à la procédure, dans le cadre du "porter à la connaissance", conformément à l'article R 121-1 du Code de l'Urbanisme

Lors de sa séance du 23 juillet 2010, et conformément aux articles L 123.6 et L.300-2 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation avec les administrés, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

Cette dernière a porté sur les différentes étapes de l'élaboration du projet, et notamment sur :

- le diagnostic, les enjeux, les objectifs
- le projet communal d'aménagement et de développement durable
- le projet de plan local d'urbanisme

La concertation a été effectuée via :

- L'ouverture à la mairie d'un registre permanent où des observations ont pu être consignées
- La tenue d'une réunion publique d'information
- Une mise à disposition en Mairie des documents pertinents selon l'avancement

Des informations régulières de la population par bulletins municipaux et mise à jours des documents d'études ont participé à l'information du public.

## CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1 ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

#### 1.1 UNE COMMUNE RURALE SUR L'AXE DEPARTEMENTAL POITIERS-TOURS

##### 1.1.1 HISTORIQUE



Depuis le paléolithique ancien, c'est la confluence entre la Vienne et la Creuse qui a favorisé l'implantation de populations à Port-de-Piles.

La commune tire certainement une partie de son nom d'une pile monumentale gallo-romaine, aujourd'hui disparue. Quant à la première partie du nom de la commune, elle provient de l'existence d'un port. Il s'agissait d'un port d'embarquement et de débarquement de marchandises, à l'époque très fréquenté. La commune était alors rattachée aux Ormes (autrefois paroisse de Poissay-le-joli).

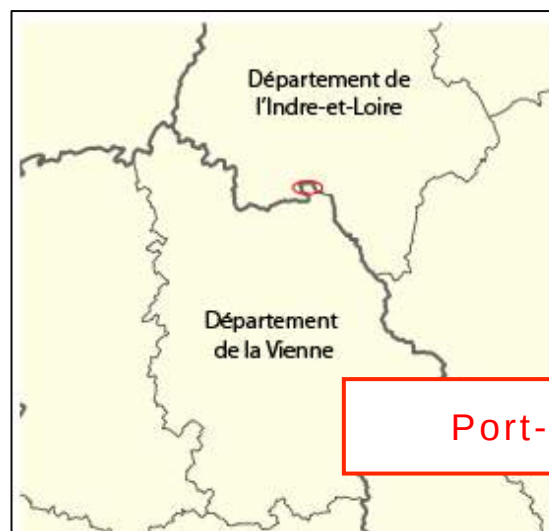
Le 26 novembre 1849, le hameau de Port-de-Piles se sépare administrativement de Poissay-le-joli et devient une commune à part entière.

##### 1.1.2 LOCALISATION ET LIMITES COMMUNALES

Port-de-Piles est une commune rurale située à l'extrême nord-est du département de la Vienne (86). Elle est limitrophe avec l'Indre-et-Loire (37).

La commune, à dominante rurale, n'appartient à aucune aire urbaine. Elle fait toutefois partie de la zone d'emploi de Châtelleraut et du bassin de vie de Dangé-Saint-Romain (le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi). Port-de-Piles se situe à 56 km au nord-est de Poitiers et à 49 km au sud-ouest de Tours. Elle se situe à 22 km de Châtelleraut et à 8 kms de Dangé Saint-Romain.

D'un point de vue administratif, la commune appartient à l'arrondissement de Châtelleraut et au canton de Dangé-Saint-Romain.



Port-de-Piles



Elle est limitrophe de 6 communes : *Communes limitrophes de Port-de-Piles*

- au nord : Nouatre et La Celle Saint Avant (37)
- à l'ouest : Pussigny et Ports (37)
- à l'est : Descartes (37)
- au sud : Les Ormes (86)

La commune compte 530 habitants en 2007 et s'étend sur 532 hectares ; soit une densité de près de 100hab/ km<sup>2</sup>. Elle est située au confluent de la Vienne et de la Creuse, qui forme d'ailleurs ses limites communales nord, est et ouest.



*Limites communales de Port-de-Piles*

La commune se situe également au carrefour d'importantes voies de communication.

La RD 910 (portion de la RN 10), qui relie Poitiers à Tours, traverse la commune du nord au sud. La voie ferrée Paris-Bordeaux traverse également la commune avec cette configuration nord/sud. C'est par ailleurs sur le territoire communal qu'a lieu la jonction avec la voie ferrée en provenance de Tournon-Saint-Martin (seulement un aller-retour/jour sur cette ligne). L'impact visuel et les nuisances sonores de ces axes sont importants. A noter la relative proximité de Port-de-Piles avec l'A10 ; les échangeurs les plus proches se situent sur les communes de Sainte-Maure-De-Touraine (14 km) et Châtellerault (22 km).



## 1.2 PAYSAGE, ENVIRONNEMENT, OCCUPATION DES SOLS

### 1.2.1 LES CARACTERISTIQUES DU MILIEU PHYSIQUE

#### ■ TOPOGRAPHIE : UN RELIEF RELATIVEMENT PLAT

La localisation de la commune à la confluence entre la Vienne et la Creuse lui confère un relief très plat : l'altitude varie entre 30 et 47 mètres.

La partie occidentale de la commune est marquée par la présence de la Creuse au nord et de la Vienne à l'ouest. Elle correspond à la plaine alluviale et enregistre des altitudes variant de 37 à 42 mètres. Dans la partie nord et est de la commune, le relief est un peu plus élevé.

La présence des deux fleuves, combinée à cette platitude du territoire, est un facteur propice aux inondations.

#### ■ CONDITIONS CLIMATIQUES

Port-de-Piles bénéficie d'un climat de type semi-océanique ; la commune est à la fois sous l'influence de l'océan Atlantique et sous l'influence du climat Continental.

#### ■ PEDOPAYSAGE : UN MEME ENSEMBLE

La situation de Port-de-Piles à la confluence des deux fleuves lui confère une appartenance à l'ensemble pédo paysager des « vallées et terrasses alluviales » (couleur ocre sur la carte). Il s'agit d'une zone plane, située sur les versants de la vallée et constituée par des alluvions (sédiments). Les collines calcaires (jaune clair) prennent le relai au sud de la commune.

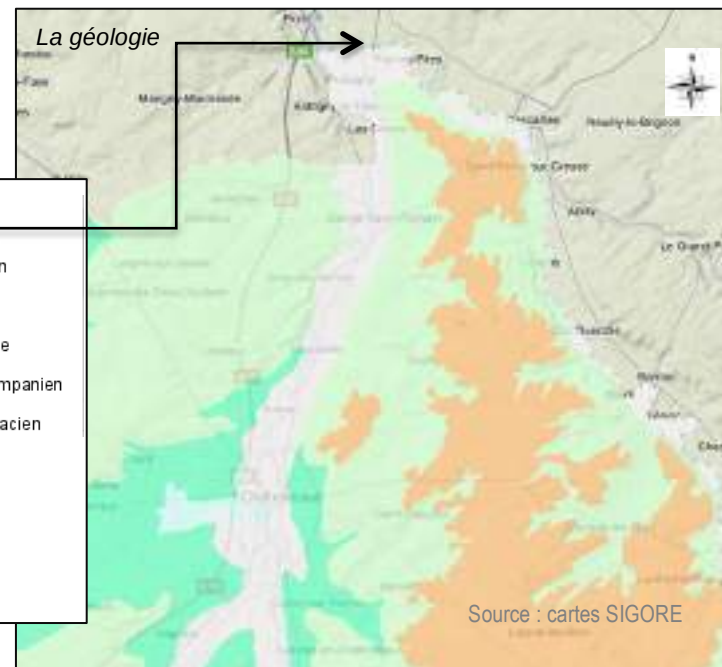
#### ■ HYDROGEOLOGIE

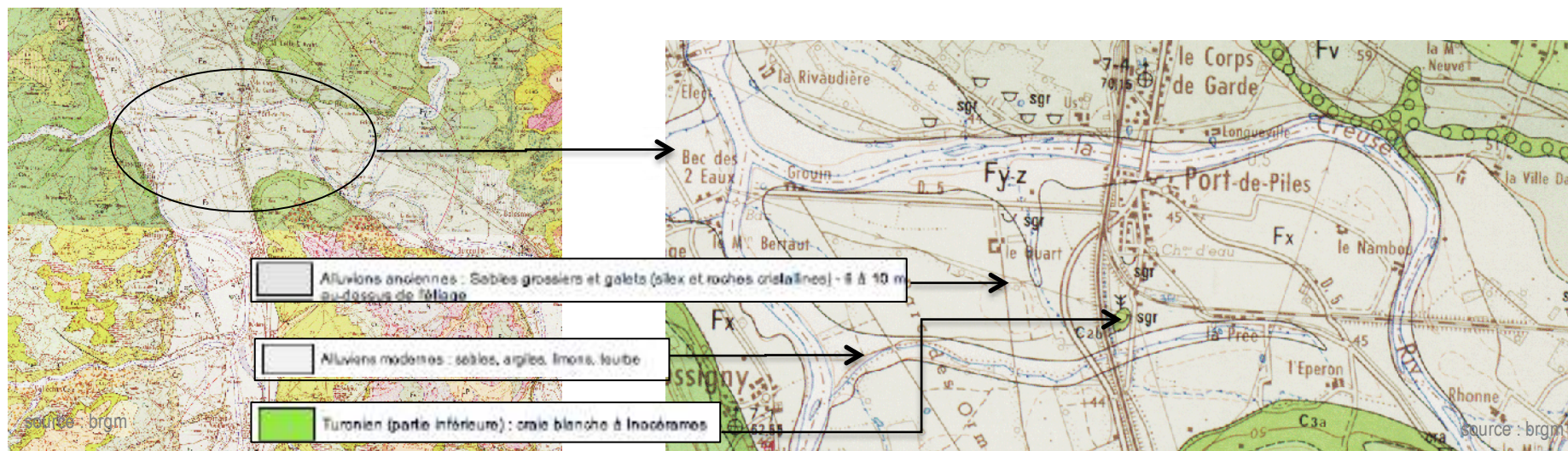
L'aquifère est la formation hydrogéologique perméable permettant l'écoulement significatif d'une nappe d'eau souterraine et le captage de quantités d'eau appréciables. A Port-de-Piles, on retrouve la présence des alluvions comme constituant des aquifères.

#### ■ GEOLOGIE

La principale formation géologique est l'alluvion. Il s'agit d'alluvions des lits actuels (sables, limons, argiles), déposés par les rivières de la commune. Les alluvions constituent par ailleurs de bons aquifères.

On retrouve toutefois une petite zone de tuffeau blanc micacé au sud de la commune.





#### ■ **PÉDOLOGIE, SOLS ET RESSOURCES EN MATÉRIAUX :**

La commune de Port de Piles est incluse dans le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015. Ce document de planification Eau énumère notamment les dispositions relatives aux carrières. L'orientation 1 D "Limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur" du SDAGE constitue une thématique à prendre en compte dans le PLU. A ce titre, les dispositions du SDAGE 1 D-1 à 1 D-6 représentent des contraintes d'exploitation pour les carrières.

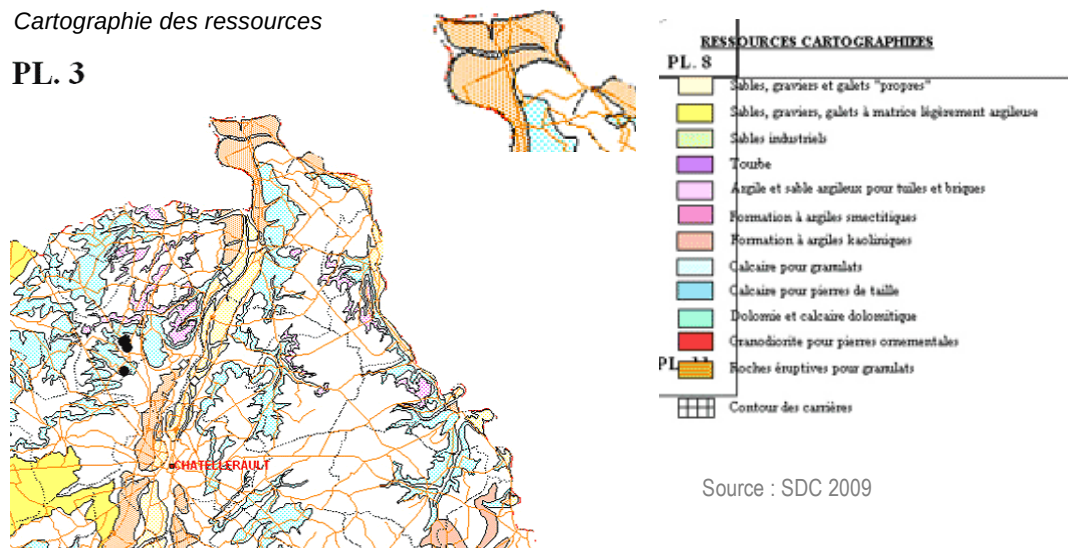
Le Schéma départemental des carrières du département de la Vienne a été approuvé le 9 juin 1999. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Le SDC prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe

des matières premières. Il fixe des objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Le SDC ne mentionne aucune contrainte à l'exploitation de carrières à Port-de-Piles. Concernant les ressources du territoire, il s'agit principalement des formations alluvionnaires de la Creuse et de la Vienne.

Cartographie des ressources

PL. 3



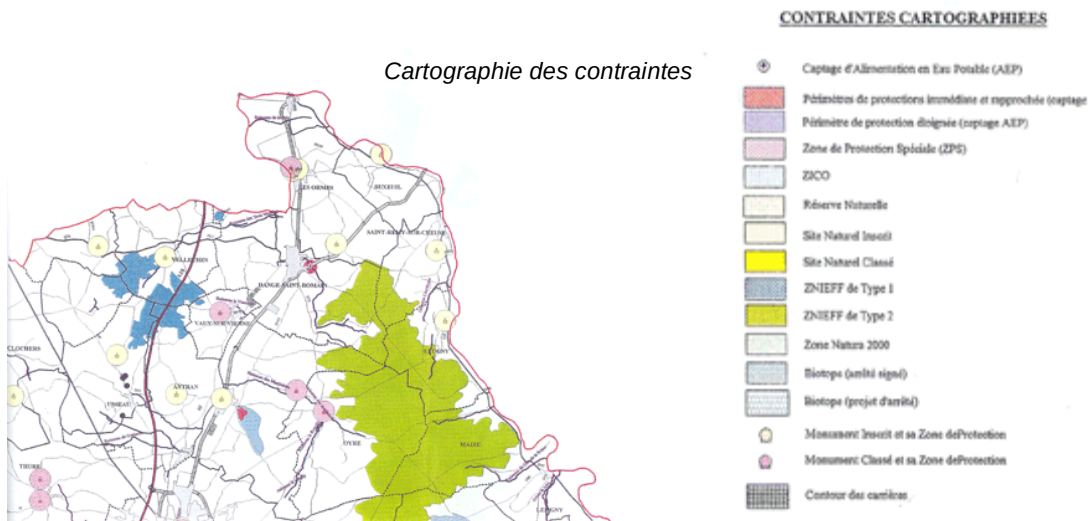
## ■ LES CARRIERES PASSEES, ACTUELLES ET EN PROJET

Historiquement, plusieurs carrières ont été implantées dans la commune. Aujourd'hui encore, une carrière existe dans la partie sud-est de la commune : « **les Boires de Ribon** »

La carrière occupe une partie de la pointe sud de la commune, des Boires de Ribon au ruisseau de la Prée. Son gisement est exploité par la société Ragonneau. Son autorisation d'exploitation date de 2004, sa durée d'exploitation est prévue sur 15 ans. Il s'agit d'une carrière de sables et graviers alluvionnaires qui couvre une vingtaine d'hectares (19,31 ha).

Compte tenu de ses ressources, la commune de Port-de-Piles fait régulièrement l'objet de demandes d'exploitation ou d'ouverture de carrières. Certaines n'ont pas eu de suite (demande d'exploitation de carrières au Nambon avec tapis roulant sur la Creuse, projet de carrière au Grouin)

Cartographie des contraintes



Dans l'ouest du territoire communal, aux **lieux-dits « Bois de Sapins » et « Remise du Quart »**, la société Ligérienne Granulats a identifié un gisement de granulats de roches meubles qu'elle souhaite exploiter sur env. 48 ha (cf. carte ci-contre). Les terrains, constitués de parcelles boisées, supportent des peuplements de Robiniers faux-acacia et de Chênes.

Le site a d'ores-et-déjà donné lieu à un certain nombre d'études et d'analyses préliminaires de la part de l'exploitant potentiel, qui ont permis de mettre en évidence que le projet répond aux contraintes de localisation auxquelles est soumise l'implantation de carrières (analyse du contexte local, notamment par l'analyse des accès possibles, des aspects biologiques, des servitudes patrimoniales, et des caractéristiques hydrauliques et hydrogéologiques).

La prise en compte des impacts des carrières doit permettre une décision de la commune quant à leur autorisation dans le PLU. Si les carrières ont de nombreux impacts environnementaux, les granulats sont une matière première indispensable pour les travaux de construction et d'équipement, publics ou privés. L'exploitation de carrière implique qu'un certain nombre de conditions soient réunies.

## 1.2.2 UNE ABSENCE DE MILIEUX CLASSES

- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire de la commune de Port de Piles ne comporte pas de ZNIEFF, mais des zonages de ce type existent sur les communes limitrophes (cf carte ci-contre). On y trouve notamment des ZNIEFF de type 1 :

n°441 - « Pelouses de Ports-sur-Vienne » - Commune de Ports-sur-vienne (37)

n°442 - « Pelouses du Sauvage » - Commune de Pusigny (37)

n°443 - « Pelouses du Marais » - Commune de Pusigny (37)

- Les sites Natura 2000

Ni le territoire de la commune de Port de Piles ni celui des communes limitrophes n'est concerné par un site Natura 2000. Les sites les plus proches à prendre en compte dans le cadre de la préservation des continuités écologiques sont les suivants :

*a - les sites relevant de la directive Oiseaux*

- zone de protection spéciale (ZPS) : FR5412018 - « Plaines du Mirebalais et du Neuvilleois » désignée par arrêté ministériel du 26 août 2003 située à environ 35 kilomètres à l'Ouest des limites du territoire communal.

- zone de protection spéciale (ZPS) : FR 2410011 - « Champeigne » désignée par arrêté ministériel du 26 avril 2006 située à 25 kilomètres au Nord-Est des limites du territoire communal.

- zone de protection spéciale (ZPS) : FR 2410022 - « Basses de vallées de la Vienne et de l'Indre » désignée par arrêté ministériel du 3 novembre 2005 située à environ 25 kilomètres au Nord-Ouest des limites du territoire communal.

- zone de protection spéciale (ZPS) : FR 2410003- « Brenne » désignée par arrêté ministériel du 3 mars 2006 située à une quarantaine de kilomètres au Sud-Est des limites du territoire communal.

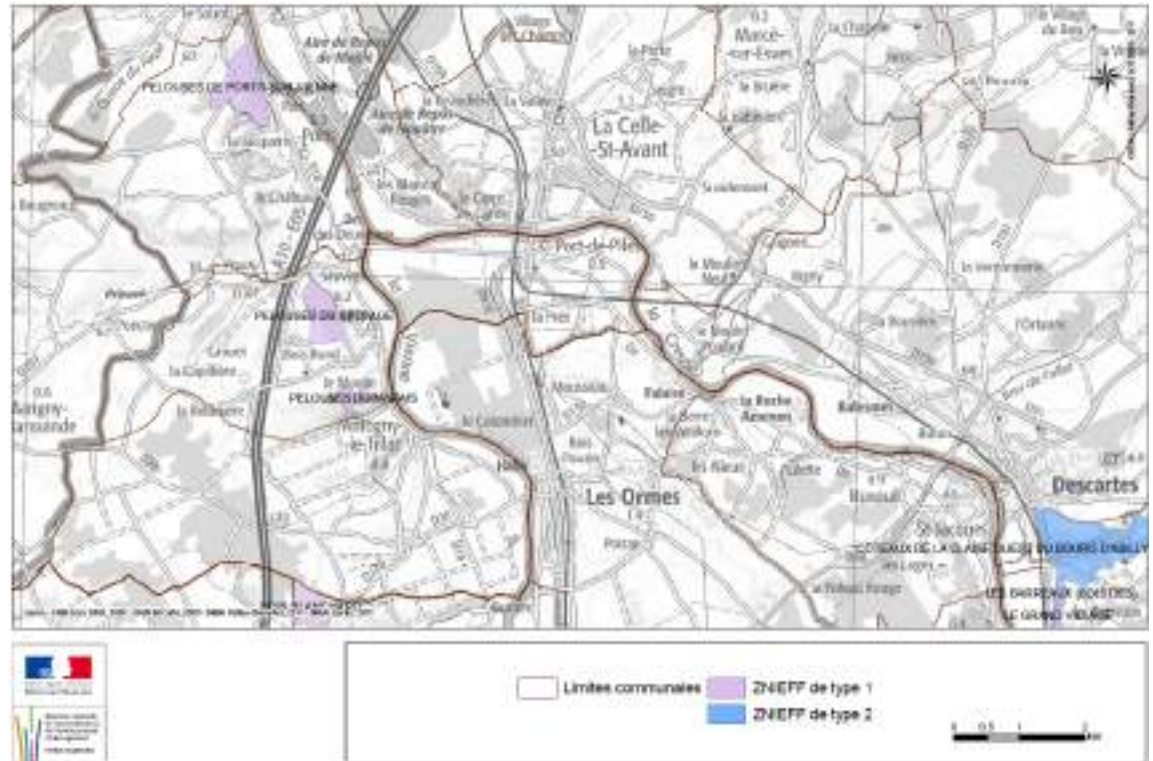
*b - les sites relevant de la directive Habitats*

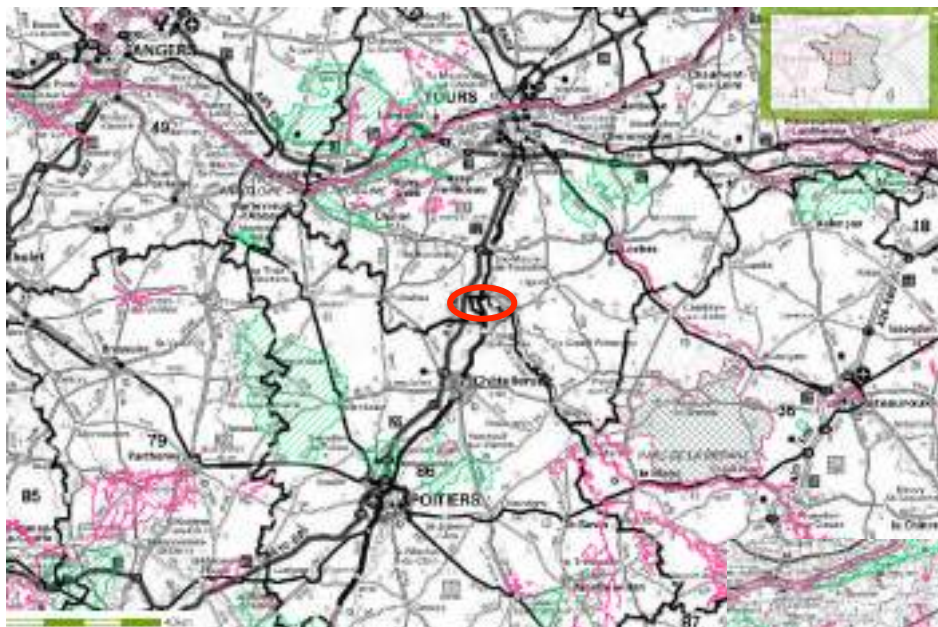
- zone spéciale de conservation (ZSC) : FR 2400540 - « Les Puys du Chinonais » désignée par ZSC par arrêté ministériel du 13 avril 2007 située à une trentaine de kilomètres au Nord-Ouest des limites du territoire communal.

- site d'intérêt communautaire (SIC) : FR 2400541 - « Complexe forestier de Chinon, landes du Ruchard » désignée SIC située à environ 20 kilomètres au Nord des limites du territoire communal.

- site d'intérêt communautaire (SIC) : FR 2400537 - « Vallée de l'Indre » désignée par SIC située à une trentaine de kilomètres à l'Est des limites du territoire communal.

- zone spéciale de conservation (ZSC) : FR 2400534 - « Grande Brenne » désignée par ZSC par arrêté ministériel du 23 avril 2010 située à une quarantaine de kilomètres à l'Est des limites du territoire communal.



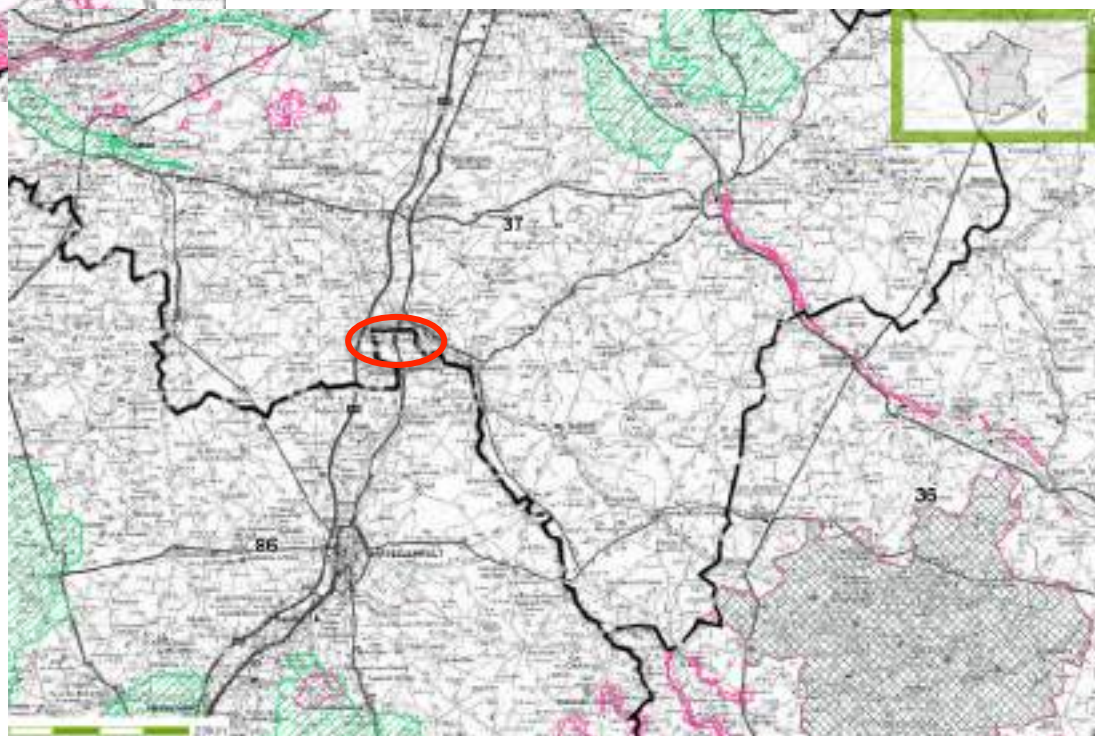


Ainsi, il conviendra d'être vigilant par rapport aux impacts que pourrait avoir le document d'urbanisme sur ces sites, soit par ses orientations générales, soit par les projets qu'il prévoit, ou rend possible en ne les interdisant pas.

source : <http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/>

## Sites Natura 2000

| Légende |                                    |
|---------|------------------------------------|
|         | Site d'intérêt communautaire (SIC) |
|         | Zone de protection spéciale (ZPS)  |
|         | Limite de département              |



### 1.2.3 LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

L'analyse paysagère permet de caractériser les différents types de paysages présents sur la commune et ainsi de dégager les points sensibles à prendre en compte dans le cadre du PLU. Le paysage constitue « l'enveloppe » visuelle perçue par l'Homme ; il est le reflet des relations liant le milieu naturel et les activités humaines passées ou actuelles. Il résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.

L'atlas des paysages de Poitou-Charentes a été élaboré suite aux volontés conjointes de la Région et de l'Etat. Il fait état de 80 entités paysagères réparties en 8 grands types de paysages (et 4 paysages singuliers). Port-de-Piles appartient à l'entité paysagère nommée la région du tuffeau (plaines vallonnées et/ou boisées). Sa proximité avec les coteaux de la Vienne et de la Creuse marque également le paysage de la commune.

Les vallées, larges, délimitent le territoire communal et le façonnent, même si les infrastructures ont quelque peu déstructuré ses entités paysagères. Les horizons sont généralement boisés, et très marqués par les champs de céréales.

#### ■ UN TERRITOIRE FAÇONNE PAR LES COURS D'EAU

Un réseau hydrographique dominé par la confluence de la Vienne et la Creuse

Port-de-Piles est caractérisée par la présence de la Creuse et la Vienne, rivières formant ses limites communales Nord, Est et Ouest. Au niveau de la commune, elles sont faiblement encaissées et assez larges. La présence importante des cours d'eau forme une trame bleue intéressante à l'échelle de la commune.

Outre ces deux fleuves, la commune bénéficie d'un important réseau hydrographique. Le ruisseau de La Prée forme la limite sud-ouest de la commune. Il sillonne le territoire communal, parcourant sa partie sud et remontant vers l'est. Son passage donne naissance à quelques mares et à quelques filets d'eau qui alimentent les fermes de l'Eperon et de La Biauxse. En traversant la partie est de la commune, il permet l'irrigation de ce secteur ; irrigation naturelle par la Creuse étant rendue impossible compte tenu de la coupure physique constituée par la légère surélévation de la voie ferrée.

Par ailleurs, deux autres petits filets d'eau s'échappent de la Creuse et de la Vienne et participent ainsi à l'irrigation de la plaine alluviale.

*Le ruisseau de la Prée au niveau de la RD 5a bis au sud du bourg*



*La Creuse au niveau du bourg*



*Le réseau hydrographique, un réseau présent sous différentes formes à l'échelle de la commune*



Fond de plan géoportail

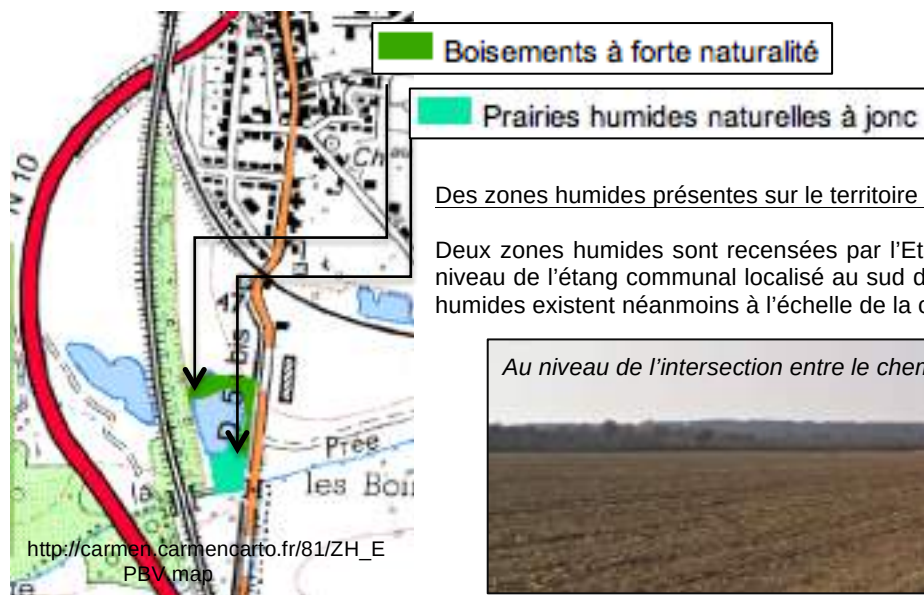
#### Un réseau hydrographique accompagné par des formations linéaires

La présence de l'eau est un élément marquant du paysage de la commune. Elle est à l'origine des entités paysagères qui caractérisent la commune (plaine alluviale, cultures, ...). Cette trame bleue est renforcée par la présence d'une végétation formant un véritable corridor biologique. Cette ripisylve est constituée de formations linéaires le long de la Creuse et de la Vienne. Au niveau du Bois de la Lune, elle s'étend sur une largeur plus importante, coïncidant avec la forêt. Au niveau de la plaine cultivée, le linéaire de végétation accompagnant le ruisseau de la Prée a un caractère moins présent.



source google maps

Le rôle de la ripisylve est essentiel pour les cours d'eau, ses différentes strates (arbres, arbustes et herbacées) remplissent de multiples fonctions (effet filtre et épurateur du cours d'eau, maintien des berges, prévention contre les inondations, diversification des habitats, etc). En certains endroits du territoire communal, la ripisylve est accompagnée de plantations de peupliers (le long de Creuse entre le hameau du Grouin et le bourg notamment).



#### Des zones humides présentes sur le territoire communal

Deux zones humides sont recensées par l'Etablissement Public du bassin de la Vienne sur le territoire communal. Elles se situent au niveau de l'étang communal localisé au sud du bourg (boisements à forte naturalité, prairies humides naturelles à jonc). D'autres zones humides existent néanmoins à l'échelle de la commune, liées au passage des cours d'eau notamment

*Au niveau de l'intersection entre le chemin menant au Quart et la RD 5, vue vers l'ouest*



#### La plaine alluviale, une entité paysagère liée à la présence de l'eau

La présence de ces cours d'eau donne naissance à un espace géographique spécifique : la plaine alluviale. Elle est située sur la partie occidentale de la commune. Ses limites sont la Creuse au nord, la Vienne à l'ouest, le massif boisé au sud et la coupure physique formée par les axes de transport à l'est. La Creuse et la Vienne donnent des terres fertiles et propices à la culture. La configuration de la commune, et notamment la platitude du relief à cet endroit, rend le territoire fortement inondable.

La plaine alluviale est caractérisée par une surface topographique plane avec de très faibles pentes. Les parcelles, cultivées, sont de grande taille. La planitude du relief donne des vues lointaines et offre de nombreux points de vue. Les boisements et les plantations linéaires de peupliers sont des éléments visibles du paysage.

Dans cet espace au caractère inondable, l'urbanisation est marginale. Elle se cantonne à la présence d'une ferme (Le Quart) et un petit pôle d'habitat diffus (Le Grouin, habitat isolé au bois de la Lune). C'est la RD 5 qui dessert cette partie de la commune.

*Les maisons du Grouin, la RD 5 et le paysage ouvert*



A noter que la Vienne et la Creuse sont deux cours d'eau appartenant aux domaines publics fluviaux.

## ▪ DES ESPACES URBANISES CONTENUS MAIS A FORT IMPACT VISUEL

L'importance des milieux inondables a engendré une urbanisation de la commune resserrée autour du bourg.

### Les coupures physiques

Les coupures physiques sont des éléments marquants du paysage de Port-de-Piles. De par l'emprise de leur trame et leur gabarit, elles ont un impact visuel très fort. Elles déterminent en outre les deux grandes unités paysagères naturelles de la commune (plaine alluviale à l'ouest, plaine cultivée à l'est).

Ces coupures sont formées par les axes de transports qui traversent la commune : la RD 10 reliant Poitiers à Tours et les voies ferrées. Ils coupent le territoire communal selon un axe médian Nord-Sud (pour la RN10 et la voie SNCF Paris-Bordeaux) et un axe est-ouest (voie ferrée en direction de Tournon Saint-Martin). Elles génèrent des nuisances sonores importantes.



*Les coupures physiques du territoire*

*Routes à grande circulation*

### ➔ L 111-1-4 : limitation de la constructibilité

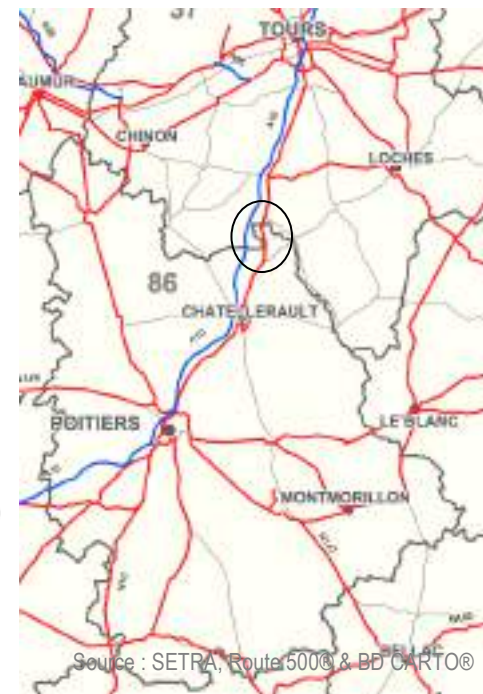
L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme spécifie que « **en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des** autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou 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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Cependant, il précise également que « **Le plan local d'urbanisme**, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes** de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »



Source : SETRA, Route 5000 & BD CARTO®

Le décret n°2010-578 du 31 mai 2010, modifiant le décret interministériel n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, **intègre la D 910**. La portion située sur le territoire de Port-de-Piles est concernée. En conséquence, **l'article L.111-1-4 s'applique** à ses abords, hors espace urbanisé.

| DÉP<br>ART<br>EME<br>NT | ROUT<br>E | ROUTE de<br>début de<br>section | COMMUN<br>E de<br>début de<br>section | ROUTE de<br>fin de<br>section | COMMUNE de fin<br>de section |
|-------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 86                      | D 910     | Limite<br>département<br>86/37  | Port-de-<br>Piles                     | D161                          | Châtelleraut                 |

Extrait de l'annexe du décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation (article 35-38), modifié par Décret n°2010-578 du 31 mai 2010

### → Classement sonore : normes isolation phonique

La commune de Port-de-Piles est concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres, comme le mentionne l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2001 annexé au PLU.

Les infrastructures de transport terrestre sont classées en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Ce classement permet de définir les secteurs affectés par le bruit et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour les constructions de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

A Port-de-Piles, ce classement concerne les voies suivantes :

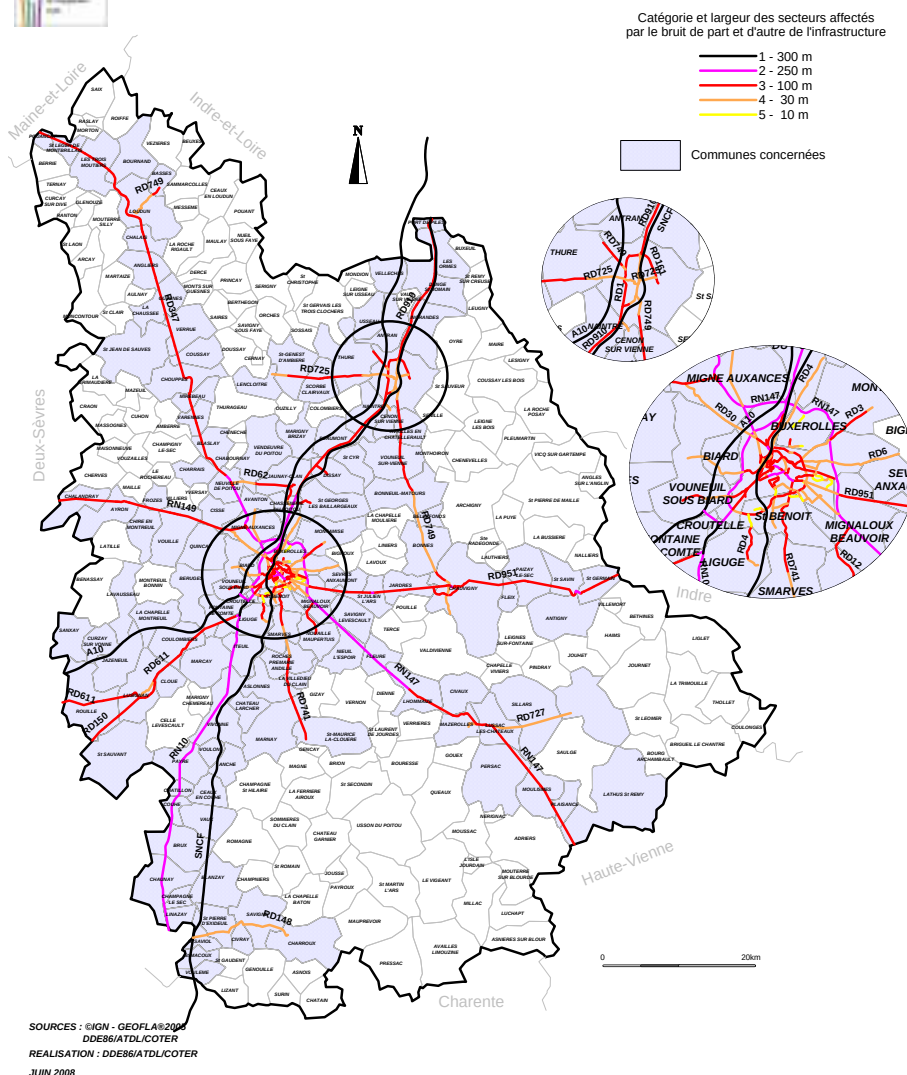
- La Route départementale 910 est considérée comme une voie de type 3 ; la largeur du secteur affecté par le bruit est de 100 m.
- La ligne TGV Paris-Bordeaux engendre également des nuisances sonores : elle est de catégorie 1, ce qui signifie que la largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 m. de part et d'autre de la voie.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. L'isolement acoustique devra être conforme aux dispositions de l'article L571-10 du Code de l'environnement.

Le PLU devra donc prendre en compte ce classement et les nuisances engendrées par le trafic (via le règlement et le zonage



## Classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans la Vienne



Classement réalisé par arrêtés préfectoraux n°2001-D2/B3-536 du 31/12/2001 et n°2004/DDE/306 du 22/12/2004. Les infrastructures de transport terrestre sont classées en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Ce classement permet de définir les secteurs affectés par le bruit et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour les constructions de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les secteurs affectés par le bruit doivent être reportés dans les documents d'urbanisme.

### Le paysage urbanisé de la commune

Le pôle urbanisé de Port-de-Piles se trouve entre les plaines alluviales et cultivées. Le village ancien, dense, est brutalement limité par l'ouvrage routier qui s'élève progressivement jusqu'au pont, la voie de chemin de fer au sud et à l'est, la Creuse au nord.

L'organisation du bourg ancien et sa localisation à proximité de la Creuse sont liées à la vocation historique de la commune (ancien port et lieu de transit à proximité des voies navigables de la Vienne et de la Creuse). Les fermes et écarts sont peu présents à l'échelle de la commune. Le paysage bâti du bourg a un caractère assez hétéroclite (cf. partie sur le paysage urbanisé).

D'un point de vue paysager, l'urbanisation présente quelques points déqualifiants, notamment aux abords du bourg (bâtiments peu intégrés au niveau des matériaux, délaissés urbains) et au niveau du carrefour de la mairie (friche).

- **Une occupation du reste du territoire par les espaces agricoles et forestiers**

### La plaine cultivée

Le vaste espace qui s'étend sur la partie orientale de la commune est constitué par la plaine cultivée. Cette entité paysagère est délimitée par la Creuse à l'est et par le bourg et la RN 10 à l'Ouest.

La voie ferrée (axe direction Tournon-Saint-Martin) traverse la plaine selon un axe Ouest-Est. Dans un contexte de paysage plat et très ouvert, l'impact visuel de cette voie est important. En effet, tout comme la plaine alluviale, cette partie de la commune est marquée par une absence totale de relief. Le paysage est ouvert, l'occupation du sol marquée par la céréaliculture. Toutefois, des points de vue intéressants émergent sur les fermes et la proximité du bourg.

Cette partie de la commune ne comprend pas d'espaces boisés. On trouve quelquefois quelques alignements d'arbres au sud de la commune vers les Boires de Ribon. C'est sur cette plaine cultivée que s'est développée l'urbanisation de Port-de-Piles. Le bourg, ses extensions et l'essentiel des écarts sont implantés sur cette partie de la commune. La plaine cultivée est marquée par l'emprise de nombreux pylônes électriques, s'intégrant difficilement dans ce paysage ouvert.

### Les espaces agricoles

Sur le territoire de la commune de Port de Piles, la surface consacrée à l'agriculture représente 337 ha selon le recensement agricole de 2000, soit 63 % du territoire communal. En 2007, les surfaces irriguées représentaient 116,4 ha de surfaces irriguées et 123,8 ha en 2008. La commune compte une seule exploitation agricole, installée au lieu-dit Le Quart. A noter qu'un élevage de sangliers existe au lieu-dit le bois de la Lune.

Les autres terres agricoles exploitées dans la commune sont réparties entre cinq exploitants. Elles représentent des surfaces importantes et participent à l'identité paysagère de la commune. Il s'agit d'exploitations de taille importantes, spécialisées en céréaliculture.

La commune de Port-de-Piles est incluse dans les aires géographiques des sigles d'identification de la qualité et de l'origine pour les produits suivants : AOC beurre Charente-Poitou, IGP Agneau du Poitou-Charentes, IGP Jambon de Bayonne, IGP Melon du Haut-Poitou, IGP Veau du Limousin. Elle n'est pas concernée à l'heure actuelle par ces productions.

*Vue depuis la partie est du bourg*



*Vue vers le Nambou, l'impact paysager des pylônes électriques*

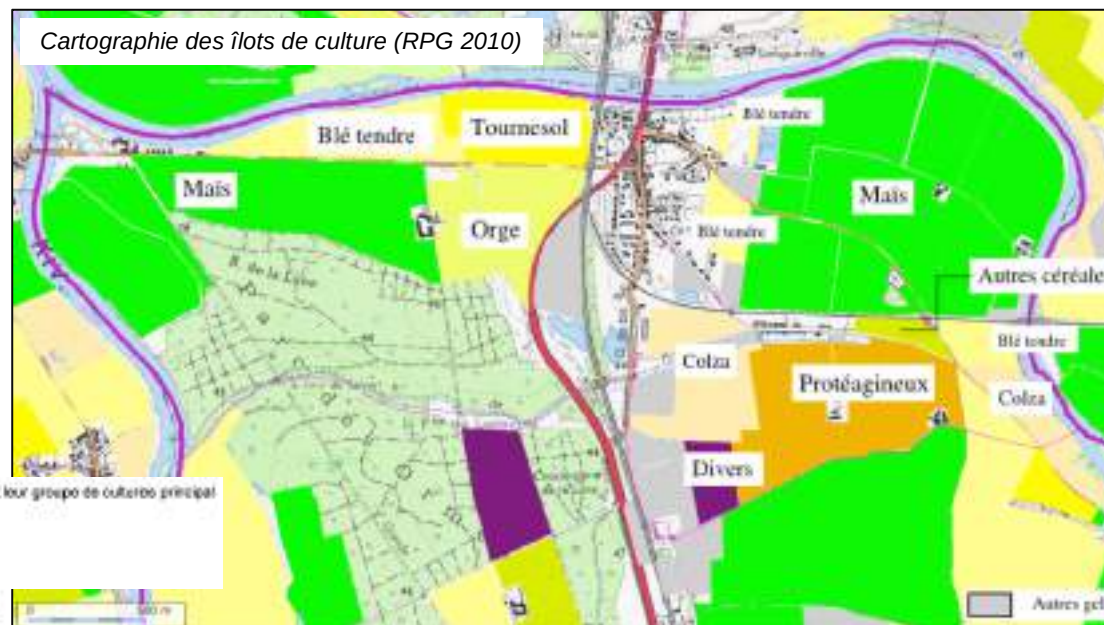


La commune ne comporte aucun sol à bon ou très bon potentiel agronomique (données Chambre d'agriculture de la Vienne 2004).

Le schéma directeur départemental des structures agricoles du département de la Vienne a été établi par l'arrêté préfectoral n° 2010/DDT/SEADR en date du 15 juillet 2010, après avis du conseil général, de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA). Il délimite les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation et fixe les seuils de contrôle nécessaires pour l'application de la réglementation, ainsi que les surfaces minimum d'installations.

La charte agriculture, urbanisme et territoire signée le 25 janvier 2011 par les représentants des collectivités vise à considérer les espaces agricoles et forestiers comme composante à part entière de l'aménagement du territoire. Ils ne doivent toutefois pas constituer une réserve foncière destinée à l'urbanisation.

Cette couche affiche les îlots anonymisés du Registre Parcellaire Graphique (RPG) et leur groupe de culture principal déclarés en 2010 par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides PAC.  
Ces données sont diffusées par l'ASP : <http://www.asp-public.fr/index.php>  
RPG ANONYME 2010 (S) MAAPRAT-ASP



### Les boisements

Le taux de boisement communal est de 17,38 %. La commune est incluse dans la région forestière de Brandes, pour laquelle le taux moyen de boisement est de 18,24 %. Le couvert forestier se concentre sur la partie ouest du territoire communal. La nature du sol est particulièrement favorable à la présence de peupliers, plantés aux endroits les plus humides. Hormis la ripisylve de la Creuse, il n'y a que très peu de linéaires boisés sur le territoire communal.

A Port-de-Piles, les boisements se déclinent en plusieurs catégories :

- des plantations sporadiques qui émaillent le territoire communal, notamment le long des cours d'eau
- un important massif boisé, inclus dans le « Parc des Ormes ». La cartographie de l'inventaire forestier national (IFN) intègre l'ensemble du bois de la Lune en tant que « mélange de futaie de feuillus et taillis ».

Le tissu végétal se trouve :

- Sur le pourtour des cours d'eau (ripisylve), notamment le long de la Creuse
- A la confluence des deux fleuves (petit massif boisé)
- A l'endroit de la jonction des deux voies ferrées (massif boisé jouant un rôle tampon entre la partie sud du bourg et la voie ferrée Paris-Bordeaux) et se prolongeant jusqu'à la partie sud de la



commune

- Près du ruisseau de la Prée (quelques plantations).
- Au Sud de la commune (Bois de la Lune)
- sous forme de petits massifs émaillés dans la commune

Le massif boisé de la commune s'étale sur une partie importante de la plaine alluviale. Le bois de la Lune occupe une large partie du territoire communal et fait partie d'un massif forestier plus large : celui du parc du château des Ormes. Ce massif de feuillus, à l'heure actuelle privé, abrite une réserve de chasse.



Le chêne sessile et le robinier faux acacia sont les deux essences qui dominent sur l'ensemble du Bois de la Lune. Elles se présentent sous différentes structures (en taillis, gaulis et taillis-sous-futaie). La taille moyenne des peuplements est assez basse (de l'ordre de 8 à 10 mètres). Une évaluation forestière a été effectuée par le bureau d'études Centre de l'ONF sur le site du Bois de la Lune (mai 2010), dans le cadre d'un projet d'exploitation de carrière. Il ressort que la qualité des peuplements du site d'études est médiocre à moyenne. La plupart des peuplements sont « déperissant, vieillis ou peu vigoureux ».

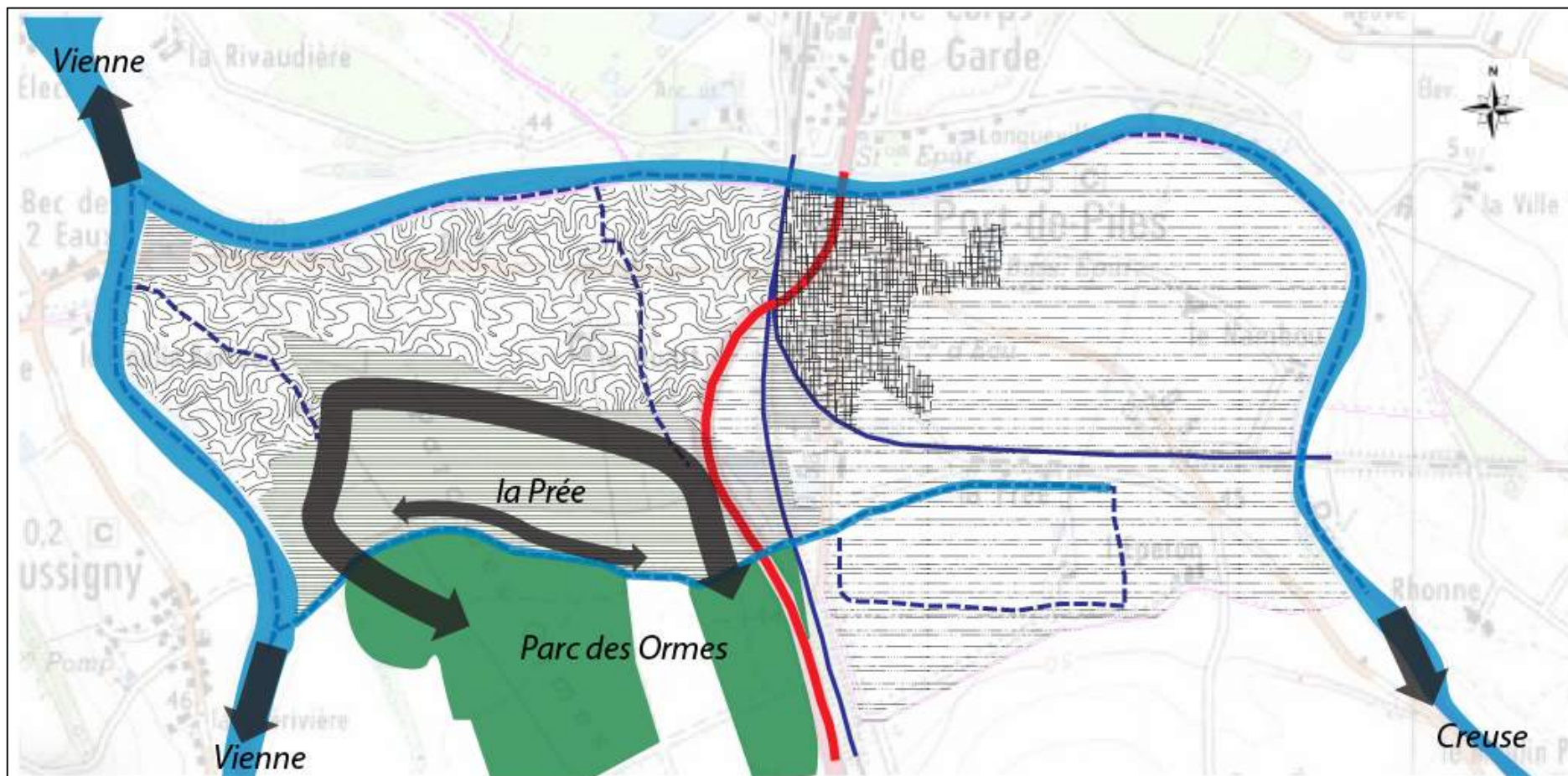
Les facteurs limitant une bonne production forestière tiennent au climat local, avec notamment un déficit hydrique estival, et à des sols parfois médiocres et surtout présentant une forte variabilité. De très bonnes stations forestières peuvent cependant se rencontrer au bénéfice d'une exposition favorable ou d'une situation topographique particulière.

Les coupes de taillis traditionnelles peuvent entraîner, du fait de la pression forte exercée par les chevreuils dont le cheptel s'accroît de façon très significative, une évolution régressive des peuplements vers une lande plus ou moins arborée. Les abrouissements répétés peuvent en effet supprimer toute repousse de taillis de chêne au bénéfice du noisetier. Les structures en place et les essences présentes de ce bois sont en effet particulièrement favorables à l'activité cynégétique.



D'un point de vue paysager, l'emprise visuelle du massif est importante, il ferme le paysage sur la partie sud ouest de la commune. Les lisières nord du bois sont des éléments importants du paysage, formant une transition entre forêt et plaine alluviale.

Carte récapitulative des entités paysagères



### En conclusion

Le paysage de Port-de-Piles est ouvert et procure des vues lointaines et dégagées, où céréaliculture et boisements dominent. La platitude du relief et la situation de la commune sur la plaine alluviale à la confluence de la Creuse et de la Vienne participent à ce phénomène. Cette particularité est notable par rapport aux communes nord, est et ouest de Port-de-Piles (cf. photo aérienne).

L'urbanisation de Port-de-Piles est dense. L'essentiel des espaces urbanisés est situé dans le bourg, qui a connu quelques extensions mais reste assez polarisé. En effet, on note une absence de mitage à l'échelle de la commune. Les vastes étendues naturelles du territoire sont ainsi préservées et mises en valeur. L'impact de l'eau sur les milieux et l'urbanisation de la commune est décisif dans cette structure paysagère. La commune comprend des infrastructures majeures dont l'impact visuel sur le paysage est important (RD, voie ferrée, pylônes électriques). Ils s'intègrent d'autant plus mal dans un contexte de paysage ouvert.

D'autres éléments sont assez marquant dans le paysage : le site de silos situé sur la commune limitrophe de La Celle Saint Avant, le château d'eau, l'immeuble de 4 étages dans la partie sud du bourg.

### *Eléments visibles du paysage de la commune*



*Vue aérienne de Port-de-Piles, des parcelles larges comparées à celles des communes alentours d'Indre-et-Loire*



### 1.2.4 LE PAYSAGE URBANISE DE LA COMMUNE, UNE URBANISATION COMPACTE

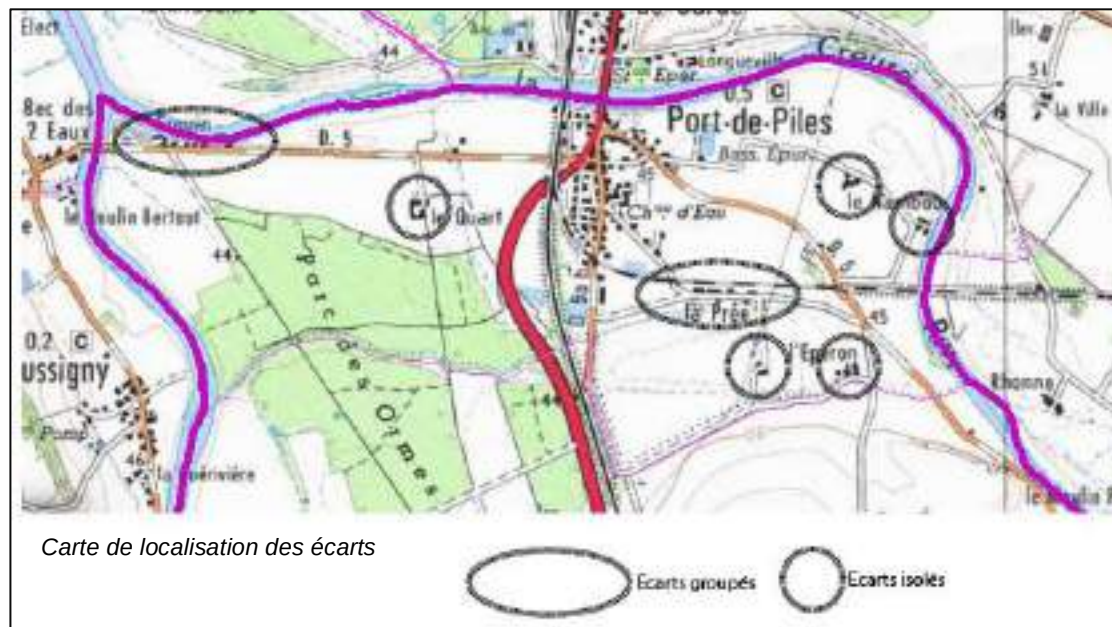
L'urbanisation de Port-de-Piles a pour caractéristique principale d'être assez compacte. Elle est principalement regroupée dans le bourg, les écarts étant peu nombreux.

#### ■ DES HAMEAUX ET ECARTS PEU NOMBREUX

L'urbanisation du territoire communal hors bourg aggloméré se compose de quelques maisons isolées, ainsi que de deux hameaux de taille restreinte.

##### ➤ Les écarts isolés

Dans la partie ouest de la commune, il existe un seul lieu-dit, « Le Quart ». Il s'agit par ailleurs de la seule exploitation agricole encore en activité dans la commune. A l'origine, cette ferme faisait partie du domaine du château des Ormes. Les bâtiments, d'une forme imposante, sont organisés autour d'une cour. Malgré la surface et le nombre important de bâtiments, une seule habitation existe dans ce lieu-dit.



Dans la partie est de la commune, quatre écarts isolés existent. Le Petit et le Grand Nambou sont situés au nord de la voie ferrée désaffectée, l'Eperon et la Biausse au sud. Ces bâtiments présentent un bâti rural traditionnel. Il s'agit d'anciennes fermes organisées autour d'une cour et composées de plusieurs bâtiments (ancienne maison d'habitation, granges, ...). Les toitures sont en ardoises et tuiles. Certains de ces écarts ont connu des extensions (cas du Grand Nambou avec extensions accolées aux bâtiments anciens).

De plus, des installations d'élevage sont implantées à l'entrée nord ouest du Bois de la Lune.



➤ Les écarts groupé

Deux écarts groupés, urbanisés d'une manière linéaire, se situent sur le territoire communal.

**La Prée** est située à la sortie sud-est du bourg, après la traversée de la voie ferrée. Il s'agissait à l'origine d'un îlot de fermes implantées en zone agricole. Ce hameau s'est développé d'une manière linéaire le long de la route. Il est principalement constitué de maisons anciennes, dont certaines ont fait l'objet de réhabilitations. Des extensions plus récentes s'y trouvent également.

Les éléments du bâti ancien s'organisent autour d'une cour. Les toits sont à deux pentes, les couvertures sont en ardoise. Les anciennes granges se distinguent par leurs toitures en tuiles. Les constructions ont majoritairement une hauteur de R+C voire R+1. Elles sont en moellon équarris soigneusement assemblés. Des pierres de taille (tuffeau), disposées en harpe, forment les angles des bâtiments ainsi que les montants des ouvertures.

Contrairement au bâti ancien implanté à l'alignement par rapport à la route, les extensions récentes sont en retrait. Il s'agit de maisons de type pavillonnaire de forme simple, avec façade sur rue. Les toits sont à deux pentes et recouverts de tuiles mécaniques. Ces constructions, recouvertes d'un enduit blanc, s'harmonisent peu avec les constructions avoisinantes. Des haies ont été créées pour limiter les vis-à-vis, et des jardins sont présents en fond de parcelle.

Les parcelles de cet écart sont grandes et ouvertes. Dans sa partie sud, le hameau est végétalisé (on y trouve notamment quelques peupliers) et marqué par le passage du ruisseau de la Prée.

A l'entrée ouest de l'écart, une habitation de type maison de garde barrière est située à l'endroit du passage à niveau.



*La rue de la Prée  
(au fond de la rue à  
l'ouest, vue sur le  
bâtiment d'activité situé au  
sud du bourg)*

**Le Grouin** est un écart situé à l'extrême nord-ouest du bourg, entre la Creuse et la RD5.

La partie ouest du lieu-dit avait anciennement un usage de camping, comprenant les terrains situés au niveau de la confluence des deux fleuves. Le site comprend un bâtiment en L, un petit bâtiment qui faisait office de bureau d'accueil, et un autre bâtiment qui avait usage de bloc sanitaire. Les bâtiments, à l'abandon, sont en mauvais état.

Dans le prolongement de ce site, entre la Creuse et la RD5, des constructions sont alignées. Elles sont en retrait par rapport à la voirie. Elles ont des formes simples et leur emprise au sol est modeste. Il s'agit de cabanons aménagés, plus ou moins sauvages, faisant office de résidences secondaires et résidences principales pour quatre d'entre eux.



#### ▪ **LE BOURG, UNE STRUCTURE URBAINE COHERENTE**

Le bourg de Port-de-Piles présente une structure urbaine assez cohérente : sa trame urbaine est assez lisible, sa centralité est forte et le bourg se situe au carrefour des voies de circulation structurantes de la commune. De plus, il présente une densité notable tant en termes de population, d'équipements que d'activités.

##### ➤ Des entrées de ville marquées par les infrastructures

En terme paysager, les entrées de ville de Port-de-Piles sont marquées par la présence des infrastructures de contournement. Elles donnent l'image d'un bourg traversé, rapidement dépassé.



La localisation de l'entrée principale du bourg (axe de la RD 910) est un carrefour où convergent les voies structurantes de la commune (notamment la RD 910 et la RD5). Leur emprise à cet endroit est imposante. La mairie est l'élément qui signale la présence du bourg à droite de ces axes, sorte de vitrine du bourg situé à l'arrière.

Avant de pénétrer au niveau du bourg, l'arrivée se fait au nord par le pont de la Celle-Saint-Avant. Depuis le pont, les perspectives sont intéressantes. Des vues dégagées sur la Creuse, puis sur le bourg, sont offertes depuis la RD 910. En approchant du bourg, l'emprise de la voie s'élargit. L'entrée du bourg est alors rapidement dépassée.

L'entrée ouest du bourg est également matérialisée par le carrefour central. C'est la traversée de la voie ferrée qui marque préalablement l'entrée dans le bourg de ce côté.



*Vue au moment de l'entrée dans le bourg*



*Entrée sud du bourg via la RD5abis, aperçu des premiers éléments du bourg*



Au sud du bourg, l'entrée a lieu soit par la RD910, soit par la RD5. Sur cette dernière, l'entrée de bourg est clairement identifiable. L'espace naturel caractérise l'environnement de la route avant l'arrivée dans le bourg. Ensuite, une zone de loisir à l'ouest et une zone artisanale à l'est marque la transition progressive vers les espaces urbanisés du bourg. Puis après la traversée de la voie ferrée, on entre dans le bourg.

Du fait des expansions d'habitat, les limites est du bourg apparaissent davantage « disloquées ». Le bourg n'apparaît pas comme une structure compacte mais avec une juxtaposition de maisons neuves au premier plan, aux formes et matériaux dénotant dans le paysage. Ces structures disparates rendent la silhouette bâtie du bourg difficile à appréhender.

L'entrée au niveau de la rue de la Prée plus au sud a cet aspect de périurbanisation au premier plan, avant l'arrivée dans le bourg ancien. On y trouve également les espaces potentiellement urbanisables de la commune.

*Depuis la D5 à l'est vers le bourg*





➤ Le bourg ancien, un bourg dense et structuré

L'habitat ancien s'est tout d'abord développé autour de la Place de la Résistance et de part et d'autre de la rue Jules Boisseau (ancienne N10). La rue de la Bretagne comprenait également quelques habitations.

Comme le mentionne le P.O.S. révisé en 2001,

Dans ce centre ancien, les rues sont étroites et ne disposent pas souvent de trottoirs, à l'exception de la rue Jules Boisseau. Les maisons ont en général été construites à l'alignement de la voirie sur des parcelles multifformes et de petites tailles. Les maisons sont alignées en façade, n'offrant que quelques accès étroits aux



jardins situés à l'arrière des parcelles. Toutefois, de nombreuses maisons ne disposent pas d'espace privatif, ou très peu.

Le haut de la rue Jules Boisseau regroupe les maisons bourgeoises d'architecture tourangelle et poitevine. Les maisons sont ont été construites en pierres. Les ouvertures sur une même façade sont majoritairement alignées, et certaines bâtisses présentent une symétrie axiale au centre de la façade. Cette architecture est typique de l'existence d'une activité fructueuse provenant des flux de marchandises.

Les entourages des ouvertures ainsi que les angles de maisons sont soulignées par des pierres taillées. Les toitures à pentes variables et majoritairement à quatre pentes sont recouvertes en tuiles plates. Les maisons bourgeoises tourangelles arborent des toitures en ardoises.

Les quartiers du Quai de la Creuse et de la Place de la Résistance présentent un bâti ancien organisé de manière plus confuse ayant tantôt pignon sur rue, tantôt façade sur rue, ce qui rend l'ensemble très dense. Les constructions en moellons traditionnels recouvertes de tuiles prédominent, et les hauteurs sont variables R+C, R+1 voire R+2. L'ensemble témoigne d'un habitat plutôt modeste, vivant des échanges par voie navigable.

Ces quartiers abritent quelques maisons intéressantes telles que celle de la rue Jules Boisseau en face de la rue de la Mairie, ou encore celle Place de la Résistance facilement reconnaissable avec ses tourelles.



Entrée nord de la rue Jules Boisseau



Les évolutions successives du bourg

Source : Port de Piles et son histoire, extrait du POS

➤ Des extensions du bourg relativement structurées



*Partie sud de la rue Jules Boisseau*

Les extensions se situent majoritairement dans la partie sud du bourg. Elles se sont d'abord localisées entre la voie ferrée et la rue Jules Boisseau, puis plus récemment vers le sud-est en direction de la Prée et de l'entrée est de la RD5.

L'extension urbaine est venue se greffer aux axes principaux du bourg. Elle se trouve dans le prolongement de la rue Jules Boisseau (cf. photo), et également autour de la rue parallèle de la Cordrie prolongée par la rue Marie Serrault. Cette urbanisation fait apparaître des pâtés de maisons assez identifiables.

Les périodes de construction qui se sont succédées sont les suivantes (données mairie et extraits du P.O.S.) :

➤ **Au lendemain de la guerre, la rue de la Cordrie**

La première commence au lendemain de la guerre. La commune ayant fortement été touchée par les bombardements, une partie du bourg a été détruite. Cette première phase de constructions est illustrée par les maisons de la rue de la Cordrie. Ces habitations ont façade sur rue et respectent un alignement en léger recul par rapport à la voie. D'une hauteur générale R+C, voire R+1+C, leur couverture de toit est en ardoises. Construites en pierre de Chauvigny, les familles les plus aisées ont utilisé la pierre de taille pour les finitions, et les ogives. Les soubassements sont en béton pour les constructions plus modestes.

Coincée entre les arrières de parcelles de la rue de la Cordrie et la voie de chemin de fer, l'Impasse des jardins offre une concentration de jardins familiaux, jonchés de potagers et d'abris de jardins, petits cabanons de toutes sortes.



*Rue de la Cordrie*



*Impasse des jardins*

➤ **Les constructions des années 1960-1970**

Le quadrilatère délimité par les rues Jean Lecomte, Louis Artault, Boisseau et de la Cordrie offre une vision différente des constructions précédentes. Il s'agit de constructions des années 60-70, de type pavillonnaire. Elles sont implantées sur des parcelles plus grandes, de formes rectangulaires. Leurs façades sont sur rue et en retrait de la voie. Ces constructions présentent des formes diverses, soit un quadrilatère avec une toiture à quatre pentes recouvertes de tuiles, soit un parallépipède recouvert d'ardoises (toiture à deux pentes). Les hauteurs varient également, même si globalement on obtient une certaine unité. Certaines sont de plain-pied, d'autres surélevées, le niveau habitable étant au dessus du garage.



*Partie nord de la rue Louis Artault*

Les clôtures varient également : soit un petit mur bahut doublé d'une haie, soit une clôture grillagée. L'espace privatif se situe sur l'arrière de la parcelle, avec parfois un abris de jardin ou un petit cabanon.

#### ➤ Le secteur de logements sociaux

Le pâté de maisons formé par les rues Louis Artaut, Marius Serrault et la fin de la rue Jules Boisseau abrite des constructions d'un style encore différent. On pourrait le qualifier comme secteur de logements sociaux.

En effet, côté rue Jules Boisseau, ce secteur abrite quelques maisons de la fin des années 50, début 60. Il s'agit de logements HLM en accession à la propriété d'une architecture sommaire : bloc de béton enduit d'un revêtement clair et surmonté d'une toiture à deux pentes en tôle galvanisée. Les ouvertures sont simples avec volets papillons ou à persiennes.

Sur ce même secteur mais côté rue Marie Serrault, se trouve un immeuble HLM datant des années 68-70, rénové en 1996. Il est implanté sur une vaste parcelle et comporte 19 appartements. Cette construction s'intègre peu dans le secteur pavillonnaire



Partie sud de la rue Louis Artaut

#### ➤ Autres constructions le long des voies structurantes

D'autres constructions se sont érigées le long des rues Jules Boisseau et Marius Serrault, de même que dans la partie nord du bourg dans le prolongement de la rue Jean Granger, ou plus sporadiquement le long de la rue de la Prée. C'est la voie ferrée qui au sud a limité l'extension de l'urbanisation.

La partie sud de la rue Jules Boisseau, voie structurante du bourg, a fait d'ailleurs l'objet d'un traitement paysager. Les chaussées présentent des alignements d'arbres constituant ainsi une sorte de mail.



Rue Jules Boisseau



#### ➤ L'urbanisation sous forme de lotissements

Le premier lotissement s'est formé à partir de la rue Jules Boisseau, autour de la rue du clos. Ce lotissement regroupe des maisons construites sur le modèle d'un quadrilatère avec toiture quatre pentes en tuiles, ou à deux pentes en tuiles. Les constructions datent de la fin des années 1980.

Ce lotissement, à l'origine fermé, ne l'est plus aujourd'hui. Il permet de rejoindre la partie nord est du bourg sans transiter par ce dernier.

Au sud est du bourg, rue de la Prée, un lotissement privé s'est développé (rue des Erables et rue du château d'eau). Le parcellaire, constitué de 12 lots, est de taille assez importante. Il est aujourd'hui construit.

Il est le seul lotissement à ne pas être en liaison avec les autres lotissements de la partie est du bourg.



Rue du Clos

Une autre tranche d'extension s'est opérée sur le Nord-Est du bourg. Il s'agit du lotissement des Tilleuls, constitué en partie de logements HLM. Ce lotissement est desservi par la rue des Tilleuls qui part de la rue Jean Granger pour rejoindre la rue Jules Boisseau dans le bourg. A cet endroit se fait également la jonction pour rejoindre les habitations de la partie sud est du bourg.

Les constructions sont plus basses et offrent un aspect plus massif. Construites de plain-pied, elles sont revêtues pour la plupart d'un enduit beige clair et accolées les uns aux autres. Le garage, inclus dans le corps principal, fait office de séparation. L'espace privatif de ces maisons est extrêmement faible et sur les devant, les parcelles sont ouvertes. Les toitures sont en tuiles, avec parfois quelques avancées. Le toit dispose d'une faible pente.

Des constructions ont ensuite vu le jour dans la partie de la rue qui permet de rejoindre le bourg.

Enfin, le lotissement des Marronniers s'inscrit en prolongement des zones d'habitat existantes. Il est implanté sur l'ancien terrain de football entre les lotissements du Clos et des Tilleuls. Les constructions édifiées sont assez diverses. Les toits sont à deux pans et en tuile, on trouve différents types d'enduits. Les maisons sont typiques d'un milieu pavillonnaire classique. Certains cabanons sont aménagés en fond de parcelles. Les façades arrières des maisons et parties arrières des terrains sont bien visibles depuis l'entrée est du bourg.



*Lotissement des Marronniers, vue depuis l'entrée du bourg*

#### ➤ Autres éléments urbains du bourg

Les espaces publics de la commune sont émaillés. Il n'existe pas de réel espace public fédérateur dans le bourg, espace avec un traitement paysager sur lequel les Port-de-Pilois pourraient se rassembler.

Si on note une quasi-absence d'espaces verts au sein du bourg ancien, ils existent néanmoins ailleurs : une aire de jeux d'une taille importante est implantée rue des Tilleuls. Par ailleurs, la zone de loisirs au sud du bourg est un espace public aménagé et mis en valeur.

Des espaces de stationnements existent ponctuellement en divers endroits du bourg (Place de la Résistance notamment).

Les poches vides en arrière du front bâti de la rue Jules Boisseau sont bien visibles (cf. carte suivante).



*Rue des Erables*



*Impasse des Tilleuls, logements HLM*



*Intérieur du lotissement des Marronniers*



*Aire de jeux située dans la partie est du bourg*



*Représentation schématique des étapes successives de l'urbanisation du bourg.*

-  Bourg ancien
-  Extensions du bourg
-  Extensions plus récentes  
sous forme de lotissement
-  Derniers lotissements effectués

#### En conclusion de l'analyse de l'urbanisation

La commune de Port-de-Piles présente la caractéristique d'avoir subi très peu de mitage dans son espace naturel. Il existe seulement sept écarts.

Le bourg de Port-de-Piles possède quant à lui une structure urbaine assez cohérente. Elle repose sur une trame hiérarchisée et structurée, formée autour des rues Jules Boisseau, de la Cordrie et des rues transversales. La centralité du bourg est importante, appuyée par sa localisation au carrefour des voies structurantes de la commune.

Aujourd'hui, ce processus ancien d'urbanisation linéaire tend à s'effacer au profit d'un étalement urbain initié à partir des années 1980. L'extension du bourg, limitée par la présence des infrastructures de communication à l'ouest et au sud du bourg, s'effectue dans la partie est du bourg. Il s'agit d'un tissu urbain plus lâche, avec des formes d'habitat plus consommatrices d'espaces (moindre densité du bâti, parcellaire plus grand, etc). L'optimisation du foncier est un enjeu important pour enrayer ce phénomène.

Le bourg présente quelques poches vides en arrière du front bâti ancien à l'est de la rue Boisseau.

### 1.2.5 LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL

#### ▪ LES SITES ARCHEOLOGIQUES

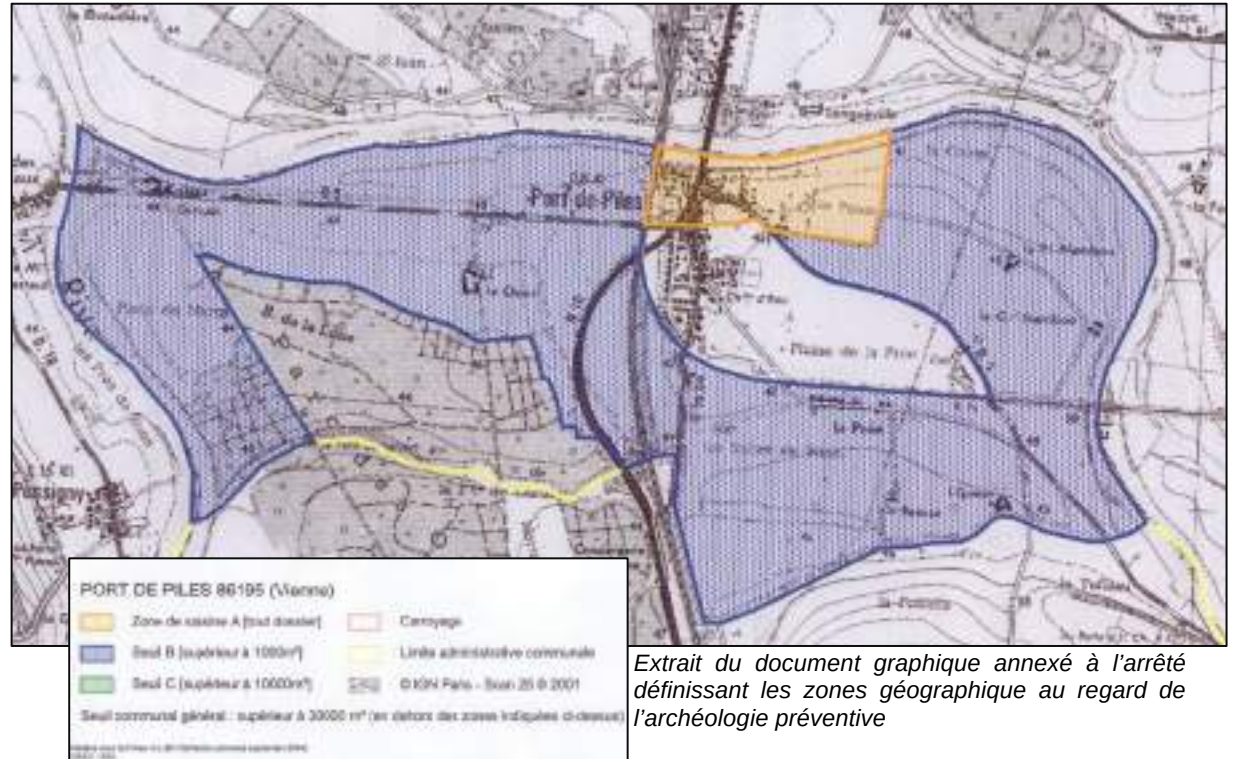
Différents sites archéologiques ont été recensés sur la commune.

La commune est concernée par l'arrêté n°06.86.019 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Port-de-Piles. Deux types de zones géographiques sont définies sur l'étendue de la commune :

- Dans la zone géographique « A » (Le Bourg de Port-de-Piles, La Grande Pièce, Le Quart), toutes les demandes de permis de construire [...] devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

- Dans la zone géographique « B » (La Caline, Les Boires de Bibon, Le Quart, Le Grand Nambou, le Petit Nambou, L'Eperon, La Biauasse, Grouin, Pièce Magi, Bois de la Lune), les demandes de permis de construire [...] devront être transmises au préfet de région pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m<sup>2</sup> s'applique sur le reste du territoire communal.



*Extrait du document graphique annexé à l'arrêté définissant les zones géographique au regard de l'archéologie préventive*

#### ▪ LE PATRIMOINE HISTORIQUE

La commune ne possède pas de sites inscrits ou classés comme Monuments Historiques sur son territoire. Cependant, Port-de-Piles est concerné par une partie du périmètre de protection de l'Eglise inscrite de la commune limitrophe de Pussigny (cf. partie sur les servitudes).

#### ▪ LES AUTRES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI

Le patrimoine historique peut prendre différentes formes. Le petit patrimoine de type puits, lavoirs, etc est quasi-inexistant à Port-de-Piles. L'architecture locale est hétérogène, mais présente des spécificités qu'il convient de préserver.

# Synthèse et enjeux

## – OCCUPATION DES SOLS

Les sols de la commune sont caractérisés par la présence des alluvions. Port-de-Piles a également une ressource importante en granulats, qui en fait une commune stratégique pour l'exploitation de carrières.

L'occupation des sols est liée à la présence de l'eau, qui a conditionné l'organisation spatiale des espaces urbanisés de Port-de-Piles. Dans la commune, l'habitat est peu dispersé et le mitage est faible : il existe seulement quelques écarts résidentiels et une exploitation agricole encore en activité. Il conviendra de veiller au risque de disqualification des espaces ruraux de la commune séparés du bourg en contrôlant leur développement.

## – PAYSAGE

Port-de-Piles ne compte aucun milieu naturel classé. Néanmoins, le rôle environnemental des différentes entités paysagères du territoire doit être pris en compte. Le PLU doit continuer à préserver les espaces naturels de l'urbanisation. Révéler la trame verte et bleue que constitue la rive gauche de la Creuse est essentiel, tout en prenant en compte les liens et complémentarités dans et hors de l'échelle communale.

Le développement urbain a jusqu'à lors été contraint par les infrastructures terrestres qui traversent la commune. La qualification progressive des coupures du territoire (entre bâti et route, en bord de Creuse, vers les voies ferrées) doit être envisagée.

A noter que le traitement paysager peut être un moyen de mieux intégrer certains points déqualifiants du bourg. Le bâti du bourg ancien, bien que diversifié, présente un intérêt du point de vue de sa trame urbaine et de son architecture. Les maisons de la rue de la Cordrie participent notamment à l'identité de l'entrée de bourg au niveau du carrefour de la mairie.

## – URBANISATION ET PAYSAGE BATI

Le bourg de Port-de-Piles possède une structure urbaine assez cohérente. Elle repose sur une trame hiérarchisée, formée autour des rues Jules Boisseau, de la Cordrie et des rues transversales. La centralité du bourg est importante, appuyée par sa localisation au carrefour des voies structurantes de la commune.

Aujourd'hui, ce processus ancien d'urbanisation linéaire tend à s'effacer au profit d'un étalement urbain initié à partir des années 1980. L'extension du bourg, limitée par la présence des infrastructures de communication dans ses parties ouest et sud, s'effectue dans sa partie est. Il s'agit d'un tissu urbain plus lâche que celui du bourg, avec des formes d'habitat plus consommatrices d'espaces (moindre densité du bâti, parcellaire plus grand, etc). A noter que des poches vides en arrière du front bâti ancien à l'est de la rue Boisseau existent. Les entrées de bourg ont également connu des bouleversements. Les espaces publics sont assez émaillés à l'échelle du bourg. Pour respecter les obligations du Grenelle de l'environnement qui tendent à limiter les consommations des espaces naturels et agricoles, l'optimisation du foncier est un enjeu fort du PLU.

## 1.3 RISQUES

### 1.3.1 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET LES POLLUTIONS

#### ■ LE RISQUE LIE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Il est indispensable de tenir compte des ICPE existantes sur la commune, afin que les futurs secteurs à urbaniser soient préservés d'éventuelles nuisances liées à la présence de ces établissements.

En l'état actuel des connaissances, les ICPE agricoles et industrielles recensées sur le territoire communal sont au nombre de 3:

- la carrière Ragonneau, située dans la pointe sud du territoire communal
- la G.F.A. Les Chenes, élevage de chiens, au lieu-dit le bois de la Lune
- la station d'épuration du bourg

#### ■ LE RISQUE LIE AUX POLLUTIONS

La base de données BASOL référence les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Il n'en existe aucun à Port-de-Piles.

La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols. Quatre entreprises y figurent :

| Identifiant | Raison(s) sociale(s) de l'entreprise(s) connue(s) | Nom(s) usuel(s)                     | Adresse (ancien format) | Dernière adresse   | Commune principale    | Code activité | Etat d'occupation du site | Etat de connaissance |
|-------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| POC8600671  | Pellaut Maxime                                    | Laboratoire de charcuterie          | Port-de-Piles           | Impasse Bertheleux | PORT-DE-PILES (86195) | 010.1         | Activité terminée         | Inventorié           |
| POC8600954  | Société "L'Etoile de l'Ouest"                     | Dépôt hydrocarbures                 | PORT-DE-PILES           | Rue Jules Boisseau | PORT-DE-PILES (86195) | 947.30z       | Activité terminée         | Inventorié           |
| POC8602005  | ROY Yves, entrepreneur de maçonnerie              | Dépôt de liquides inflammables      |                         |                    | PORT-DE-PILES (86195) | 989.03z       | Activité terminée         | Inventorié           |
| POC8602250  | Société ECA                                       | Dépôt de Gaz Combustibles Liquéfiés |                         | Rue Jules Boisseau | PORT-DE-PILES (86195) | 989.07z       | Activité terminée         | Inventorié           |

source : [http://basias.brgm.fr/donnees\\_resultat.asp](http://basias.brgm.fr/donnees_resultat.asp)

#### ■ LE RISQUE LIE AUX TRANSPORTS D'ENERGIE

##### ➤ Le gaz

La commune de Port de Piles n'est pas concernée directement par des zones de dangers induites par des canalisations de transport de gaz combustibles d'un diamètre de 200 mm (source GRT GAZ 2009). Elle l'est par le voisinage de la commune de la Celle Saint-Avant.

En conséquence, il convient de faire preuve de vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine de façon proportionnée à chaque niveau de dangers défini.

##### ➤ Les matières dangereuses

La commune est concernée par le transport de matières dangereuses transitant sur les infrastructures suivantes : RD 910, RD5 et voie ferrée Paris-Bordeaux

Une marchandise dangereuse est une substance qui, par ses caractéristiques physico-chimiques, peut présenter des risques pour l'homme, les biens et/ou l'environnement.

Les principales conséquences engendrées par la survenue d'un accident lors du transport de marchandises dangereuses sont :

- un incendie
- un dégagement de nuage toxique
- une explosion
- une pollution du sol et / ou des eaux

Le risque TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il concerne essentiellement les voies routières et ferroviaires.

Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent venir se surajouter les effets du produit transporté. L'accident de TMD peut combiner un effet primaire, immédiatement ressenti (incendie, explosion, déversement) et des effets secondaires (propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollutions des eaux ou des sols). Les enjeux humains, économiques et environnementaux ne sont pas négligeables.

### ■ LE RISQUE LIÉ AUX OUVRAGES HYDRAULIQUES

La commune est concernée par les ondes de submersion en cas de rupture des barrages de Vassivière en Haute Vienne et d'Eguzon dans l'Indre. Ces ouvrages de classe A font l'objet de plans particuliers d'intervention (PPI) approuvés respectivement le 19 décembre 2010 et le 3 décembre 2008.

Ces PPI définissent les modalités à mettre en œuvre pour l'évacuation des personnes en cas de rupture de barrage. Dans ce cadre, le maire a l'obligation d'alerter la population concernée par le risque à venir.

#### ➤ PPI lié au lac de Vassivière sur la Vienne :

Le PPI du barrage de Vassivière est approuvé depuis le 19/12/2010.

Le lac de Vassivière, mis en eau en 1951, est situé sur la Maulde (département de la Creuse). Il est d'une superficie de 9,9 km<sup>2</sup> et le volume d'eau retenu est de 106 millions de m<sup>3</sup>. Il sert à la production d'électricité (il alimente l'usine hydroélectrique de Peyrat le Château) et à soutenir le débit d'étiage de la Vienne.

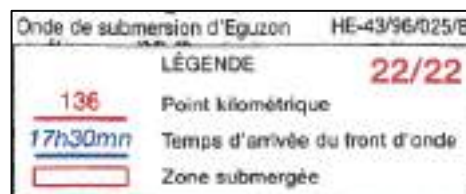
La digue rectiligne en béton du barrage de Vassivière se situe dans la Creuse, à la limite du département avec la Haute-Vienne. Les dégâts occasionnés par une éventuelle rupture de cet ouvrage se feraient dans le département de la Haute-Vienne et les autres départements en aval.

L'onde de submersion (cf. carte suivante) montre qu'une très grande partie de la commune serait concernée en cas de rupture du barrage.



#### ➤ PPI lié au barrage d'Eguzon sur la Creuse :

Le PPI d'Eguzon est lié au barrage d'Eguzon (36). Ce dernier est associé à l'usine d'Eguzon, dont la puissance électrique installée est de 70,6 MW. Il fait l'objet d'un PPI approuvé par arrêté interdépartemental n°2008-12-0031 du 3 décembre 2008, pour lequel Port-de-Piles est concerné.



### 1.3.2 LES RISQUES NATURELS

#### ■ **LE RISQUE INONDATION**

##### ➤ Atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse

La Creuse, rivière du sud du bassin de la Loire d'une longueur de 255 km environ, est un affluent rive droite de la Vienne. Elle prend sa source sur le plateau des Millevaches (Massif Central) à 890 m d'altitude, et s'écoule vers le nord-ouest, en traversant les départements de la Creuse et de l'Indre, et en délimitant ceux de la Vienne et de l'Indre-et-Loire.

Avant de se jeter dans la Vienne, la Creuse reçoit principalement la Gartempe, la Claise et l'Esve. Le bassin versant de la Creuse, d'une superficie d'environ 9 590 km<sup>2</sup>, s'inscrit dans celui plus vaste de la Vienne.

L'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse a été réalisé suite à une étude hydraulique en juillet 2003. Il vise à donner une information sur les phénomènes historiques et sur les aléas liés aux inondations, à l'échelle de la vallée, sous forme de textes et cartes.

Il contribue par exemple à :

- la compréhension de la dynamique alluviale, en favorisant la mémoire des crues et la protection des milieux naturels et des sites,
- l'application de la police de l'eau et des milieux aquatiques, en précisant les limites du lit majeur des cours d'eau,
- nourrir la réflexion territoriale, en permettant une vision élargie et par là-même un raisonnement spatial, en révélant des potentialités de développement en dehors des zones à risque,
- développer la solidarité de bassin, en identifiant les zones d'expansion naturelles des crues et les zones envisageables de rétention des crues.
- guider les services dans la programmation des actions de l'Etat en matière d'établissement des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles.
- l'information du public, des professionnels et des décideurs.

La carte des aléas de la crue de référence fait figurer :

- la limite de la zone inondable
- le contour des terrains soumis à un aléa faible
- le contour des terrains soumis à un aléa moyen
- le contour des terrains soumis à un aléa fort
- les isocotes (lignes de même niveau). Elles permettent de réaliser un interpolation entre deux lignes consécutives en tous points de la zone.

La définition des aléas a été réalisée à partir des deux paramètres hauteurs d'eau et vitesse.

##### ➤ Le PPRI de la Vienne

Le Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI) de la rivière « la Vienne » secteur d'Antran à Port-de-Piles a été approuvé par arrêté du 20 avril 2010. La

zone d'étude s'étend, le long de la Vienne, de Châtellerault à Port-de-Piles et concerne 6 communes. Le PPRI vaut servitude d'utilité publique au sens de l'article L 126-1 du Code de l'urbanisme, il est annexé au PLU.

L'élaboration de ce document, initié par les lois n°95-101 du 2 février 1995 et n°2003-699 du 30 juillet 2003 a pour objectifs principaux :

- **d'assurer la sécurité des personnes et des biens**, en tenant compte des phénomènes naturels, et permettre le développement durable des territoires en assurant une sécurité maximum des personnes et un très bon niveau de sécurité des biens,
- **d'analyser les risques sur un territoire donné** et d'en déduire une doctrine pour les zones exposées, en privilégiant le développement sur les zones exemptes de risques, et en définissant des prescriptions en matière d'urbanisme, de construction et de gestion des zones à risques,
- **de préserver les champs d'expansion de crues.**

A partir de la carte d'aléa résultant du croisement de deux paramètres principaux (hauteurs et vitesses), et en ayant connaissance des enjeux existants et futurs, le document réglementaire du PPR est établi. Il est constitué :

- du *rapport de présentation*,
- du *zonage réglementaire* qui présente le territoire communal en trois zones principales
- du *règlement* qui s'applique au zonage réglementaire défini ci-dessus.

Ces documents réglementaires peuvent éventuellement être accompagnés de cartes ou annexes présentant plus en détail le travail réalisé.

Le règlement comporte trois types de zones. Pour chacune, des prescriptions sont édictées.

##### ➤ **Une zone inconstructible figurée en rouge**

Les mesures prises dans cette zone ont pour objectifs de limiter strictement l'implantation humaine, temporaire ou permanente, dans les zones d'aléa fort et dans les autres zones inondables peu ou pas urbanisées,); de limiter les dommages aux biens exposés ; de conserver la capacité d'écoulement des crues et les champs d'expansion ; de limiter le risque de pollution. **L'inconstructibilité est la règle générale.**

##### ➤ **Une zone constructible sous conditions figurée en bleu**

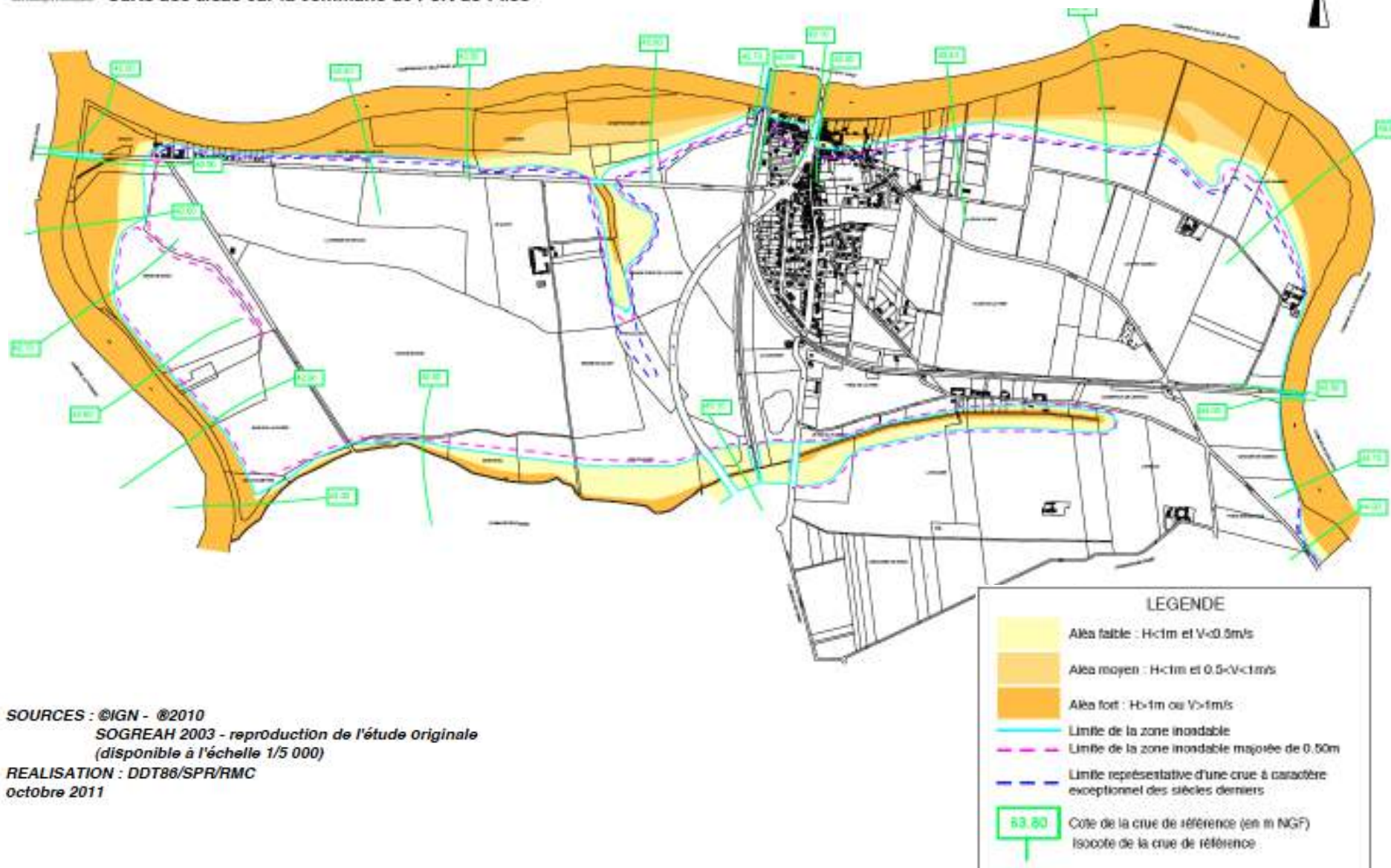
Les mesures prises dans cette zone ont pour objectifs : de limiter l'implantation humaine, temporaire ou permanente, dans les centres urbains soumis à un aléa faible ou moyen ; de réduire la vulnérabilité des constructions pouvant être autorisées ; de limiter le risque de pollution. **Le développement n'est pas interdit, il est seulement réglementé afin de tenir compte du risque éventuel d'inondation.**

##### ➤ **Une zone pour laquelle aucun risque d'inondation n'est retenue à ce jour, figurée en blanc.**



# ETUDE HYDRAULIQUE DE DETERMINATION DES ZONES INONDABLES DE LA CREUSE

Carte des aléas sur la commune de Port-de-Piles

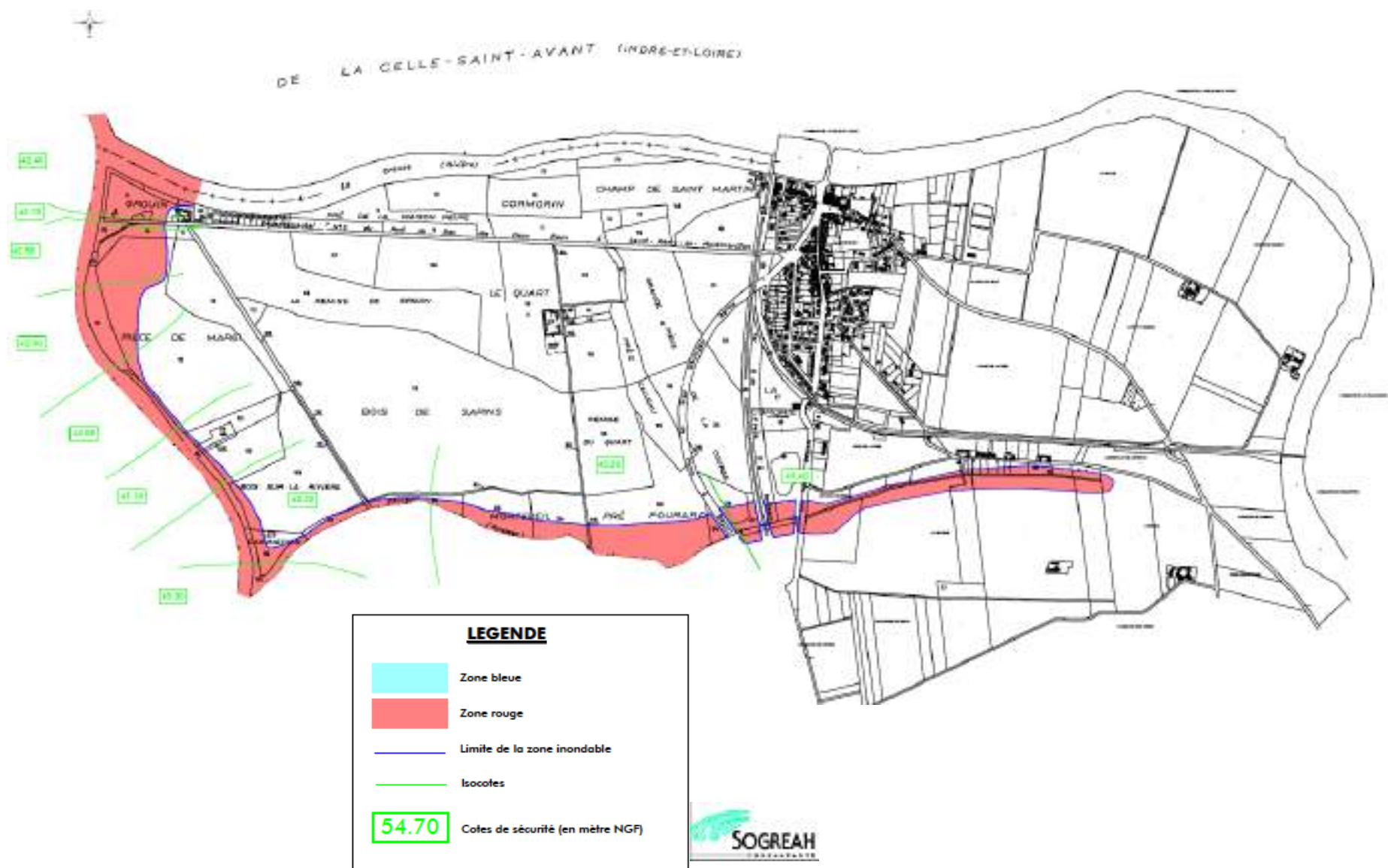


SOURCES : ©IGN - ©2010

SOGREAH 2003 - reproduction de l'étude originale  
(disponible à l'échelle 1/5 000)

REALISATION : DDT86/SPR/RMC  
octobre 2011

Carte du zonage réglementaire du PPRI de la Vallée de la Vienne – Commune de Port-de-Piles



## ■ LE RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN

### ➤ Les argiles gonflantes

Le territoire communal est concerné par les mouvements de retrait-gonflement des sols argileux dus à la présence d'argiles gonflantes. Ce phénomène est à l'origine de tassements différentiels des terrains d'assise des constructions, pouvant occasionner des dégâts considérables aux bâtiments. L'aléa défini sur la zone est faible. Des mesures concernant les constructions devront être mises en œuvre par les maîtres d'ouvrages lors de la réalisation de bâtiments dans les secteurs argileux.

Cf. carte page suivante.

### ➤ Les mouvements de terrain et cavités

Aucune cavité et aucun autre mouvement de terrain ne sont recensés sur le territoire.

Toutefois, les connaissances actuelles ne nous permettent pas d'écarter la possibilité d'existence de cavités. Il appartient à la collectivité ou à toute personne de signaler au maire ou à un représentant de l'Etat ou du département celle(s) dont elles pourraient avoir connaissance et qui n'auraient pas été répertoriée(s).

A noter l'érosion importante des berges à la confluence de la Vienne et de la Creuse, au lieu-dit le Grouin.

## ■ LE RISQUE SISMIQUE

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, le nouveau zonage de la France, élaboré en 2005 suite au lancement du plan séisme, est entré en vigueur.

La nouvelle définition de l'aléa conduit à classer la commune de Port de Piles en zone «d'aléa faible » instaurant des mesures au niveau de la construction sur les bâtiments existants ou futurs selon les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 et l'arrêté en date du 22 octobre 2010 complété par l'arrêté du 19 Juillet 2011 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal». Cf. carte page suivante.

## ■ LE RISQUE INCENDIE ET LES FEUX DE FORET

La commune de Port de piles ne comporte pas de massif forestier classé à risques dans le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie (PDPFCI). Toutefois, l'arrêté préfectoral n° 2009/DDAF/SFEE en date du 9 juin 2009 relatif à la prévention des incendies de végétation dans le département de la Vienne s'applique à son territoire. Il s'agit notamment d'éloigner les zones urbanisables des espaces boisés.

## 1.3.3 LE RISQUE ROUTIER

### ■ LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

L'axe majeur de la commune est la RD 910, qui traverse le bourg. Elle est classée route à grande circulation (RGC) et gérée par les services du conseil général de la Vienne. Par ailleurs, la commune est concernée par la RD 5.

Les comptages réalisés au titre de l'année 2009 ont permis de chiffrer le trafic sur ces routes départementales.

- Sur la RD 910, au PR3 4745 véhicules/jour dont 11 % de poids-lourds, ont été comptabilisés,

- Sur la RD 5, au PR1, 1730 véhicules/jour, ont été relevés,

- Sur la RD 5, au PR7, 810 véhicules/jour ont été dénombrés.

### ■ ACCIDENTALITE ET SECURITE ROUTIERE

A Port-de-Piles, on a relevé 3 accidents entre 2007 et 2011, dont 2 sur la RD910.

La cohérence de l'environnement routier, avec les caractéristiques du réseau assurant au conducteur une bonne perception du danger, permet de limiter l'accidentalité : pertinence de la localisation des entrées d'agglomération, traitement de ces entrées, traverse des agglomérations, perception des carrefours, desserte aménagée des équipements publics...

Des signalisations de police verticales et horizontales adaptées aux projets devront être mises en place et matérialisées conformément à la réglementation.

## 1.3.4 AUTRES DONNEES EN TERME DE RISQUE

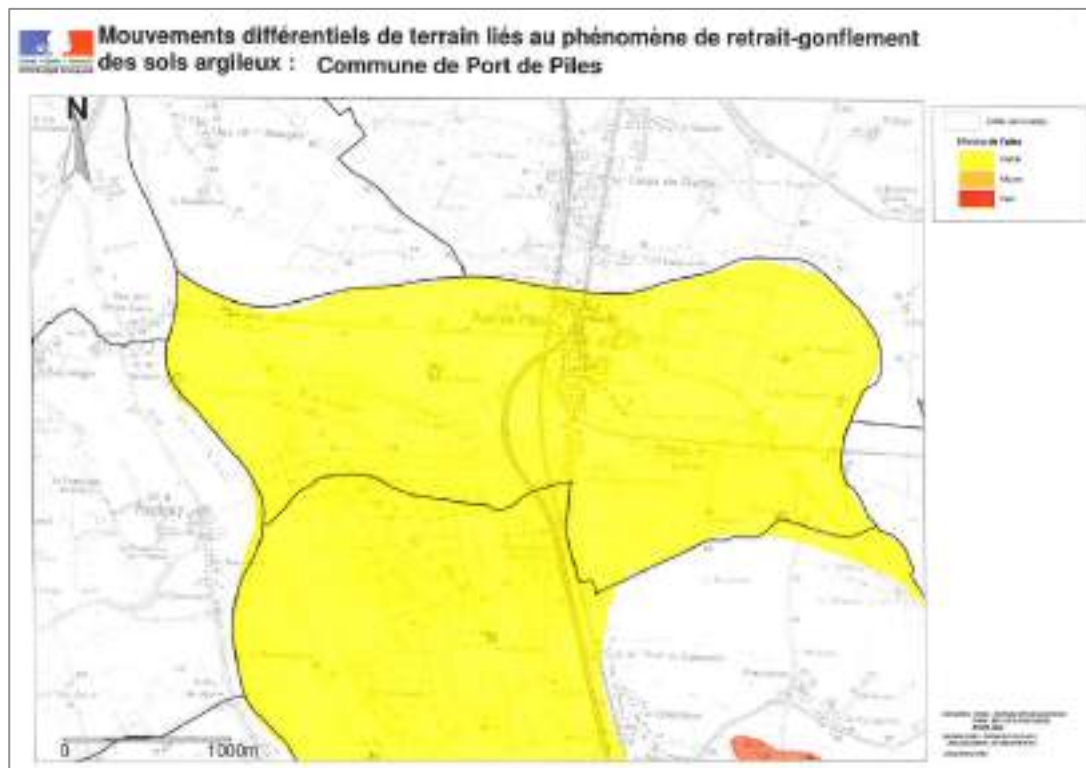
Dans la commune, des arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris concernant des inondations, coulées de boues et mouvements de terrains :

| Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle    |            |            |            |            |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Type de catastrophe                                   | Décret     | Fin        | Arrêté du  | Arrêté du  |
| Inondations et coulées de boue                        | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |
| Inondations et coulées de boue                        | 24/12/1993 | 11/01/1994 | 02/02/1994 | 18/02/1994 |
| Inondations et coulées de boue                        | 11/01/1999 | 31/01/1999 | 08/02/1999 | 08/02/1999 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 27/02/2010 | 31/03/2010 | 01/04/2010 | 02/04/2010 |

source : <http://macommune.prim.net>

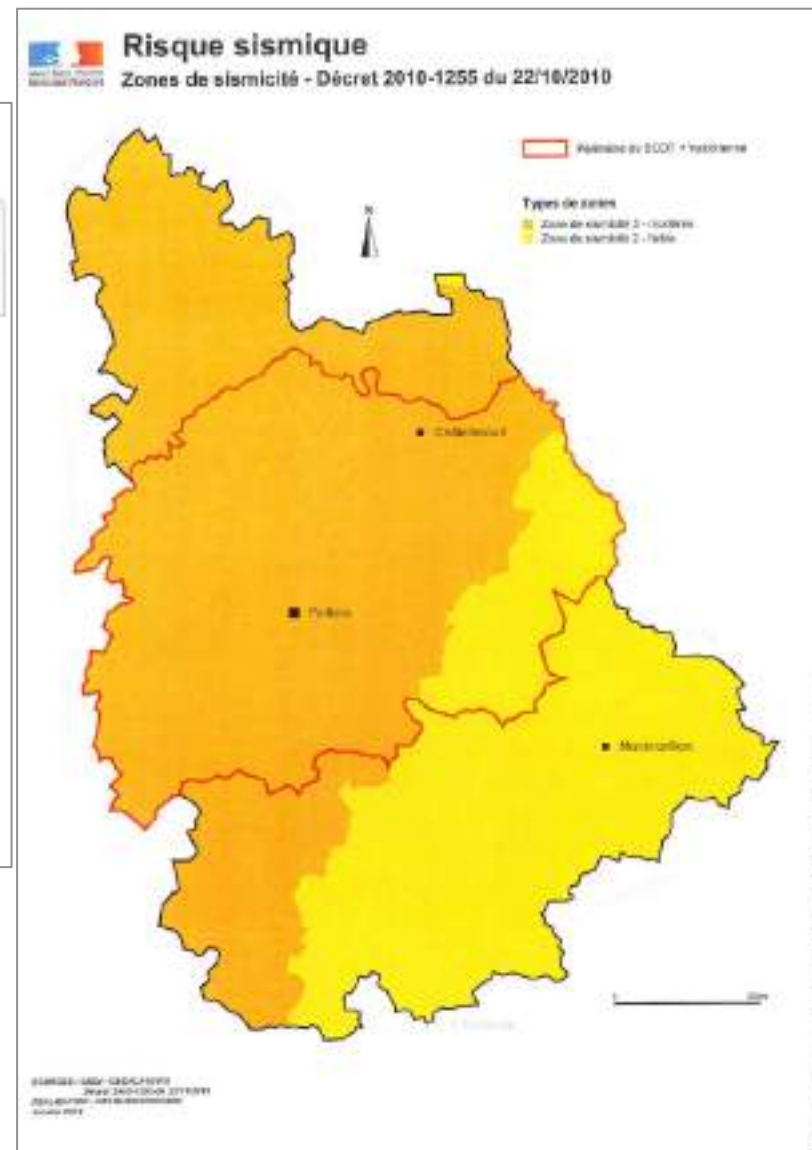
➤ Le plomb

La commune de Port de Piles est incluse dans la zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral n°1/ASS/SE 013 du 15 juillet 2002). Pour toutes les transactions afférentes à des logements d'avant 1948, un état des risques d'accessibilité au plomb devra être produit.



➤ Les termites

La commune est classée en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme (arrêté n°2008-D2/B3-396 du 10 décembre 2008).



## 1.4 POUR UNE GESTION EQUILIBREE DE LA RESSOURCE EN EAU : SDAGE ET SAGE

### 1.4.1 LE SDAGE

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de quantité et de qualité définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne. La commune de Port-de-Piles est concernée par ce SDAGE, élaboré par le comité de bassin, approuvé par arrêté du préfet coordinateur du bassin en date du 18 novembre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009. Ce document établit les orientations de la gestion de l'eau dans le bassin ; il intègre par ailleurs les obligations définies par la directive cadre européenne sur l'eau du 23 octobre 2000 ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement.

Deux grandes priorités sont affirmées par le SDAGE :

- La restauration du caractère naturel des rivières et la lutte contre les pollutions diffuses, en créant les conditions favorables au maintien ou au retour des espèces vivants dans les cours d'eau.
- La lutte contre les pollutions diffuses, en encourageant le retour à une fertilisation équilibrée et à la réduction de l'usage des pesticides et en limitant le transfert des polluants vers les eaux.

Quatre autres points forts sont mis en avant :

- Le partage de la ressource en eau : le SDAGE fixe les objectifs de débit minimum à respecter dans les cours d'eau sur l'ensemble du bassin. Il identifie les secteurs où les prélèvements dépassent la ressource en eau disponible et prévoit les mesures pour restaurer l'équilibre et éviter les sécheresses récurrentes.
- Le volet littoral dont le point principal concerne la lutte contre le développement des algues responsables des marées vertes.
- Les zones humides : le SDAGE insiste sur la nécessité de les inventorier pour les protéger et restaurer celles qui ont été dégradées. Il met en évidence le rôle essentiel que jouent ces zones pour la qualité de l'eau.
- Le développement des SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) : le SDAGE encourage le développement de ces outils de gestion locale de l'eau. Pour de nombreux sujets, le comité de bassin a estimé qu'une règle uniforme pour l'ensemble du bassin n'était pas adaptée. Dans ce cas, les SDAGE confient aux SAGE la responsabilité de définir les mesures les plus adaptées.

### 1.4.2 LE SAGE

Port-de-Piles est concerné par le SAGE Vienne. Il a été approuvé par arrêté préfectoral et est actuellement en cours de révision. L'organisme porteur de ce document est l'établissement public du bassin Vienne.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de gestion de l'eau à portée juridique issu de la loi sur l'eau de 1992. Basé sur l'initiative des acteurs locaux rassemblés au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE) et sur un fort portage politique, le SAGE est une œuvre collective qui concilie la protection du patrimoine aquatique et le développement des activités économiques attachées à cette ressource. Le SAGE doit être compatible avec les orientations fixées par le SDAGE.

Pour répondre à ces problématiques, la CLE a mis en exergue deux enjeux généraux :

- le bon état des eaux du bassin de la Vienne (enjeu lié aux objectifs de résultats de la directive cadre sur l'eau)
- le développement de l'attractivité du bassin (enjeu spécifique au bassin pour lequel l'eau est une richesse à préserver et à valoriser)

Les quatre enjeux particuliers suivants sont également ressortis :

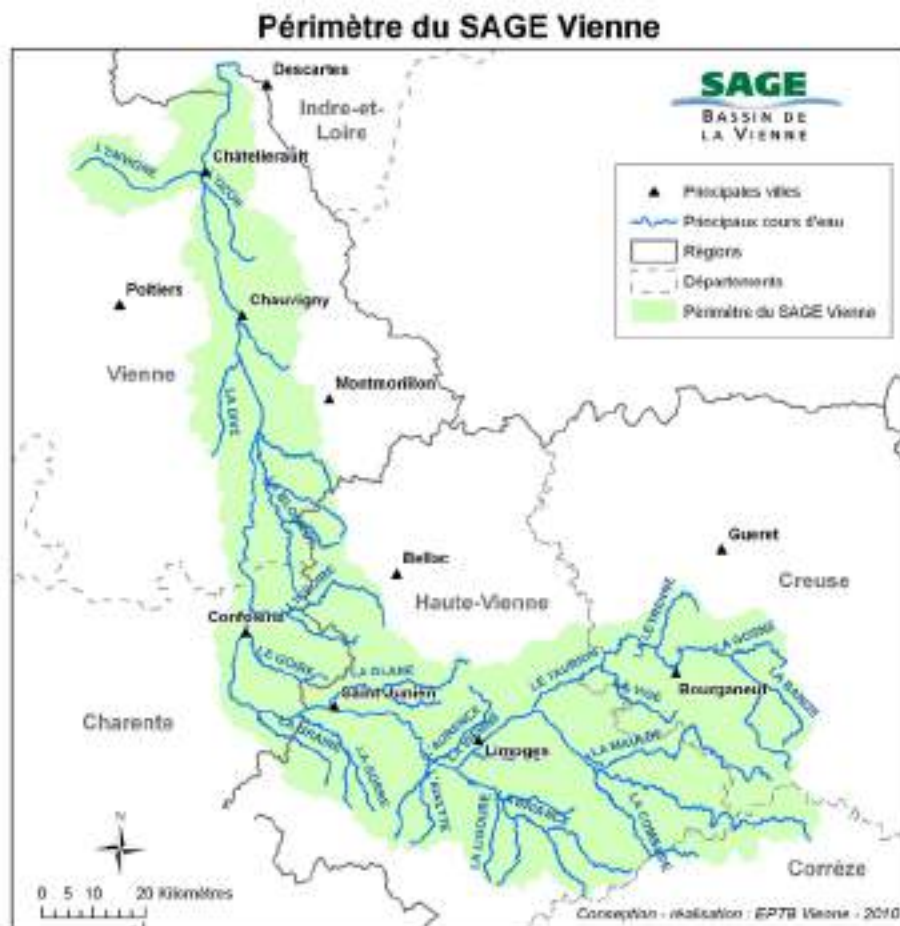
- Bonne qualité des eaux superficielles et souterraines destinées à l'Alimentation en Eau Potable
- Préservation des milieux humides et des espèces pour maintenir la biodiversité du bassin
- Gestion équilibrée et coordonnée des berges et des lits à l'échelle du bassin
- Optimisation de la gestion quantitative des eaux du bassin de la Vienne

Aussi, pour gagner ces enjeux, vingt-deux objectifs ont été fixés, dont onze sont prioritaires.

Le SAGE vise à définir les objectifs et les moyens pour la gestion équilibrée de l'eau sur le bassin de la Vienne et s'impose réglementairement aux décisions administratives dans le domaine de l'eau. Depuis 2007, la portée réglementaire des SAGE a été renforcée.

Le SAGE est un outil de planification à portée réglementaire qui est opposable à toute personne publique ou privée de manière plus ou moins forte : les décisions qui interviennent dans le domaine de l'eau doivent être « compatibles » avec le SAGE, les autres décisions doivent le « prendre en compte ». Par exemple, les PLU doivent respecter les orientations du SAGE.

Le périmètre du SAGE Vienne s'étend sur une superficie de 7 060 km<sup>2</sup>, depuis les sources de la Vienne sur le plateau de Millevaches jusqu'à la confluence avec la Creuse ; le bassin du Clain étant exclu. Il comprend 310 communes des départements de la Corrèze, Creuse, Haute-Vienne, Charente et Vienne, ainsi que de l'Indre-et-Loire (3 communes) ; il s'étend donc en majorité sur les régions Poitou-Charentes et Limousin et dans une moindre mesure sur la région Centre.



### 1.4.3 LA QUALITE DE L'EAU

#### L'eutrophisation

La commune de Port de Piles est classée zone sensible compte tenu de l'eutrophisation de ses eaux superficielles (arrêté ministériel relatif au bassin Loire-Bretagne en date du 9 janvier 2006).

Ce phénomène correspond à un enrichissement de l'eau en éléments nutritifs tels azote et/ou phosphore qui provoquent un développement accéléré des algues et des végétaux aquatiques. Il est ainsi à l'origine d'un déséquilibre des organismes présents dans l'écosystème aquatique ainsi que d'une dégradation de la qualité des eaux.

#### La vulnérabilité aux nitrates

La commune de Port de Piles est classée comme zone vulnérable aux nitrates (arrêté du préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne en date du 27 août 2007).

#### La zone de répartition des eaux de surface

La commune de Port de Piles est incluse dans la zone de répartition des eaux souterraines (ZRE) (arrêté préfectoral du 30/12/2010, complété par celui du 5 avril 2011). Une zone de répartition des eaux se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins.

L'inscription d'un bassin en ZRE constitue un moyen pour l'Etat d'assurer une meilleure maîtrise de la demande en eau afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et de concilier les usages économiques de l'eau.

### 1.4.4 L'EAU POTABLE

L'avis sanitaire concernant la qualité de l'eau distribuée, établi par les services de l'agence régionale de santé (ARS) pour l'année 2009, témoigne de la bonne qualité de l'eau distribuée (cf. annexes sanitaires).

La commune de Port de Piles n'est affectée par aucune servitude de protection de captage d'eau potable.

# Synthèse

## et enjeux

### – RISQUES TECHNOLOGIQUES

Ces risques sont de différents ordres. Ils doivent être pris en compte dans la définition des vocations principales des zones de la commune.

### – RISQUES NATURELS

Le risque inondations est la contrainte naturelle la plus marquante du territoire. Les autres risques ont des aléas faibles.

Le Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI) de la rivière « la Vienne » secteur d'Antran à Port-de-Piles a été approuvé par arrêté du 20 avril 2010. L'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse vise quant à lui à donner une information sur les phénomènes historiques et sur les aléas liés aux inondations. Le PLU devra être compatible avec ces documents. Le risque inondations doit également être évalué au regard des Plans Particuliers d'Intervention liés au Lac de Vassivière et au barrage d'Eguzon.

### – GESTION EQUILIBREE DE LA RESSOURCE EN EAU

Le respect des dispositions des documents de planification supra-communaux dans le domaine de l'eau devra être assuré à travers le PLU. Il s'agit de préserver les espaces du territoire marqués par la présence de l'eau.

## 1.5 SERVITUDES

### 1.5.1 SERVITUDES RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

➤ AC 1 – La servitude Monuments Historiques

Port de Piles ne possède pas de sites engendrant des servitudes de « monuments historiques ». Toutefois, la commune est concernée par une partie du périmètre de protection de l'église inscrite sur l'inventaire des Monuments Historiques de Pussigny, commune limitrophe de Port-de-Piles située en Indre-et-Loire. Cela implique que dans un périmètre de protection de 500 m, tous les projets de travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 1.5.2 SERVITUDES RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS

➤ I4 – Protection des canalisations de transport d'énergie électrique

Il s'agit de la ligne 90kV Colombiers – Les Gardes

➤ EL 3-servitudes de protection des cours d'eaux domaniaux, servitudes marchepied et usage des pêcheurs

Une servitude de marchepied existe sur le domaine public de la Vienne.

➤ T1 – Protection des lignes de chemin de fer

Elle concerne la voie ferrée Paris-Bordeaux.

### 1.5.3 SERVITUDES LIEES A LA SALUBRITE ET A LA SECURITE PUBLIQUES

➤ PM1 – Protection contre les risques naturels prévisibles

Il s'agit de la servitude liée au PPRI de la Vienne, approuvé le 20 avril 2010

**Synthèse**  
et enjeux

– **SERVITUDES**

**Les servitudes contraignent les possibilités d'urbanisation sur certains secteurs. Elles s'imposent au PLU.**

## 2 SERVICES ET ACTIVITES

### 2.1 DES COMPETENCES REPARTIES A DIFFERENTS NIVEAUX

Le territoire de Port-de-Piles est inscrit dans un contexte intercommunal. Ainsi, certaines compétences relèvent d'une gestion intercommunale, alors que d'autres sont restées dans le giron de la municipalité.

#### 2.1.1 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LES PORTES DU POITOU, UNE STRUCTURE RECENTE

Port-de-Piles appartient au département de la Vienne et à l'arrondissement de Châtelleraut. C'est l'une des huit communes du canton de Dangé-Saint-Romain. La commune appartient également à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), la Communauté de Communes Les Portes du Poitou.

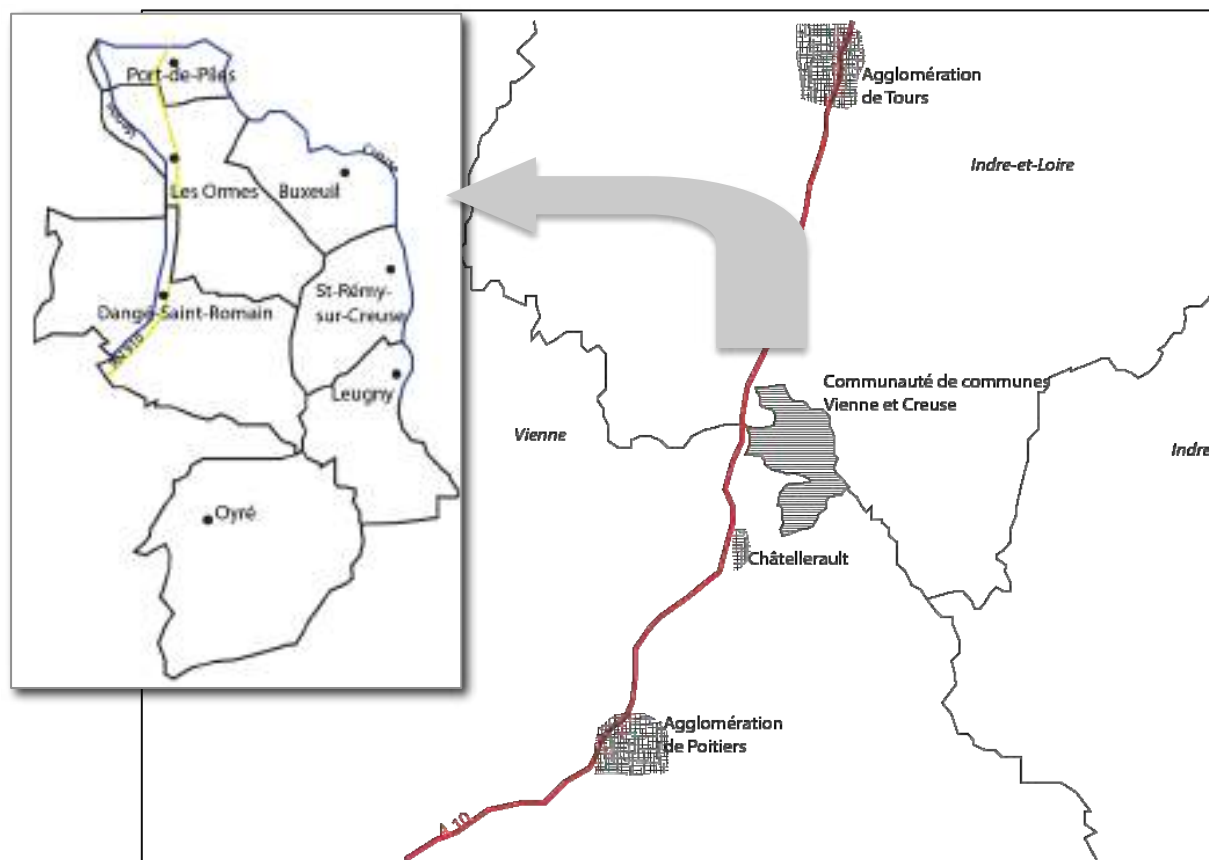
##### ➤ La communauté de communes

Depuis le 1er janvier 2013, la Communauté de Communes Mable et Vienne et celle de Vienne et Creuse ont fusionné. La nouvelle Communauté de Communes prend le nom de Communauté de Communes "Les Portes du Poitou". Les données du rapport de présentation ayant été recueillies avant cette date, elles ne prennent pas en compte cette fusion récente.

Extrait du schéma département de coopération intercommunale du 28.11.2011. :



Localisation de la communauté de communes Vienne et Creuse (avant fusion le 01.01.2013)



La CCVC était un E.P.C.I. regroupant 7 communes (cf. carte). Elle comptait 7910 habitants en 2007 et son siège était implanté sur la commune de Dangé-Saint-Romain. Localisée au nord du département de la Vienne, elle se situait à la confluence entre la Vienne et la Creuse.

L'intercommunalité connaît une progression de sa population (+ 2,7 % de 1999 à 2007). Les communes qui la constituent recouvrent des situations variées, certaines étant considérées comme rurales, d'autres comme monopolarisées c'est-à-dire appartenant à la couronne périurbaine de l'aire urbaine de Poitiers. En terme de bassin de vie - territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi -, des disparités sont également présentes.

Port-de-Piles appartenait à la Communauté de Communes Vienne et Creuse depuis sa création par arrêté préfectoral du 24 décembre 1996.

➤ Une absence de documents d'urbanisme de niveau intercommunal

Les statuts de la communauté de communes précisent à l'intérieur de la compétence « aménagement de l'espace » : mise en place éventuelle d'un S.C.O.T. coïncidant au minimum avec le périmètre de l'EPCI, schéma directeur et schéma de secteur. L'OPAH figure aussi parmi ses compétences.

La commune a donc prévu dans ses statuts des éléments de mise en place d'une stratégie intercommunale. Cependant, elle n'est actuellement traduite dans aucun document d'urbanisme ou de planification (pas de PLH ni de SCOT). Il n'y a pas non plus de dispositifs en cours dans la communauté de communes, tels OPAH, etc.

## 2.1.2 DES DOCUMENTS DE REFERENCE SUPRACOMMUNAUX A PRENDRE EN COMPTE

Le schéma d'accueil des gens du voyage de la Vienne a été approuvé le 31 Mars 2003. Un avenant n°1 a ensuite été approuvé en 2008, afin de remettre à jour le document sur certains points. Le schéma s'inscrit dans le cadre de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

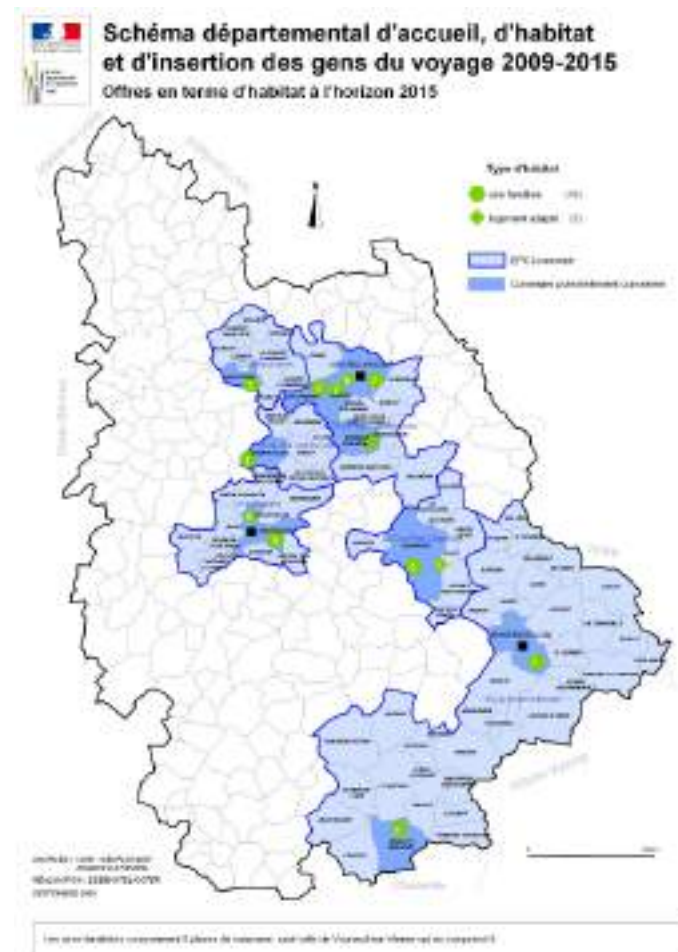
Un nouveau schéma pour la période 2009-2015 a été élaboré. Le schéma traite, conformément à la réglementation, des questions d'accueil avec les aires de grand rassemblement, de passage, d'accueil, de petit passage, des questions d'habitat pour les gens du voyage en voie de sédentarisation dans les aires familiales et les logements adaptés, ainsi que des questions d'accompagnement pour la gestion des aires, la scolarisation et l'accès au soin. Il prévoit le suivi en continu à l'aide d'un tableau de bord de pilotage stratégique. Port-de-Piles n'est pas concerné par ce schéma.

D'autres documents, élaborés à plus grande échelle et présentés dans les différentes parties de ce rapport de présentation, sont à intégrer (schéma régional éolien, schéma départemental des carrières, plans de prévention des risques, etc.).

Le PLU doit être compatible avec le Plan Départemental d'élimination des déchets et assimilés (cf. annexes sanitaires).

### Caractéristiques des communes de la CCVC

|                              | Type de commune | Bassin de vie      | Nombre d'habitants |
|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| <b>Buxeuil</b>               | rurale          | Descartes          | 930                |
| <b>Dangé-Saint-Romain</b>    | monopolarisée   | Dangé-Saint-Romain | 3143               |
| <b>Leugny</b>                | monopolarisée   | Descartes          | 438                |
| <b>Les Ormes</b>             | monopolarisée   | Dangé-Saint-Romain | 1557               |
| <b>Oyré</b>                  | monopolarisée   | Châtellerault      | 906                |
| <b>Port-de-Piles</b>         | rurale          | Dangé-Saint-Romain | 530                |
| <b>Saint-Rémy-sur-Creuse</b> | rurale          | Descartes          | 405                |



### 2.1.3 DES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX POUR LA GESTION D'EQUIPEMENTS ET SERVICES

Port-de-Piles appartient à plusieurs structures qui gèrent certains équipements et services publics :

- Le SATESE de la Vienne : Syndicat d'Assistance Technique pour l'Epuraton et le Suivi des Eaux (dans le cadre d'une convention).
- Le CODEVAL : Depuis 2008, la CCVC adhère au syndicat mixte du Comité d'Etudes pour la Valorisation des Déchets Ménagers dans le Nord du Département (CODEVAL), créé par l'arrêté n° 2008-D2/B1 -002 en date du 20 février 2008. Cf. détails dans la notice des annexes sanitaires annexée au PLU. Aujourd'hui, suite à un statut quo du projet de CODEVAL, la CCVC n'y adhère plus.
- le SMAEP de la Source de la Crosse : Le syndicat mixte de la Source de la Crosse est le syndicat qui exploite le service d'eau potable en régie directe. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le syndicat est formé par 10 communes adhérentes (cf. partie réseau d'eau potable).

### 2.1.4 UNE COMMUNE QUI GERE DIRECTEMENT CERTAINS EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

C'est la commune qui gère le réseau d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, directement en régie. De même, l'éclairage public est géré au niveau communal (cf paragraphe réseaux).

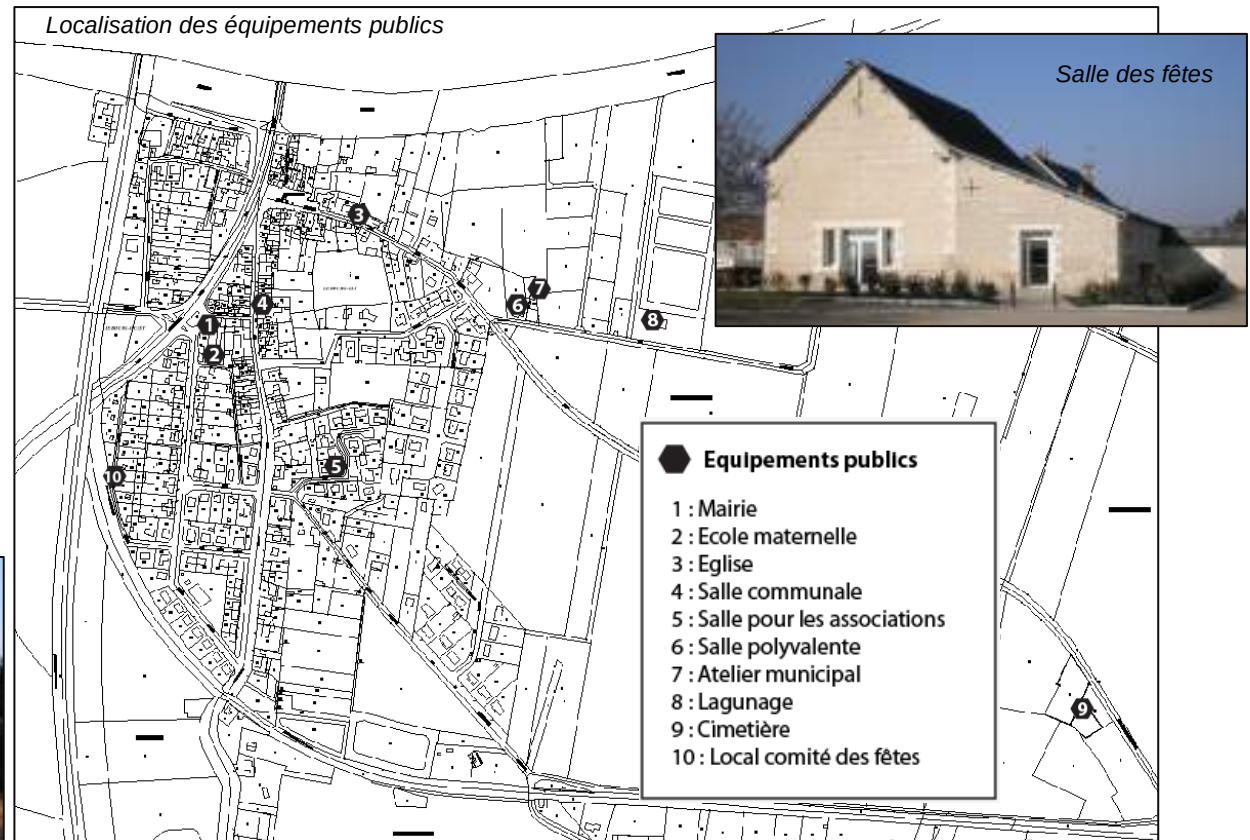
#### **Equipements et services publics gérés par la commune**

Plusieurs équipements publics sont présents à l'échelle communale (cf carte). La Mairie constitue l'unique structure administrative de la commune. Des lieux traditionnels de culte et sépulture sont présents dans le bourg (église, cimetière). L'école située dans le bourg accueille une classe de maternelle.

Les autres éléments du patrimoine communal sont la salle communale, la salle pour les associations, la salle polyvalente, l'atelier municipal, le local comité des fêtes, ainsi que le lagunage situé à la sortie nord-est du bourg. A noter que le bar du bourg fait office de point poste. La mairie abrite une bibliothèque (comprenant des ouvrages de la bibliothèque départementale de prêt, ainsi qu'un fond propre).



Local comité des fêtes



Localisation des équipements publics

Salle des fêtes

#### **Equipements publics**

- 1 : Mairie
- 2 : Ecole maternelle
- 3 : Eglise
- 4 : Salle communale
- 5 : Salle pour les associations
- 6 : Salle polyvalente
- 7 : Atelier municipal
- 8 : Lagunage
- 9 : Cimetière
- 10 : Local comité des fêtes

# Synthèse

## et enjeux

### – REPARTITION DES COMPETENCES

Le territoire est inscrit dans un contexte intercommunal : la communauté de communes Vienne et Creuse regroupe sept communes qui s'associent au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Cette dernière dispose de certaines compétences.

Par ailleurs, le développement territorial de la commune doit s'inscrire dans le respect de documents supra-communaux.

*Le 01.01.2013, les communautés de communes Mable et Vienne et Vienne et Creuse ont fusionné. La nouvelle communauté de Communes prend le nom de Communauté de Communes "Les Portes du Poitou".*

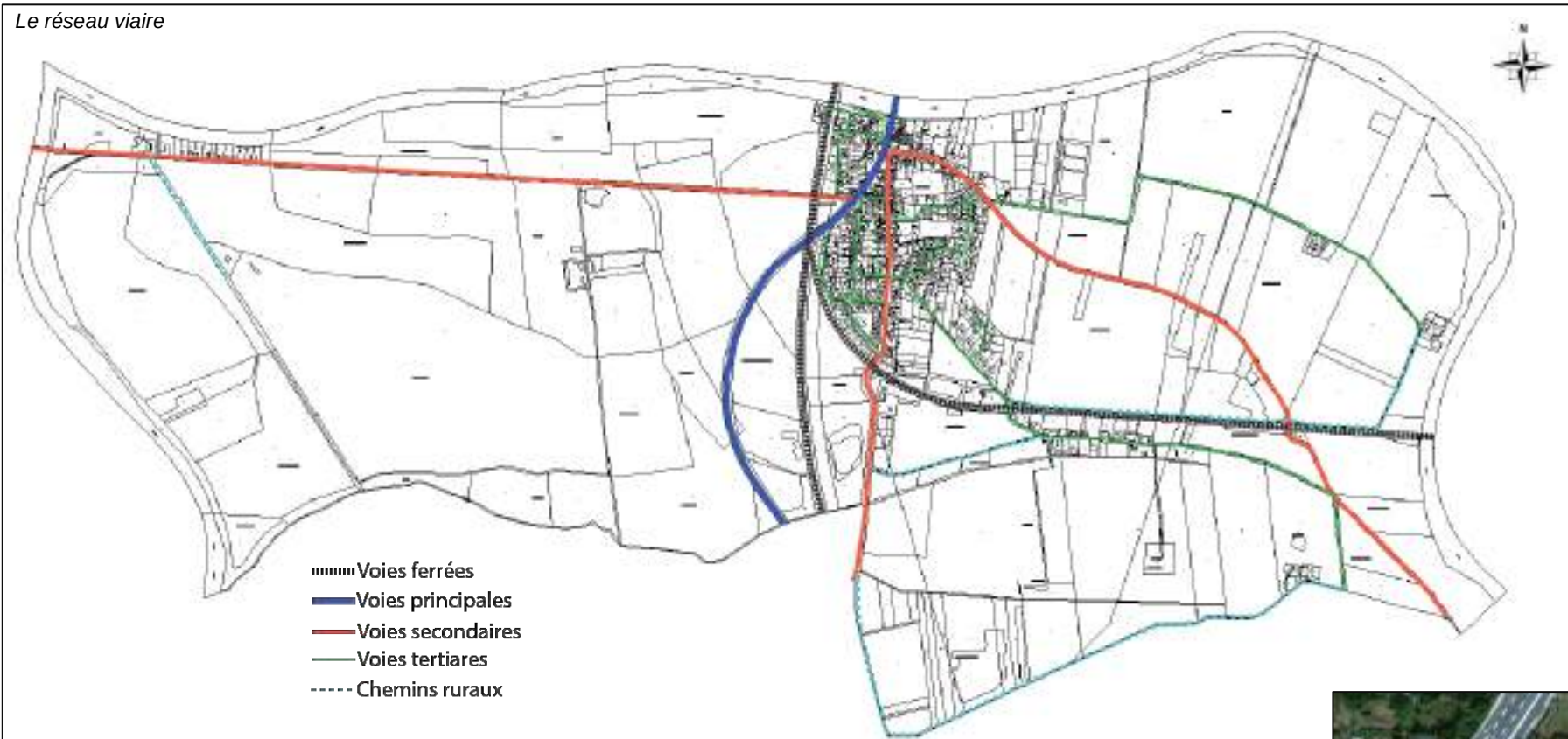
Le SMAEP est le syndicat mixte qui gère l'adduction en eau potable. D'autres compétences restent dévolues à la commune, notamment l'assainissement des eaux usées et pluviales. Cette dernière gère par ailleurs un certain nombre de services et d'équipements publics.

## 2.2 RESEAUX

### 2.2.1 LE RESEAU VIAIRE

Port de Piles dispose d'un réseau viaire assez structuré. Les voies qui desservent l'espace communal peuvent être réparties en plusieurs catégories selon leur vocation et leur trafic :

*Le réseau viaire*



*Carrefour central*

#### – Une voie principale prépondérante

La RD 910 est considérée comme la voie principale de la commune. Elle supporte un trafic beaucoup plus important que tous les autres axes communaux : 4745 véhicules/jour dont 11 % de poids lourds (données comptages CG 86). Cette voie départementale permet de relier Poitiers à Tours, d'où un transit important au niveau de la commune. La vitesse est limitée à 70 km/h au niveau de la traversée du bourg.



A l'origine, l'ex. RN 10 traversait le bourg par la rue Jules Boisseau. Dans les années 1960, un contournement du bourg a été réalisé, qui a abouti au tracé actuel. Il dessert la commune par le biais d'un carrefour aménagé. Il permet de rejoindre directement la RD 5 direction Pussigny (est), et la RD 5 direction Buxeuil (ouest) en transitant par la rue de la mairie.

Malgré son caractère de coupure physique importante du territoire, la RD 910 comporte quelques aménagements pour la circulation piétonne au niveau du bourg. Bien qu'elle ne desserve la commune qu'en un point (le carrefour), un cheminement piéton existe sous la voie au niveau de la place de la Résistance, permettant ainsi de relier le nord-ouest du bourg au reste de bourg via la place de la Résistance.

#### – Les voies secondaires

Les voies secondaires viennent se greffer à ce maillage principal. La RD 5 permet de rejoindre les parties ouest et est de la commune. La RD 5bis correspond à l'ancienne emprise de la RD 910 et se prolonge au sud de la commune. En termes de trafic, les derniers comptages du CG 86 font état de 1730 véhicules/jours sur la RD 5.

#### – Les voies tertiaires pour desservir les habitations

A partir de ces axes principaux et secondaires, un maillage communal dessert les différents ilots du bourg ainsi que les fermes et les écarts. Les voies ont des caractéristiques morphologiques assez variables selon le milieu dans lequel elles s'insèrent (urbain, « périurbain », rural). :

- Les voies de desserte des ilots du bourg sont structurées et hiérarchisées (ébauche de trame en damier).
- Les voies desservant les extensions récentes sont plus sinueuses et moins structurées.
- Les voies de desserte des fermes et écarts s'insèrent dans un contexte assez différent (milieux ouverts)

Sur ces routes, la cohabitation entre les différents usages (cycliste, piétonnier, automobile) ne pose pas de difficultés.

#### – Les chemins ruraux

Les chemins ruraux assurent la desserte des divers espaces agricoles et forestiers. Ils permettent de rejoindre certains écarts (le Bois de la Lune, le petit Nambon). Compte tenu de la quasi-absence du mitage à l'échelle de la commune, les chemins ruraux sont assez rares. D'autant plus que certains lieux-dits sont desservis par des chemins privés (Le Quart, La Biauxse).

La route de Colombiers est le chemin rural qui forme la limite communale sud-est, elle est carrossable sur toute sa longueur bien que seulement une partie soit goudronnée.

#### – Les impasses et voies privées

Ces dernières années, les lotissements situés dans la partie est du bourg ont été reliés, supprimant ainsi les impasses créées. Cependant, quelques voies en impasse subsistent à l'échelle du bourg. Certaines sont dues à la présence d'éléments infranchissables (voie ferrée, cours d'eau). D'autres en revanche témoignent d'espaces privatifs fermés, tels le lotissement rue de la prée (impasse des Roseaux) ou de plateformes de retournement (au bout de la rue des Marronniers). Elles prennent des configurations variées qui toujours compromettent les possibilités d'extensions et de liaisons futures.



La RD 910

google street view



Rue de la Résistance



La RD5 direction Pussigny



voie tertiaire du bourg

Malgré cela, d'autres possibilités de liaisons existent (emprise foncière laissée entre les maisons rue des Marronniers et rue des Erables, pour permettre à terme de relier ces deux voiries).



*Impasse des Tilleuls*



*Rue des Marronniers*



#### – les cheminements doux

Une voie dans le bourg est totalement dédiée aux usages doux. Il s'agit du chemin de la Résistance, situé à proximité de l'école. Il est composé d'une voie de desserte d'habitations totalement dédiée aux vélos et aux piétons et fait office de raccourci entre deux rues.

Ailleurs, seuls quelques aménagements ponctuels sur voirie existante sont effectués (notamment des tracés peints réservant une partie de la voie aux piétons, comme impasse des Berthelons). Compte tenu du faible trafic automobile, la cohabitation entre les différents modes de transports se fait de toute façon sans grande difficulté.

## 2.2.2 TRANSPORTS EN COMMUN : INFRASTRUCTURES, RESEAUX, SERVICES

### – Le réseau ferroviaire

#### Un projet de LGV proche

Le projet "LGV Sud Europe Atlantique" va permettre l'édification d'une ligne nouvelle entre Tours et Bordeaux pour y faire circuler des TGV à plus de 300 km/h, libérant la ligne actuelle qui pourra ainsi accueillir davantage de trafic fret et de trains régionaux. Pour la portion Angoulême-Tours, le début des travaux est fixé à 2011, pour une mise en service programmée début 2016. Le tracé, approuvé par décision ministérielle du 16 avril 2007, ne concerne pas directement le territoire de la commune de Port-de-Piles.

Mais indirectement, ce projet va avoir des impacts sur le trafic ferroviaire de la commune (ce dernier pourrait par exemple avoir moins de trafic de voyageurs au profit de davantage de trafic de marchandises).

#### Des infrastructures imposantes

Deux voies ferrées sont présentes sur le territoire communal. Leur impact sur le développement des espaces urbanisés de la commune est important : elles forment des coupures physiques qui encadrent l'urbanisation dans



source : carte SIGORE

sa partie sud ouest. L'axe Paris-Bordeaux est situé à l'ouest du bourg. L'axe La Celle-Saint-Avant - Tournon-Saint-Martin traverse la partie sud de la commune dans sa partie est.

### **Une gare en développement**

La gare la plus proche pour les Port-de-Pilois est celle de La Celle-Saint-Avant, qui permet entre autres de relier Tours et Châtellerault. Cette gare, nommée « gare de Port-de-Piles » alors qu'elle est bien située sur la commune limitrophe de La Celle-Saint-Avant, permet de relier Tours par le réseau TER en une quarantaine de minutes (selon les arrêts desservis). Située à 2 minutes en voiture et 10 minutes à pied de la mairie de Port-de-Piles, elle permet également de se rendre à Châtellerault par le réseau ferroviaire TER en à peine 15 minutes ; la gare TGV la plus proche de la commune est celle de Châtellerault.

Une étude sur « l'intermodalité, la mobilité et l'aménagement des gares de Villeperdue, Ste Maure-Noyant, Maillé et Port de Piles » a été commanditée par la communauté de communes de Sainte-Maure-de-Touraine et la commune de La Celle Saint Avant. Pour ce qui est de la gare de Port-de-Piles, le paragraphe relatif à l'évolution de la desserte ferroviaire fait apparaître que la desserte de la gare de Port de Piles est passée de 12 trains et 2 car TER par jour (2 sens confondus) avant le 11 décembre 2011 à 13 trains et 2 cars TER par jour (2 sens confondus) après le 11 décembre, soit une augmentation de 7%. Actuellement, près de 100 personnes prennent quotidiennement le train en gare de Port de Piles. L'enquête a également estimée qu'il y a un potentiel de développement de la clientèle de + 5 personnes par jour.

Parmi les projets de développement du pôle gare de Port de Piles, c'est le scénario n°3 « politique volontariste de mobilité durable » qui a été retenu par les membres du comité de pilotage.

« La demande en gare est projetée à l'horizon 2020 sur la base suivante :

- Evolution constante de la clientèle sur la base de l'évolution de la population cible (population active des communes de l'aire d'attractivité de la gare de Port de Piles) ;
- Prise en compte des projets de transport en cours de réalisation dans l'agglomération de Tours : tramway, plan de stationnement, politique cyclable...
- Contexte socio-économique moins favorable à l'usage de la voiture (hausse des prix du pétrole, éco taxes, progrès de l'offre TER...)
- Passage de 5 à 10 % de la part de marché du TER sur les déplacements à destination de Tours et Châtellerault.
- Baisse de la part de marché de la voiture dans le rabattement en gare au profit des modes doux, du covoiturage et des transports collectifs. »

*Extrait C.C. STE MAURE DE TOURAINE ET LA CELLE-ST-AVANT – ETUDE INTERMODALITE, MOBILITE ET AMENAGEMENT DES GARES, RAPPORT MISSION 2 – SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET CHIFFRAGE, MTI conseil., version du 8 mars 2012*

Un plan d'action à l'horizon 2020 est établi, visant à :

- augmenter l'offre de stationnement voitures particulières de 25 places
- reconfigurer un arrêt d'autocars sur le parvis
- augmenter la sécurité de l'abri-vélos
- réaliser une bande cyclable entre la RD911 et le parvis de la gare (rue de la Gare)
- améliorer l'accessibilité PMR au bâtiment voyageurs
- aménagement sur le parking gare d'une zone de stationnement de courte durée/reprise minute distincte des places longue durée



- aménagement d'un abri sur le quai Ouest pour l'attente des voyageurs

Ces actions auront à l'évidence un impact positif pour l'attractivité de Port-de-Piles, vu la proximité du bourg avec cette gare.

#### **- Le réseau de transports en commun**

Le bourg de Port-de-Piles est desservi par le réseau départemental interurbain de transports en commun. La commune est située sur la ligne Châtelleraut - La Celle-Saint-Avant (ligne 202), desservie par la compagnie d'autocars Véolia Transport Poitou-Charentes. Ainsi, Port-de-Piles est relié à Châtelleraut en environ 30 minutes plusieurs fois par jour. Pour se rendre à Poitiers en car, les Port-de-Pilois doivent effectuer un changement de ligne à Châtelleraut.

L'arrêt dans la commune de Port-de-Piles se situe en face de la mairie.

Quant au transport scolaire, il est également assuré par le Conseil Général. Le transport scolaire vers l'école maternelle et le collège se fait en un arrêt dans le bourg : devant la mairie.

### **2.2.3 RESEAU D'EAU POTABLE**

#### **▪ L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le syndicat mixte d'Alimentation en Eau Potable (SMAEP) de la Source de la Crosse. Il exploite le service d'eau potable en régie directe. Depuis le 1er janvier 2003, il est autonome à 100 %. Actuellement, le syndicat est formé par 10 communes adhérentes appartenant à deux départements (Vienne et Indre-et-Loire). Le périmètre du syndicat ne correspond pas au périmètre de l'intercommunalité.

Le syndicat a pour compétence :

- la production y compris le traitement éventuel, et la distribution d'eau potable dans les limites du réseau actuel des communes membres
- l'étude, la mise au point, la réalisation et l'exploitation de tout projet d'extension ou d'amélioration des ressources, du réseau, des installations, ainsi que des interconnexions avec des collectivités extérieures

Le syndicat peut effectuer des prestations de service dans le cadre de ses compétences.

L'eau distribuée dans la commune de Port-de-Piles provient actuellement de deux forages dans le Cénomanien (Sept Fonds et Suvidemont, dans la commune de la Celle-Saint-Avant). Par ailleurs, il existe à Port-de-Piles un réservoir (château d'eau) d'une capacité de 150 m<sup>3</sup>. Dans la commune, les canalisations sont en fonte (il n'y a plus de branchements en plomb).

Le SMAEP a un projet à long terme (d'ici 10 ans) de jonction du château d'eau de Suvidemont à celui de Pussigny en transitant par Port-de-Piles.

La disposition 7B du SDAGE Loire Bretagne, « économiser l'eau », stipule que l'objectif à atteindre avant 2012 pour le rendement primaire des réseaux d'eau

potable est au minimum de 75 % en zone rurale et de 85 % en zone urbaine. Le rapport annuel 2009 reprend les indicateurs de performance, qui font apparaître un rendement brut de 61,82 %. Il est en deçà des objectifs du SDAGE.

#### **▪ LA DEFENSE INCENDIE**

Le maire dans le cadre de son pouvoir de police doit : « prévenir par des précautions convenables, et faire cesser, par la distribution des secours nécessaires, les accidents et les fléaux calamiteux ainsi que les pollutions de toute nature, tels que les incendies, ... ». Il lui appartient donc de pourvoir sa commune d'une défense incendie suffisante et en bon état de fonctionnement permettant de faire face à tout incendie.

Concernant la défense incendie, les besoins en eau peuvent être satisfaits indifféremment : soit par un réseau de distribution, soit par des points d'eau naturels, soit par des réserves artificielles. Les services de lutte contre l'incendie ont généralement besoin à minima de 60 m<sup>3</sup> d'eau par heure ou un volume d'eau de 120 m<sup>3</sup> à moins de 200 mètres du risque à défendre ; la durée théorique d'extinction d'un feu de moyenne importance étant évaluée à 2 heures.

Certains projets d'urbanisme ou de construction peuvent présenter des risques particuliers (zones industrielles, lotissement, ICPE, ERP). Le Service Départemental d'Incendie et de Secours peut alors imposer des mesures plus importantes. La réflexion sur les équipements publics nécessaires doit donc aussi considérer la défense incendie (mise aux normes de secteurs urbanisés existants, renforcement des réseaux, accessibilité à un plan d'eau existant...).

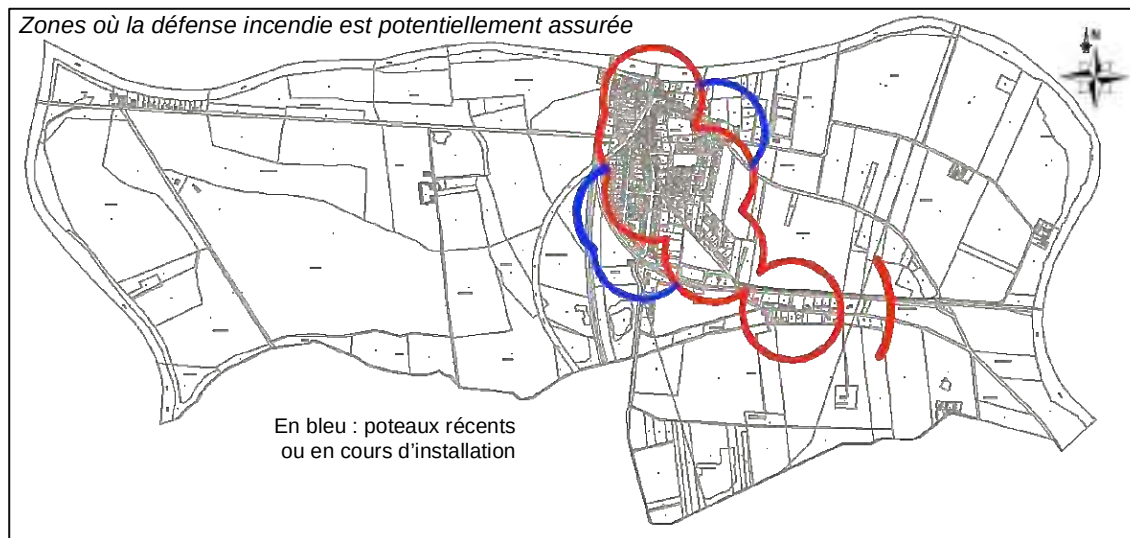
La commune devra prendre en compte l'augmentation des besoins en eau potable et la défense incendie liées aux prévisions d'augmentation de la population, ainsi que la protection de la qualité et de la quantité de la ressource.

A Port-de-Piles, les bornes incendie sont les installations spécifiques destinées à la lutte contre l'incendie. 13 poteaux incendie sont installés dans la commune. Le diamètre des canalisations varie entre 80 et 100 mm. Le débit à la pression de 1 bar m3/heure varie de 29 (Nambon) à 85 (lotissement le Clos). La dernière date de contrôle est le 20/11/2007.

Les zones couvertes en terme de défense incendie sont inscrites dans un rayon de 200m depuis la borne incendie aux normes (débit supérieur à 60m3/h). Il s'agit d'un périmètre théorique ne prenant pas en compte certaines particularités (comme par exemple les zones situées à moins de 200m du poteau incendie mais non accessibles par la voirie à moins de 200 m). Globalement, la couverture est la suivante (cf. carte ci-contre).

La défense incendie est donc globalement assurée dans le bourg de Port-de-Piles. C'est un critère à prendre en compte pour définir les zones urbanisables. Des endroits de la commune restent à l'écart de cette protection optimale (partie nord est du bourg, le long de la Creuse : poteau incendie non conforme aux critères évoqués ci-dessus, mais qui sera remplacé à terme).

Dans les écarts, la défense incendie n'est pas assurée, mis à part à la Prée (rayon de 400 m suffisant pour la zone rurale)



## 2.2.4 ASSAINISSEMENT

### ■ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le service d'assainissement des eaux usées est assuré en régie directe par la mairie. Une station d'épuration de type lagunage est implantée dans la commune, reliée au réseau d'assainissement collectif du bourg. Sa capacité de traitement (700 équivalents-habitants) et la qualité des effluents traités lui permet d'envisager le développement urbain du bourg (cf. annexes sanitaires).

Les écarts sont quant à eux en assainissement autonome, y compris les hameaux de la Prée et du Grouin.

### ■ ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout comme l'assainissement des eaux usées, l'assainissement des eaux pluviales est assuré par la municipalité en régie directe. Dans le bourg, les eaux pluviales sont collectées par le réseau collectif (à la fois unitaire et séparatif) (cf. annexes sanitaires). La réduction de l'imperméabilisation des sols, notamment par une

gestion des ruissellements à la parcelle, participe à l'amélioration de l'assainissement des eaux pluviales.

## 2.2.5 ORDURES MENAGERES

La collecte des ordures ménagères à Port-de-Piles est assurée par une société privée. Elle est du ressort de la compétence intercommunale (cf. annexes sanitaires).

## 2.2.6 COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'économie numérique contribue au développement durable et les technologies numériques peuvent aider à réduire l'empreinte écologique dans les transports, l'urbanisme et l'habitat. Plusieurs schémas sont en cours d'élaboration au niveau régional et départemental.

A Port-de-Piles, la couverture ADSL est mauvaise : alors que toutes ses communes limitrophes de la Vienne et d'Indre-et-Loire ont un taux d'éligibilité supérieur à 95 %, plus de la moitié de la commune de Port-de-Piles n'est pas éligible à l'ADSL. A noter qu'une antenne wimax, alternative pour les internautes inéligibles à l'ADSL, a été installée sur le château d'eau.

## 2.2.7 APPROVISIONNEMENT EN ENERGIE

L'énergie électrique est assurée par le réseau ERDF. A côté du réseau électrique classique, plusieurs sources d'énergie renouvelables existent : éolienne, solaire, géothermique, aérothermique,...ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz. Rares à l'échelle de la commune, elles sont à développer.

### ■ LE CAS DE L'ENERGIE PHOTOVOLTAÏQUE

L'énergie solaire photovoltaïque, produite à partir du rayonnement solaire, fait partie des énergies renouvelables. La technologie photovoltaïque peut être autonome, c'est à dire non raccordée à un réseau électrique (rare) ou raccordée au réseau. Dans ce dernier cas, il peut s'agir d'un système attaché à un bâtiment, intégré à une structure ou d'un parc photovoltaïque au sol. Un permis de construire concernant l'installation d'une exploitation agri-photovoltaïque a été délivré le 27 novembre 2012.

#### Le projet d'exploitation agri-photovoltaïque



Le concept d'aménagement, intitulé AgriPV+, est développé par la société ESBIM. Il repose sur 4 piliers fondamentaux :

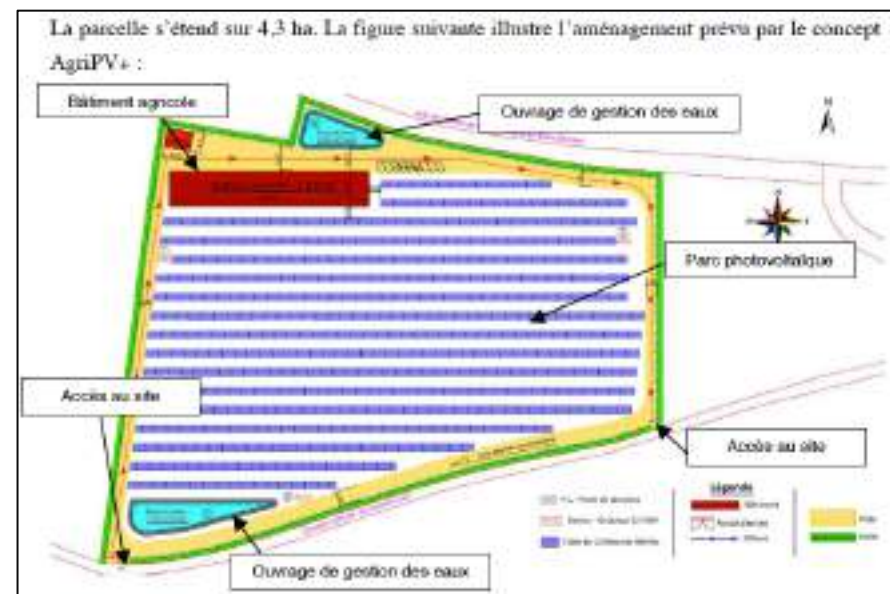
- la production agricole labellisée et à forte valeur ajoutée ;
- la compatibilité avec la production d'énergie d'origine renouvelable ;
- la valorisation de l'eau de pluie ;
- les aménagements environnementaux et pédagogiques.

Ce projet se situe au sud du bourg, derrière la zone d'activité de la Prée.

Le positionnement des panneaux photovoltaïques en hauteur permettra une exploitation agricole effective de la parcelle sur une surface de 3 ha sous les installations au sol, comme l'illustre la figure ci-contre.

Source : extraits de l'étude d'impact environnemental, ESBIM/JM Blais Environnement

#### Organisation générale du site



#### Intégration paysagère du projet



## ▪ L'EOLIEN

### **Schéma régional éolien**

Suite au projet de schéma validé en 2006, le Schéma Régional Eolien a été approuvé le 18 décembre 2010. Il vise à promouvoir un développement harmonieux de l'énergie éolienne. Il sert de référence commune pour faire valoir une vision globale et donner des éléments de cohérence et d'information à tous les acteurs.

Il définit les secteurs les mieux adaptés au développement de l'éolien à l'échelle régionale.

La cartographie des zones les mieux adaptées et potentiellement adaptées au développement de l'éolien en Vienne est la suivante :

Il ressort que Port-de-Piles n'est pas concerné par ces zones considérées comme favorables au développement de l'éolien.

### **Charte pour des éoliennes dans la Vienne**

En parallèle du schéma régional éolien, une charte départementale de l'éolien a été élaborée par les services de l'Etat afin d'assurer un développement raisonné de l'éolien dans la Vienne : celle-ci propose des recommandations pour la réalisation de parcs éoliens de qualité. Intitulée « Une charte pour des éoliennes dans la Vienne », elle a été présentée à la commission des sites du 25 avril 2005. Cet outil d'aide à la décision pour les services de l'Etat a pour objectif de présenter les conditions d'implantation des éoliennes dans le département de la Vienne.

Il ressort que les contraintes techniques à l'implantation d'éolienne sont plutôt fortes à Port-de-Piles. Il n'y a pas de zones définies comme préférentielles sur le territoire communal.

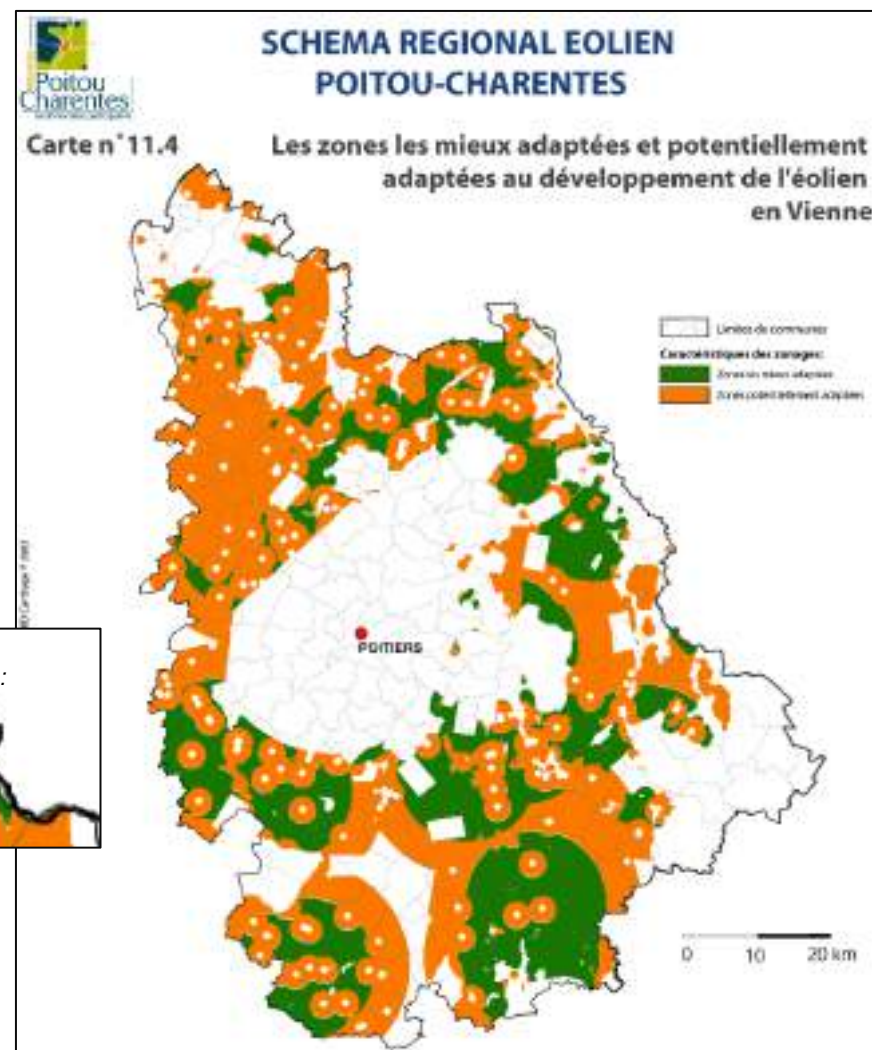
### **Un SRCAE en cours**

L'objectif du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (S.R.C.A.E.) est de définir les orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de

développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique.

Actuellement en cours d'élaboration, il est susceptible de faire évoluer les données des deux documents précités.

Zoom sur Port-de-Piles :



"Les zones les mieux adaptées au développement de l'éolien en Poitou-Charentes sont les secteurs géographiques situés dans un rayon de 10 km des postes de transformation 90/20 KV (cartes n°1), dont le gisement éolien est supérieur à 5,5 m/seconde (cartes n°2), les bâtiments inscrits et classés sont éloignés au delà d'un rayon de 2 km (cartes n°3) et ne comprennent pas de servitudes aéronautiques et de terrains militaires (cartes n°5), de zones d'interdiction pour le patrimoine naturel et les espaces remarquables (ZPPAUP) (cartes n°6) et hors d'espaces considérés comme sensibles au titre du patrimoine naturels (cartes n°7). Les zones potentiellement adaptées au développement de l'éolien en Poitou-Charentes sont les secteurs géographiques situés dans un rayon de 15 km des postes de transformation 90/20 KV (cartes n°1), dont le gisement éolien est supérieur à 5,5 m/seconde (cartes n°2), les bâtiments inscrits et classés sont éloignés au delà d'un rayon de 500 m (cartes n°3) et ne comprennent pas de servitudes aéronautiques et de terrains militaires (cartes n°5) ainsi que les zones d'interdiction pour le patrimoine naturel et les espaces remarquables (ZPPAUP) (cartes n°6)".

# Synthèse

## et enjeux

### – RESEAU VIAIRE

Les voies communales sont hiérarchisées en fonction de leur usage (voies principales, secondaires, tertiaires). Des chemins ruraux viennent compléter ce maillage. Par ailleurs, deux voies ferrées transitent par la commune.

La voirie devrait constituer la base sur laquelle s'appuie la trame bâtie. C'est le cas dans le bourg ancien, mais pas toujours dans les extensions récentes (impasses, raquettes de retournements, etc). La vocation d'une voie pouvant évoluer, il est important de ne pas limiter l'accès à la zone d'habitation à une seule entrée et d'éviter les impasses et les « raquettes de retournement » qui empêchent les communications entre les différents espaces. Par ailleurs, la création d'un véritable réseau de voies piétonnes peut permettre de renforcer les liaisons entre les espaces du bourg (habitations, équipements, services ...)

Concernant les transports en commun, Port-de-Piles dispose de quelques lignes de transports en commun. Sa proximité avec une gare dont le développement est prévu est un enjeu important.

### – AUTRES RESEAUX

La prise en compte des réseaux est essentielle dans la potentialité d'urbanisation des zones du territoire. Favoriser l'assainissement collectif est un enjeu important. La défense incendie est également à intégrer dans tout projet d'aménagement urbain.

Port-de-Piles n'est pas amené à connaître de développement en ce qui concerne l'énergie éolienne.

## 2.3 UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE MODESTE

### 2.3.1 ACTIVITES DES HABITANTS

Les données qui suivent sont issues du Recensement Général de la Population et valent pour 2008. Etant donné la petite taille de la commune, les pourcentages ne sont pas toujours révélateurs des tendances communales.

En 2008, la commune compte 69 % d'actifs parmi les 15-64 ans. Sur ces 302 actifs de la commune, 60 % a un emploi. Le taux de chômage est de 13,1 % ; le taux de chômeurs est de 9 %, ce qui est assez important au regard de la moyenne départementale (7,0 %) et nationale (7,9 %). Le taux d'activité de la commune est plutôt faible (cf. cartes suivantes).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Par ailleurs, les Port-de-pilois sont salariés à 88 %.

86 % des habitants travaille en dehors de la commune (chiffre élevé au regard de la moyenne départementale : 63 %). Ce chiffre a connu une légère augmentation de 1999 à 2008 (+ 5,3 %).

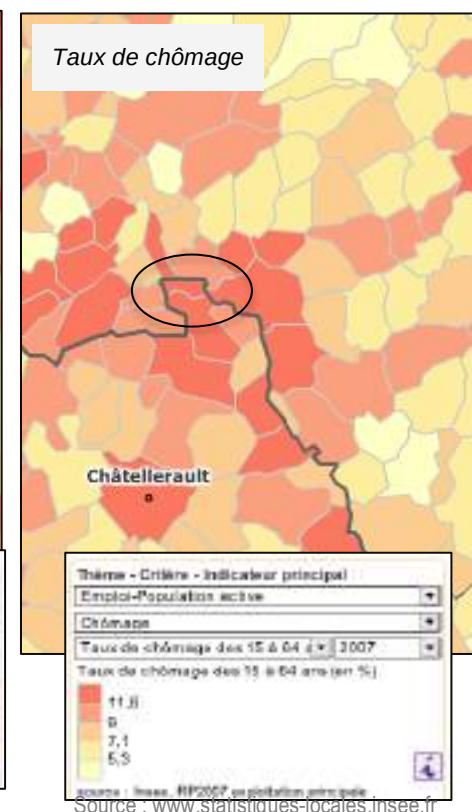
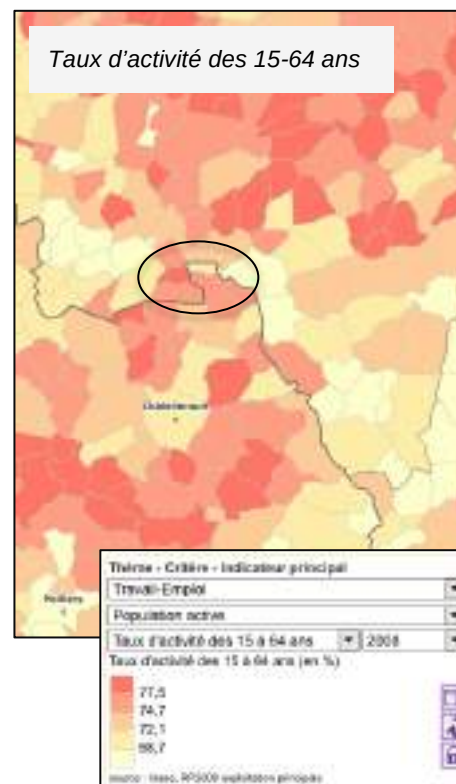
A noter que 38 % des actifs travaille dans une commune d'Indre-et-Loire ou autre région.

|                                                    | 2008       | 1999       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Ensemble</b>                                    | <b>302</b> | <b>308</b> |
| Actifs en %                                        | 68,8       | 69,5       |
| dont :                                             |            |            |
| actifs ayant un emploi en %                        | 59,7       | 59,1       |
| chômeurs en %                                      | 9,0        | 9,7        |
| Inactifs en %                                      | 31,3       | 30,5       |
| élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en % | 6,6        | 6,5        |
| retraités ou préretraités en %                     | 11,5       | 12,0       |
| autres inactifs en %                               | 13,2       | 12,0       |

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.  
Sources : INSEE, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La commune de Port-de-Piles offre 88 emplois en 2008 (soit un de plus qu'en 1999). Ainsi, les port-de-pilois occupent 28 % des emplois de la commune. En définitive, 14 % des actifs Port-de-Pilois travaillent et résident dans la même commune. Les déplacements domicile-travail sont donc assez importants dans la commune. La proximité avec la RD 910 est à corrélée à ce phénomène, révélant le caractère résidentielle de la commune.

La répartition socio-professionnelle des habitants n'est pas disponible pour les communes de la taille de Port-de-Piles.



Source : www.statistiques-locales.insee.fr

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

|                                                                | 2008       | 1999       |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Ensemble</b>                                                | <b>181</b> | <b>182</b> |
| Travaillant dans la commune de résidence                       | 25 13,9 %  | 35 19,2 %  |
| Travaillant dans une autre commune que la commune de résidence | 156 86,1 % | 147 80,8 % |
| Située dans le département de résidence                        | 87 48 %    | 71 39 %    |
| Située dans un autre département de la région de résidence     | 0 0 %      | 1 0,5 %    |
| Située dans une autre région en France métropolitaine          | 69 38,2 %  | 75 41,2 %  |
| Située dans une autre région hors de France métropolitaine     | 0 0 %      | 0 0 %      |

Sources : INSEE, RP 1999 et RP 2008 exploitations principales

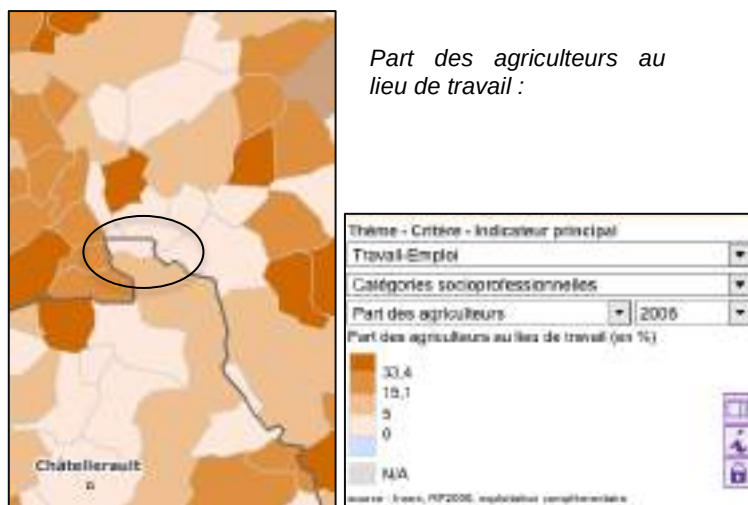
### 2.3.2 L'ACTIVITE AGRICOLE, OMNIPRESENTE EN TERME PAYSAGER MAIS PEU REPRESENTEE

A Port-de-Piles, un agriculteur, exploitant une surface de 120 ha, est installé sur la commune, au lieu-dit le Quart. Il s'agit de cultures céréalières (avec recours à l'irrigation). Les quatre autres fermes de la commune ont perdu leur vocation agricole et sont désormais occupées à titre d'habitation.

Le siège de l'exploitation agricole est situé au lieu-dit le Quart. Les bâtiments sont imposants, ils disposent de capacités importantes en terme de changement de destination ou de diversification de l'exploitation.



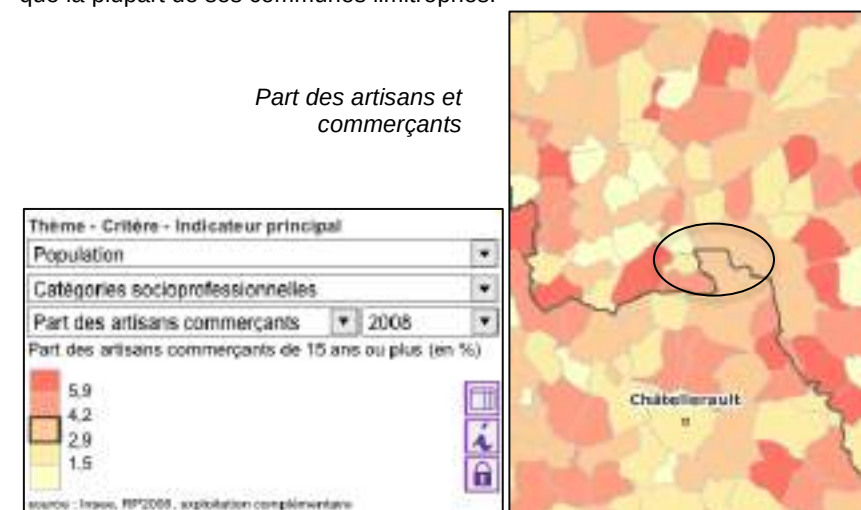
Les autres terres agricoles exploitées dans la commune sont réparties entre cinq exploitants. Elles représentent des surfaces importantes et participent à l'identité paysagère de la commune. (cf page 18 pour les types de cultures).



source : [www.statistiques-locales.insee.fr](http://www.statistiques-locales.insee.fr)

### 2.3.3 SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE : QUELQUES ENTREPRISES IMPLANTEES A PORT-DE-PILES

Avec 16,4 % d'artisans et commerçants, Port-de-Piles se situe au même niveau que la plupart de ses communes limitrophes.



Port-de-Piles possède une quinzaine d'entreprises, notamment artisanales :

- métallerie (1)
- élevage de sangliers (2) – hors bourg (Bois de la Lune)
- imprimerie, sérigraphie (3)
- compositions florales (4)
- coiffure à domicile (5)
- bar (6)
- maçonnerie générale (7)
- petite maçonnerie (8)
- boulangerie-pâtisserie (9)
- traiteur (10)
- commerce de détails de plants (11)
- esthétique à domicile (12)
- plâtrerie (13)
- serrurerie, ferronnerie, métallurgie, entretien, dépannage, menuiserie, aluminium (14)

(cf. plan suivant pour la localisation des entreprises du bourg)

*Localisation des entreprises du bourg*



#### ➤ Deux petits sites d'activités

La commune dispose de deux sites d'activités de taille modeste :

- au nord du bourg, le long de la voie ferrée, une zone d'activités accueille deux entreprises. Le Grand chemin permet de rejoindre la RD 5 au niveau du bourg, puis la RD 910.
- au sud du bourg, en bas de la rue Jules Boisseau, une entreprise est implantée sur la zone d'activités. Elle est desservie par la RD 5a bis. L'impact visuel du bâtiment est important, notamment depuis la Prée.

Quelques surfaces disponibles subsistent au sein de ces deux zones (de l'ordre de 0,5 ha en tout).

La compétence « actions de développement économique » de la communauté de communes Vienne et Creuse précise notamment « étude, création, aménagement, extension, entretien et gestion de toutes les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire et artisanale ». La zone d'activités de la Prée est de compétence intercommunale, et ne recouvre pas une dimension stratégique particulière parmi les priorités de la CCVC.

#### ➤ Des commerces présents dans le bourg

A Port-de-Piles, quelques commerces de proximité sont implantés, notamment dans le bourg ancien. On trouve notamment une boulangerie-pâtisserie, un traiteur et un bar qui fait également bureau de poste.

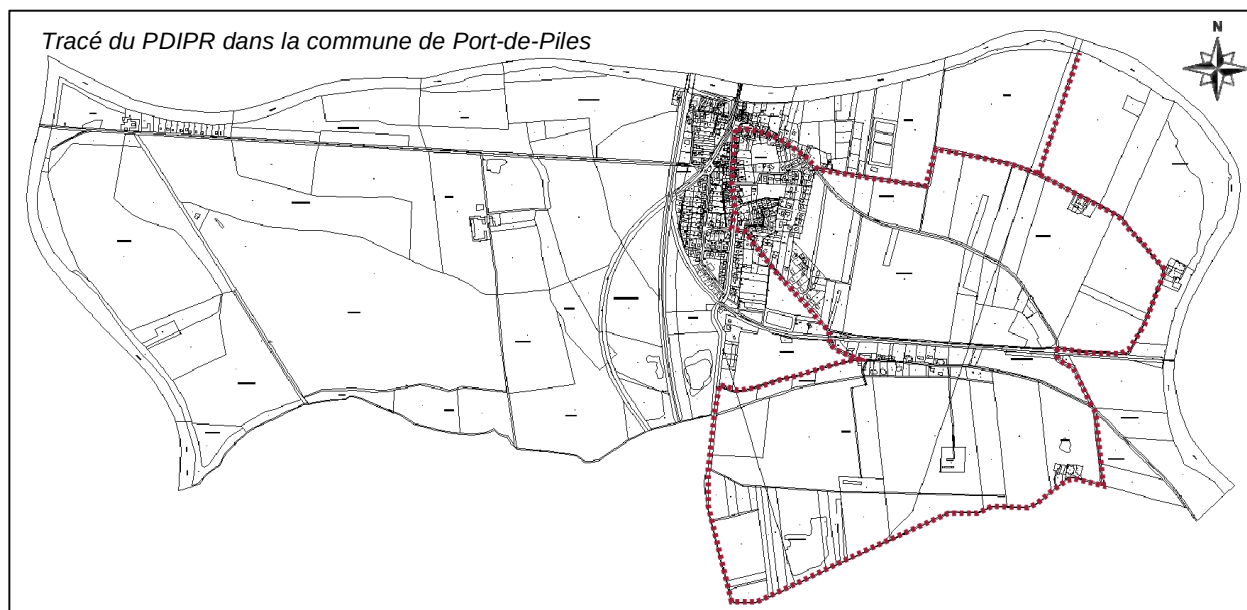
### 2.3.4 LOISIRS ET ACTIVITES

#### ▪ UNE VOCATION TOURISTIQUE FAIBLE

Le tourisme est l'une des compétences de la CCVC. Elle concerne l'étude et la mise en œuvre d'un plan de développement touristique sur le territoire communautaire, la création et promotion d'équipements et zones touristiques d'intérêt communautaire, la promotion et balisage des sentiers de randonnées, etc. Les enjeux touristiques de la commune sont toutefois faibles.



<= Chemin de  
Saint Jacques  
de  
Compostelle



#### - La présence d'itinéraires de randonnée

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de la Vienne recense l'ensemble des chemins que les collectivités locales souhaitent protéger sur leur territoire. Créé en 1993, il est régulièrement révisé. En 2000, il recensait 6 600 km de sentiers répartis sur 258 communes.

Le PDIPR fixe 3 objectifs principaux :

- favoriser la découverte du patrimoine naturel, culturel et touristique de la Vienne
- protéger juridiquement les chemins
- assurer la continuité des itinéraires à travers les communes

L'inscription d'un itinéraire au PDIPR permet de le protéger durablement.

La commune de Port-de-Piles est concernée par un chemin de Grande Randonnée, le GR© 655 identifié comme chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle et entretenu par le comité départemental de randonnée pédestre de la Vienne.

#### – **Aucune installation d'accueil des touristes**

Le camping privé installé au Grouin participait à l'attrait touristique de la commune. Sa fermeture à la fin des années 1990 a entraîné le déclin de l'activité touristique de la commune. Un projet de base de canoë kayak est en cours d'étude sur le site. Par ailleurs, aucun gîte ni aucune chambre d'hôtes n'existe dans la commune.

#### – **Des installations de loisirs**

Au niveau des installations sportives, la commune ne dispose d'aucun équipement. Des constructions ont été implantées sur l'ancien terrain de football.

Un petit pôle de loisir est installé sur le secteur d'une ancienne carrière. Il est situé dans le sud de la commune en face de la zone d'activités. Il s'organise autour d'un plan d'eau et comporte des installations sanitaires (WC) et du mobilier urbain (tables et bancs). Des plantations d'arbres ont également été effectuées pour agrémenter les lieux.

Une aire de jeu est située dans le bourg, rue des Tilleuls. D'une manière générale, ce type d'installation participe au cadre de vie des habitants.



#### ▪ **UNE VIE ASSOCIATIVE DIVERSIFIEE**

Une dizaine d'associations existe sur le territoire communal :

- ACCA : pratique de la chasse
- Comité des fêtes : organisation de fêtes, réjouissances et compétitions
- Club des aînés ruraux : organisation de loisirs des personnes âgées
- Gym Volontaire Port de Pilois : Entretien, détente et convivialité
- Récréative : activités de loisirs créatifs aux enfants de plus de 6 ans et éventuellement aux adultes
- Carnassiers Pêche Aventure : pratique de la pêche aux carnassiers
- Artisans Mariage et Fête : réunir les artisans pour un salon du mariage
- ARAC : association d'anciens combattants
- Automobile Club Port de Pilois : réunir les amoureux de mécanique
- Union Sportive Jeunesse et Loisirs : pratique de l'éducation physique et des sports

#### ▪ **ACTIVITES DE NATURE ET PRATIQUES CYNEGETIQUES**

La présence de bois importants sur la partie sud du territoire induit des pratiques cynégétiques. Le Bois de la Lune fait office de réserve de chasse.

# Synthèse

## et enjeux

### - ACTIVITES

L'activité agricole est surtout importante pour la commune en termes de paysage et d'occupation des sols. Les enjeux liés à la consommation des espaces agricoles sont à prendre en compte dans le PLU, notamment depuis les évolutions législatives de ces dernières années.

L'exploitation agricole devra être prise en compte dans le PLU, notamment afin de lui assurer un périmètre d'isolement vis-à-vis des constructions alentours.

Les autres activités économiques du territoire sont situées dans le bourg et sont surtout artisanales. Deux petites zones d'activités existent toutefois à l'échelle communale, sans projet particulier de développement. Toutefois, un projet de centrale agri-photovoltaïque devrait voir le jour dans la zone d'activité de la Prée.

Le maintien des commerces dans le bourg est un élément à favoriser, notamment dans un contexte où le bourg regroupe des fonctions urbaines et connaît une certaine concentration de sa population. Cela pourrait permettre de faire évoluer le caractère essentiellement résidentiel de la commune.

### 3 DYNAMIQUES TERRITORIALES – TENDANCES D'EVOLUTION

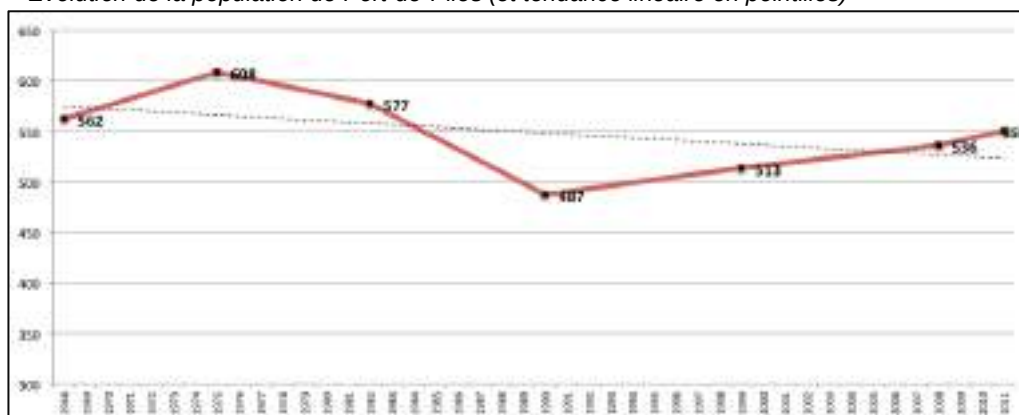
Les données de l'ensemble du chapitre ont pour source : INSEE, recensements de la population 2007. Il faut tenir compte du nombre relativement faible d'habitants. En effet, pour les petites communes, les pourcentages sont rapidement faussés. Ceci est particulièrement vrai lorsque l'on examine les évolutions en pourcentages.

#### 3.1 UNE DEMOGRAPHIE EN HAUSSE REGULIERE

##### 3.1.1 UNE HAUSSE REGULIERE DE LA POPULATION DEPUIS 1990

Au moment de son détachement de la commune des Ormes en 1846, Port-de-Piles comptait 599 habitants. Pendant la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, la commune se stabilise autour de 500 habitants. Après une perte importante de population au sortir de la Deuxième Guerre Mondiale (- 100 habitants), la population se remet à augmenter progressivement pour atteindre 562 habitants en 1968.

*Evolution de la population de Port-de-Piles (et tendance linéaire en pointillés)*



De 1975 aux années 1990, la population de la commune diminue d'une manière significative (- 121 habitants sur cette période). La baisse est particulièrement notable de 1975 à 1982 (- 90 habitants, soit une diminution de 20%). Vieillesse de la population et perte d'attractivité communale se font ressentir.

Depuis 1990, un regain démographique se fait jour, avec une augmentation de la population régulière (+ 0,53 % par an de 1990 à 2008). La commune dispose des premiers résultats du recensement de la population effectué en 2011, qui fait état de 550 habitants.

Cette fluctuation de population, notable dans les dernières années du XX<sup>ème</sup> siècle, ne suit pas les dynamiques des autres territoires. Que ce soit au niveau de la communauté de communes Vienne et Creuse, au niveau du département ou encore de la France dans son ensemble, la croissance est plutôt régulière et continue sur le long terme.

A noter que la densité de population communale (100,8 hab/km<sup>2</sup>) est élevée par rapport à celle de la CCVC (57,7 hab/km<sup>2</sup>) ou à celle du département (60,7 hab/km<sup>2</sup>)

*Variation annuelle moyenne de la population en % dans différents territoires*

|                                                 | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2008 |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| A Port-de-Piles                                 | + 1,1       | - 0,7       | - 2,1       | + 0,6       | + 0,5       |
| Dans la communauté de communes Vienne et Creuse | + 1,2       | + 1,1       | + 0,5       | + 0,1       | + 0,4       |
| Dans le département                             | + 0,7       | + 0,6       | + 0,3       | + 0,5       | + 0,7       |
| En France Métropolitaine                        | + 0,8       | + 0,5       | + 0,5       | + 0,4       | + 0,7       |

### 3.1.2 UNE ATTRACTIVITE FLUCTUANTE

- Soldes naturels et migratoires

#### POP T2M - Indicateurs démographiques

|                                                     | 1968 à<br>1975 | 1975 à<br>1982 | 1982 à<br>1990 | 1990 à<br>1999 | 1999 à<br>2008 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Variation annuelle moyenne<br>de la population en % | +1,1           | -0,7           | -2,1           | +0,6           | +0,5           |
| - due au solde naturel en %                         | +0,8           | +0,5           | -0,2           | -0,2           | +0,3           |
| - due au solde apparent<br>des entrées sorties en % | +0,3           | -1,2           | -1,9           | +0,8           | +0,2           |
| Taux de natalité en ‰                               | 18,5           | 13,4           | 8,2            | 9,1            | 14,4           |
| Taux de mortalité en ‰                              | 10,6           | 8,6            | 10,0           | 11,4           | 11,7           |

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments -  
RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

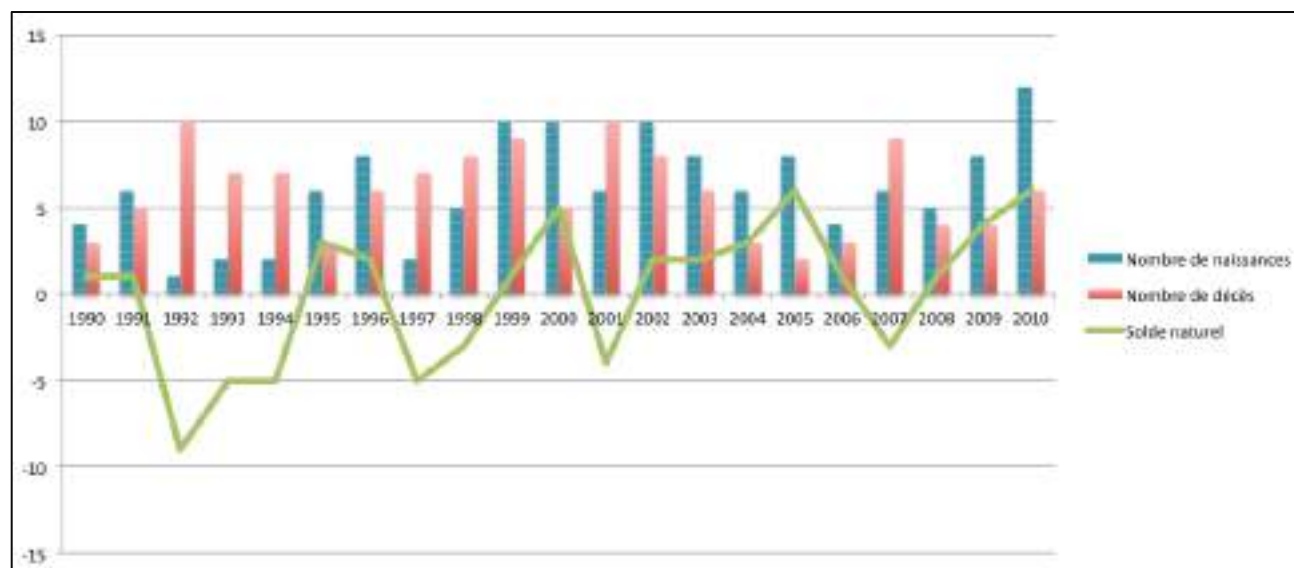
Les variations de population peuvent trouver une explication dans l'analyse des soldes naturels et migratoires. Il existe une certaine corrélation entre la variation de population totale et le solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui se sont installées dans la commune et le nombre de personnes qui en sont parties). Les diminutions de population qui se sont produites à Port-de-Piles, notamment entre 1975 et 1990, étaient principalement dues à un fort déficit migratoire.

Le solde migratoire semble être reparti à la hausse depuis cette période, malgré une stagnation de 1999 à 2008 rendant incertaines les tendances.

Le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) oscille sans marquer de tendance nette. Il repart à la hausse de 1999 à 2008 (+0,3 %), après avoir connu deux périodes successives de déclin.

Mouvements naturels de la population de Port-de-Piles de 1990 à 2010

Sur les dernières années, les tendances sont variables en terme de nombre de décès et de naissances. Le renouvellement de la population, qui peinait à s'établir dans les années 1990, commence à s'affirmer : la croissance du solde naturel est bien visible depuis une vingtaine d'années.



S  
Source : d'après données communales et données INSEE

➤ Mobilité résidentielle

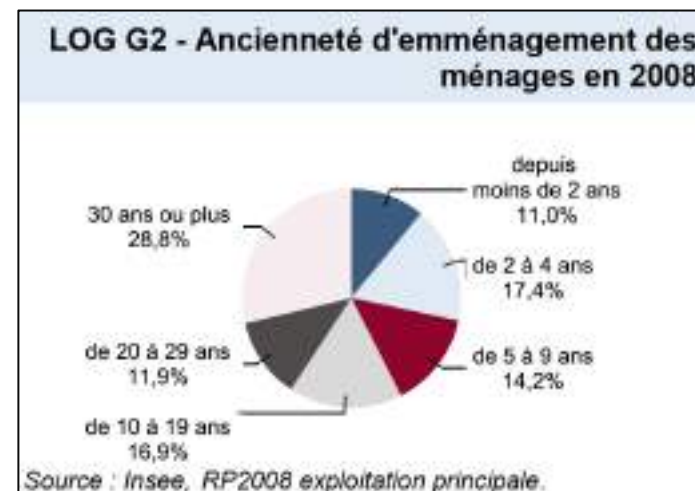
| POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant           |      |       |
|--------------------------------------------------------|------|-------|
|                                                        | 2008 | %     |
| Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant : | 498  | 100,0 |
| Le même logement                                       | 331  | 66,5  |
| Un autre logement de la même commune                   | 43   | 8,6   |
| Une autre commune du même département                  | 56   | 11,2  |
| Un autre département de la même région                 | 13   | 2,5   |
| Une autre région de France métropolitaine              | 56   | 11,2  |
| Un Dom                                                 | 0    | 0,0   |
| Hors de France métropolitaine ou d'un Dom              | 0    | 0,0   |

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

En 2008, près de 67 % des habitants de Port-de-Piles habitaient le même logement qu'en 1999. La mobilité résidentielle des habitants de la commune est plutôt faible comparé au niveau national (64,7 %) et départemental (61,9 %). Les habitants de Port-de-Piles sont toutefois un peu plus mobiles qu'au niveau de la communauté de communes (70,5 %).

L'ancienneté d'emménagement des ménages précise ces données

57,5 % des ménages de Port-de-Piles y vivent depuis plus de 10 ans.



### 3.1.3 UNE POPULATION VIEILLISSANTE MAIS UNE PART DES JEUNES EN HAUSSE

➤ Structure par âge

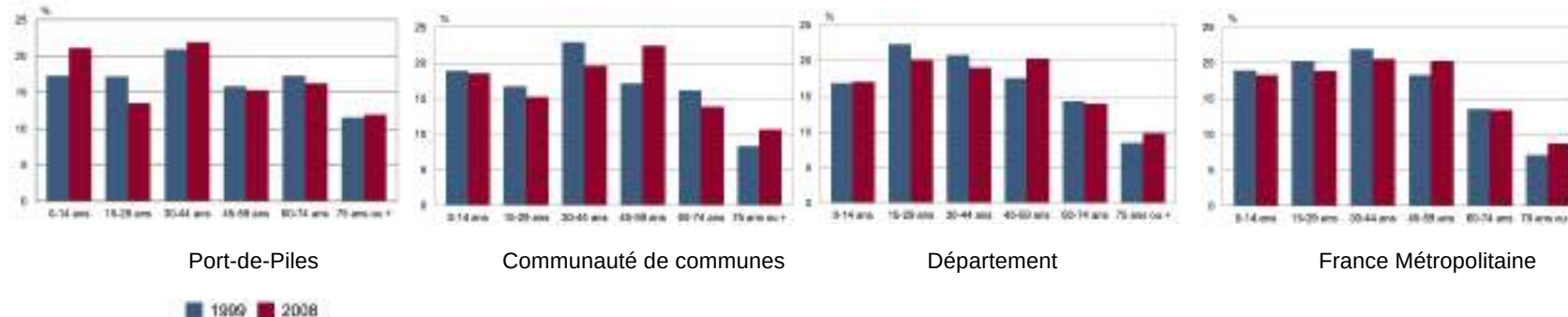
| POP T3 - Population par sexe et âge en 2008 |            |              |            |              |
|---------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                             | Hommes     | %            | Femmes     | %            |
| <b>Ensemble</b>                             | <b>241</b> | <b>100,0</b> | <b>296</b> | <b>100,0</b> |
| 0 à 14 ans                                  | 45         | 18,7         | 68         | 23,1         |
| 15 à 29 ans                                 | 30         | 12,6         | 42         | 14,2         |
| 30 à 44 ans                                 | 61         | 25,2         | 57         | 19,2         |
| 45 à 59 ans                                 | 37         | 15,2         | 45         | 15,3         |
| 60 à 74 ans                                 | 44         | 18,3         | 43         | 14,6         |
| 75 à 89 ans                                 | 21         | 8,7          | 37         | 12,5         |
| 90 ans ou plus                              | 3          | 1,3          | 3          | 1,1          |
| 0 à 19 ans                                  | 58         | 23,9         | 83         | 28,1         |
| 20 à 64 ans                                 | 131        | 54,3         | 144        | 48,8         |
| 65 ans ou plus                              | 52         | 21,7         | 68         | 23,1         |

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Le taux de mortalité de la commune (12 ‰ de 1999 à 2008) est plus élevé qu'au niveau départemental (9,5 ‰), national (8,8 ‰) et intercommunal (8,9 ‰). Cependant, dans le même temps, le taux de natalité est important (14,4 ‰), notamment au regard des chiffres départemental (11,3 ‰), national (12,8 ‰) et intercommunal (10,6 ‰). (cf. tableau page précédente).

La structure par âge apporte des informations complémentaires sur l'évolution de la population.

### Population par grande tranche d'âge



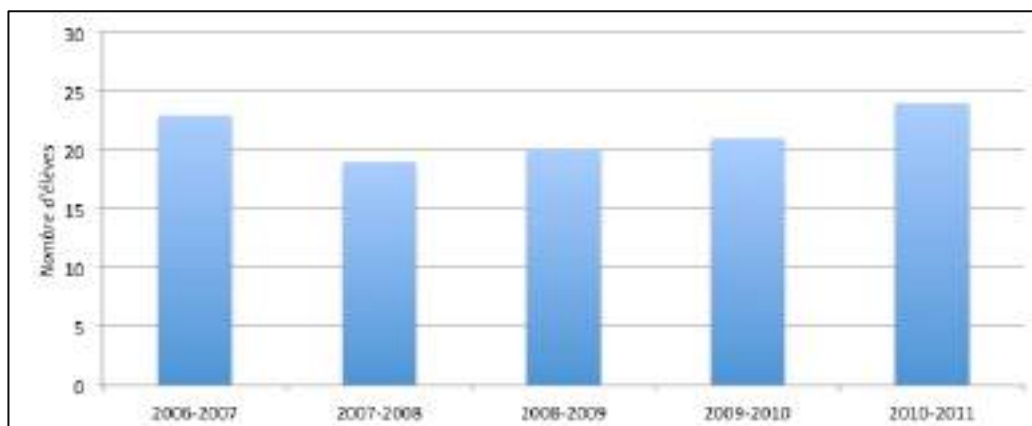
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Les comparaisons font apparaître quelques traits marquants de la commune :

- une hausse du nombre d'enfants. De 1999 à 2008, c'est la part des 0-14 ans qui connaît la plus forte hausse (une hausse d'une vingtaine de personnes). C'est un phénomène spécifique à la commune, qu'on ne retrouve ni dans les tendances intercommunales, ni dans celles départementales ou nationales. A contrario, la tranche 15-29 ans est celle qui connaît la plus nette régression de 1999 à 2008 (env. - 4 points)
- une part faible des 45-59 ans. Elle approche les 15 %, contre plus de 20 % dans le département, la communauté de communes et au niveau national.
- une part importante des plus de 60 ans. A Port-de-Piles, les personnes de plus de 60 ans représentent 28 % de la population, ce qui est supérieur au chiffre du département (23 %), de la France (22 %) et de la communauté de communes (24 %).

### ➤ Evolution des effectifs scolaires

#### Nombre d'élèves se rendant à l'école maternelle de Port-de-Piles



La commune compte une école maternelle qui accueille une vingtaine d'élèves. Les effectifs enregistrent une légère hausse. Les enfants de la commune se rendent en majorité aux Ormes à l'école primaire, puis à Dangé-Saint-Romain au collège.

Il n'existe pas de structure d'accueil de la petite enfance dans la commune.

# Synthèse

## et enjeux

### – DEMOGRAPHIE

La démographie de la commune a connu des fluctuations sur le long terme. Depuis 1990, elle semble marquée par une certaine régularité : une hausse régulière et continue (+0,5% par an en moyenne). Les derniers chiffres du recensement 2011 confirment la poursuite de la hausse de la population.

L'attractivité résidentielle de la commune peut s'expliquer par l'effet péri-urbanisation, la bonne desserte de la commune facilitant les déplacements et un prix du foncier plus abordable que dans l'agglomération de Châtellerault.

Les soldes migratoires et naturels ont des tendances assez incertaines ; ils sont peu réguliers au fil des recensements. Cependant, on peut affirmer que la commune connaît un début de renouvellement de sa population

Les caractéristiques de la population port-de-piloise témoignent d'une population vieillissante (28 % de la population a plus de 60 ans, taux de mortalité supérieur aux moyennes nationale et départementale). Cependant, la part des jeunes est importante et en hausse, et le taux de natalité (avoisinant les 15 ‰) est particulièrement élevé.

## 3.2 DES BESOINS EN LOGEMENTS QUI AUGMENTENT

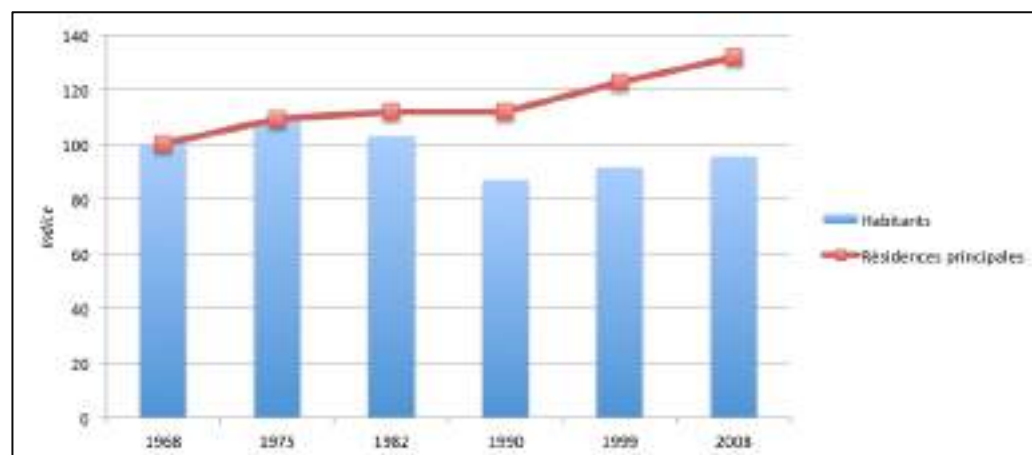
Outre l'évolution de la démographie, d'autres éléments entrent en compte dans la caractérisation des besoins en logements.

### 3.2.1 LE DESSERREMENT DES MENAGES, UN PROCESSUS AMORCE

En 2008, la commune compte 230 ménages. La définition du "ménage" correspond à l'ensemble des occupants d'un même logement (ne sont comptées que les résidences principales), quels que soient les liens qui les unissent. Le nombre de ménages est donc égal au nombre de résidences principales.

Le nombre de personnes par ménage, comme pour l'ensemble du département, a diminué au cours des vingt dernières années ; il est passé de 2,5 personnes en 1990 à 2,3 personnes en 2008. Les moyennes intercommunale, nationale et départementale se situent à respectivement environ 2,4, 2,3 et 2,2 personnes par logement en 2008.

*Corrélations entre évolutions du nombre d'habitants et du nombre de résidences principales (indice)*



|                                  | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 |
|----------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Nombre d'habitants               | 562  | 608  | 577  | 487  | 513  | 536  |
| Nombre de résidences principales | 175  | 191  | 195  | 195  | 214  | 230  |



L'augmentation du nombre de ménages est supérieure à l'augmentation du nombre d'habitants. Cette tendance s'affirme dans la commune, notamment entre 1990 et 1999 où le nombre de ménages augmente de presque 10 % alors même que la hausse du nombre d'habitants n'est que de 5,3 %.

Ce phénomène national, appelé desserrement de la population, s'explique par l'augmentation du nombre de personnes âgées habitant seules ou en couple, la diminution générale de la structure familiale (nombre moyen d'enfants par famille en baisse), le développement des familles monoparentales et par la décohabitation des jeunes couples. Il a une incidence importante en matière de construction et de réhabilitation des logements.

Il est fort probable que le nombre de personnes par ménage (2,33) continue à baisser dans les prochaines années à Port-de-Piles, pour se rapprocher de la moyenne départementale (2,2 personnes par ménage). Le recensement de 2011 amorce légèrement cette tendance (289 logements dont 237 résidences principales pour env. 550 habitants, soit 2,32 personnes par logement).

A l'échelle de la commune (550 habitants environ en 2011) :

- 183 logements sont nécessaires pour loger cette population, si la moyenne de personnes par ménage est de 3 (cas d'avant les années 1980).
- 239 logements sont nécessaires pour loger la population, avec une moyenne de 2,3 (proche du cas actuel)
- 250 logements sont nécessaires pour loger la même population, si la moyenne de personnes par ménage est à 2,2 (chiffre départemental)

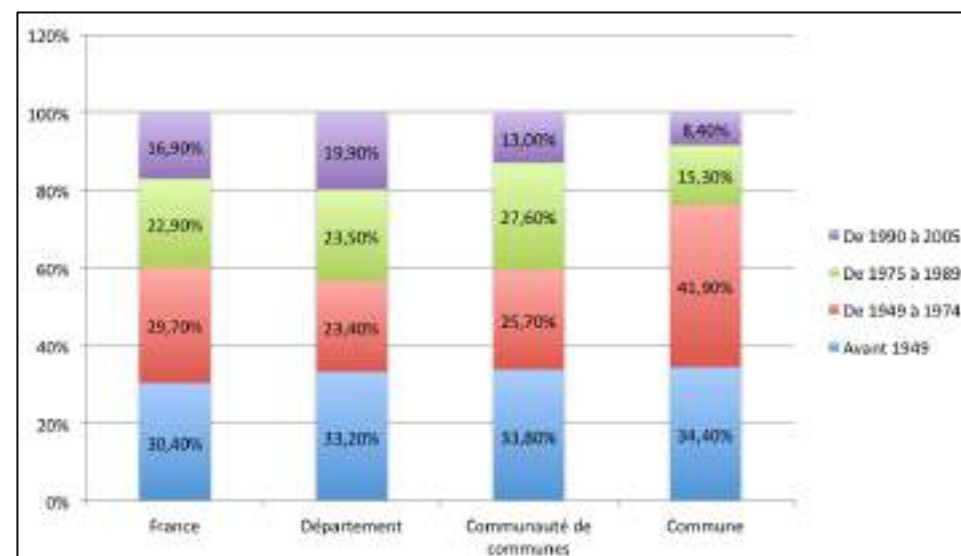
### 3.2.2 ANCIENNETÉ DU PARC : UNE MAJORITÉ DE LOGEMENTS DATANT DES ANNÉES 1950 A 1975

| LOG T5 - Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement |        |       |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|-------|
|                                                                       | Nombre | %     |
| Résidences principales construites avant 2006                         | 226    | 100,0 |
| Avant 1949                                                            | 78     | 34,4  |
| De 1949 à 1974                                                        | 94     | 41,9  |
| De 1975 à 1989                                                        | 35     | 15,3  |
| De 1990 à 2005                                                        | 19     | 8,4   |

Un peu plus d'un tiers des logements a été construit avant 1949. Port-de-Piles a la particularité d'avoir une partie importante de son parc de logements construite entre 1949 et 1974 (cf. graphique). L'évolution urbaine du bourg (partie 1 du diagnostic) met en évidence que cette période correspond à la construction de nombreux logements, et notamment de l'immeuble collectif HLM.

La part des logements datant d'après 1990 est faible comparé aux autres territoires (19 logements construits en 1990 à 2005).

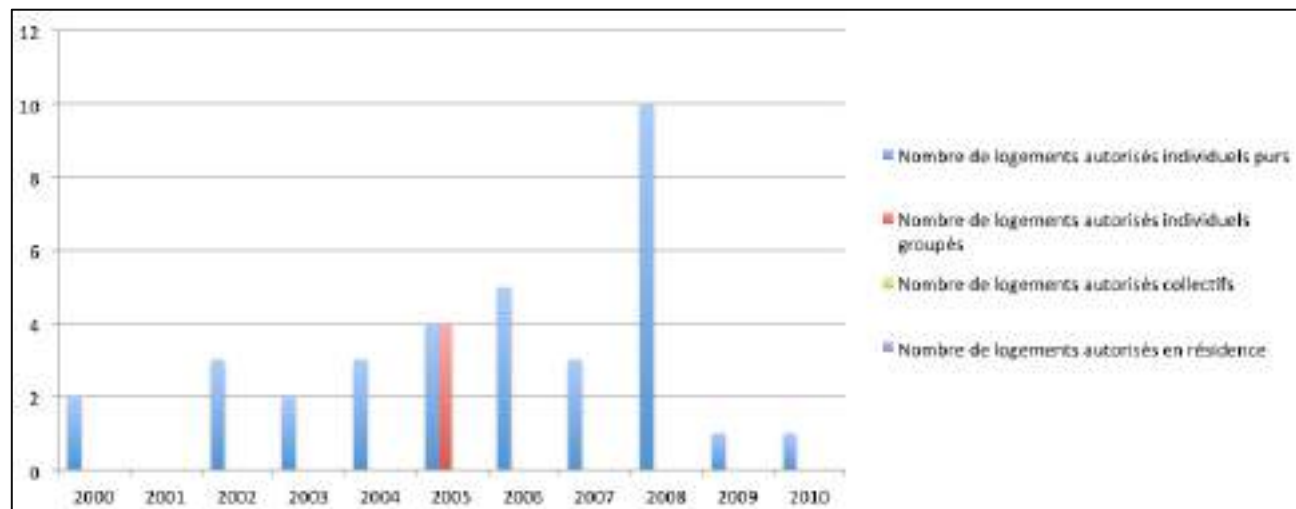
Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement



### 3.2.3 LE RYTHME DES CONSTRUCTIONS SUR LES DIX DERNIERES ANNEES

La base de données SITADEL, issue du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, permet d'évaluer la croissance globale de la construction de logements neufs sur ces dernières années.

*Nombre de logements autorisés à la construction à Port-de-Piles de 2000 à 2009*



8 permis de construire avaient été déposés pour la période 1990-1998. Le nombre de logements autorisés à la construction a augmenté dans les années 2000. Sur la période 2000-2010, 34 logements neufs individuels ont été autorisés, dont 4 individuels groupés. Il n'y a aucune demande d'autorisation pour des logements collectifs.

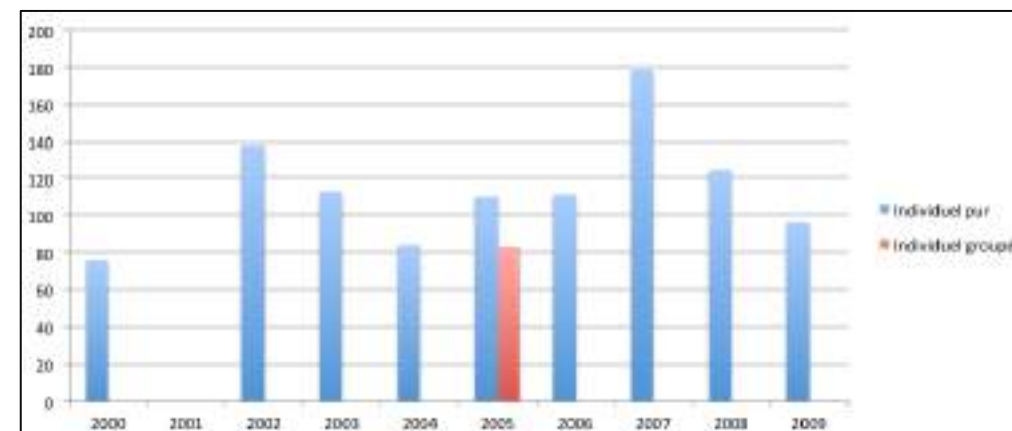
La production de logements s'est donc accrue sur la période récente et les autorisations concernant les constructions individuelles dominent largement. Il s'agit principalement de logements situés dans le bourg (cf. parties précédentes).

Source : SITADEL, mairie

Ce graphique permet de mettre en évidence la surface moyenne des logements autorisés à la construction de 2000 à 2009. Elle est fluctuante et globalement assez élevée.

C'est dans le cas de constructions individuelles groupées que la consommation d'espace par logement est la moins importante (en moyenne 83m<sup>2</sup> par logement).

*Moyenne des surfaces (en m<sup>2</sup>) par logement autorisé à la construction de 2000 à 2009.*



Source : base de données SITADEL

### 3.2.4 CATEGORIES DE LOGEMENTS : UN TAUX DE VACANCE A PRENDRE EN COMPTE

De 1968 à 2008, le nombre total de logements augmente de 36,8 % et celui des résidences principales connaît une hausse de 31,4 %. L'augmentation du parc de logements est faible comparé à d'autres territoires (cf. tableau suivant). Il est à corrélérer à la faible dynamique démographique du territoire, et les hausses sont à mettre en lien avec le phénomène de desserrement des ménages. A noter une hausse importante du nombre de résidences secondaires en 1982.

#### Catégories de logements à Port-de-Piles

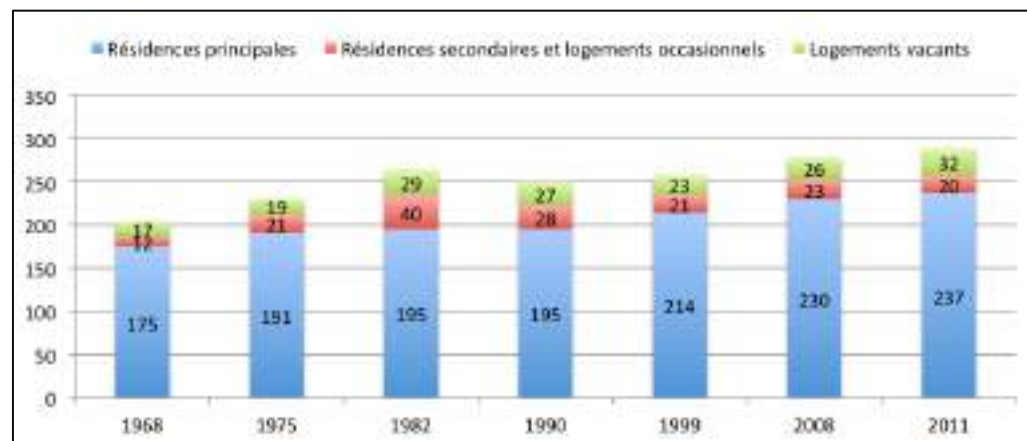
|                                         | Hausse du nombre de logements de 1968 à 2008 |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| Port-de-Piles                           | 36,76 %                                      |
| Communauté de communes Vienne et Creuse | 64,60 %                                      |
| Département 86                          | 79,53 %                                      |
| France métropolitaine                   | 74,24 %                                      |

La part des résidences principales dans la commune est de 82,2 %, chiffre un peu en deçà de la moyenne nationale (83,6 %), départementale (86,2 %) et intercommunale (85,6%). La part des logements vacants est en revanche importante (9,5 % contre 6,6 % au niveau national, 8,3 % au niveau départemental, 7,5 % au niveau de la communauté de communes). Elle est par ailleurs en augmentation de 1999 à 2008 (+3 logements). En 2011, on compte 32 logements vacants dans la commune dans un parc de 289 logements, la part des logements vacants atteint donc plus de 11 %. Il s'agit majoritairement de logements du bourg en mauvais état.

La commune comporte une majorité de logements individuels (91 %). Seuls 24 appartements sont dénombrés, majoritairement situés dans l'immeuble de logements sociaux du bourg.

### 3.2.5 AUTRES ELEMENTS DE CARACTERISATION DES CONDITIONS DE LOGEMENT

- Statut d'occupation des logements : 71 % de propriétaires  
71 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale dans la commune. Ce chiffre est de 57,6 % au niveau national, 60,4 % au niveau départemental et de 74,6 % au niveau de la communauté de communes.



#### LOG T2 - Catégories et types de logements

|                                                  | 2008       | %            | 1999       | %            |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>279</b> | <b>100,0</b> | <b>258</b> | <b>100,0</b> |
| Résidences principales                           | 230        | 82,2         | 214        | 82,9         |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 23         | 8,3          | 21         | 8,1          |
| Logements vacants                                | 26         | 9,5          | 23         | 8,9          |
| Maisons                                          | 254        | 91,0         | 238        | 92,2         |
| Appartements                                     | 24         | 8,6          | 19         | 7,4          |

#### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

|                                  | 2008       |              |                     |                                          | 1999       |              |
|----------------------------------|------------|--------------|---------------------|------------------------------------------|------------|--------------|
|                                  | Nombre     | %            | Nombre de personnes | Ancienneté moyenne d'habitat en année(s) | Nombre     | %            |
| <b>Ensemble</b>                  | <b>230</b> | <b>100,0</b> | <b>536</b>          | <b>18</b>                                | <b>214</b> | <b>100,0</b> |
| Propriétaire                     | 164        | 71,2         | 363                 | 21                                       | 152        | 71,0         |
| Locataire                        | 63         | 27,4         | 170                 | 9                                        | 58         | 27,1         |
| dont d'un logement HLM loué vide | 29         | 12,6         | 80                  | 10                                       | 29         | 13,6         |
| Logé gratuitement                | 3          | 1,4          | 3                   | 23                                       | 4          | 1,9          |

La commune compte 27,4 % de locataires en 2008, soit 170 personnes (5 logements locatifs de plus qu'en 1999). Presque la moitié (12,8 %) loge en logement HLM, chiffre un peu plus élevé que les moyennes départementale (11,8 %) et intercommunale (7,0 %), mais moins élevé que le chiffre national (14,7 %). La majeure partie des logements sociaux est située dans l'immeuble collectif rue Marius Serrault, qui compte 19 appartements.

- Peu de petits logements

| LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces |            |              |            |              |
|-----------------------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                                           | 2008       | %            | 1999       | %            |
| <b>Ensemble</b>                                           | <b>230</b> | <b>100,0</b> | <b>214</b> | <b>100,0</b> |
| 1 pièce                                                   | 0          | 0,0          | 0          | 0,0          |
| 2 pièces                                                  | 5          | 2,3          | 9          | 4,2          |
| 3 pièces                                                  | 48         | 21,0         | 58         | 27,1         |
| 4 pièces                                                  | 79         | 34,2         | 72         | 33,6         |
| 5 pièces ou plus                                          | 98         | 42,5         | 75         | 35,0         |

Port-de-Piles possède un nombre relativement important de grands logements. 42,5 % des habitations disposent de plus de cinq pièces (45,2 % pour la communauté de commune, 35,5 % pour la France et 39,1 % pour le département). A l'inverse, les logements d'une et deux pièces sont sous représentés, ils représentent seulement 2,3 % des logements (alors que 17,2 % des logements dans le département et 6,1 % des logements de l'intercommunalité, 18,2 % pour la France).

Par ailleurs, depuis 1999, le nombre de petits logements diminue alors que le nombre de grands logements augmente, ce qui est contraire aux tendances en terme de taille des ménages.

Les logements de taille moyenne (3 à 4 pièces) sont largement représentés : ils constituent plus de la moitié des logements (55,2%), chiffre un peu plus élevé qu'au niveau national, départemental et intercommunal se situant entre 40 et 50 %.

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements. En 2008, il reste 9 résidences principales non équipées d'une salle de bain avec baignoire ou douche, ce qui représente un pourcentage de près de 3,7 %. Le chauffage central individuel est le mode principal de chauffage. La qualité de l'habitat, notamment en terme de salubrité et d'adaptabilité (décret "logement décent" de 2002), doit être intégrée au PLU. Il est l'occasion d'informer le public sur les possibilités de remettre les logements en état.

- Equipement automobile

| LOG T9 - Équipement automobile des ménages       |            |              |            |              |
|--------------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
|                                                  | 2008       | %            | 1999       | %            |
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>230</b> | <b>100,0</b> | <b>214</b> | <b>100,0</b> |
| Au moins un emplacement réservé au stationnement | 159        | 69,4         | 165        | 77,1         |
| Au moins une voiture                             | 192        | 83,6         | 166        | 78,5         |
| - 1 voiture                                      | 108        | 47,0         | 107        | 50,0         |
| - 2 voitures ou plus                             | 84         | 36,5         | 61         | 28,5         |

Plus des deux tiers des ménages Port-de-Pileois dispose d'un emplacement réservé au stationnement. Ce chiffre est en baisse depuis 1999. Le nombre de ménages ayant au moins une voiture augmente ; c'est d'ailleurs la part des gens possédant deux voitures ou plus qui connaît la plus forte augmentation, alors que les ménages possédant une voiture sont de moins en moins nombreux. Ce chiffre correspond aux données des autres territoires.

# Synthèse

## et enjeux

### – LOGEMENT

Les besoins en logement augmentent continuellement dans la commune, et ce quelques soient les tendances démographiques. En effet, le nombre de personnes par logement est continuellement en baisse (phénomène dit de desserrement des ménages, du aux mutations familiales, décohabitations, etc).

Les caractéristiques des logements de la commune dénotent :

- des logements construits en nombre important entre les années 1950 et 1975
- un taux de vacance élevé (9,4 % en 2007, 11 % en 2011)
- 71 % de propriétaires
- une majorité de logements individuels
- des logements de grande taille (43 % des logements ont 4 pièces ou plus)
- un taux d'équipement des ménages en automobile important

### 3.3 PROJECTIONS LIEES AU DEVELOPPEMENT URBAIN

Les caractéristiques de démographie et de logement mises en avant dans les parties précédentes servent de base à la réflexion sur le développement de l'habitat dans le territoire communal.

#### 3.3.1 PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Le point de départ de l'analyse des besoins communaux, que ce soit en termes de logements, d'équipements, de surfaces à urbaniser, de réseaux à prévoir, etc est constitué par l'analyse des dynamiques démographiques.

##### Eléments de cadrage

Comme figuré dans le tableau retraçant les chiffres de population (page 63), la démographie de la commune est assez stable depuis les années 1990 (+0,53% par an de 1990 à 2008).

La commune dispose des premiers chiffres issus du recensement de 2011. La commune avoisine les 550 habitants, répartis dans 289 logements, dont 237 résidences principales (545 habitants recensés en 2011 et 3 habitations non recensées, ce qui porterait le nombre d'habitants en 2011 à 550 d'après les sources de la mairie). Ainsi, on observe une hausse de la croissance démographique (+0,86% par an) sur la période récente 2008-2011, malgré le fait que ce laps de temps soit assez court pour y établir des prévisions fiables.

##### *Rappel des chiffres antérieurs de la population à Port-de-Piles*

| Années     | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2011 | 2022 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Population | 562  | 608  | 577  | 487  | 513  | 536  | 550  | ?    |

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales./ 2011 : Données mairie

##### Signaux faibles

Par ailleurs, il convient de rappeler certaines données susceptibles d'influencer l'évolution démographique future :

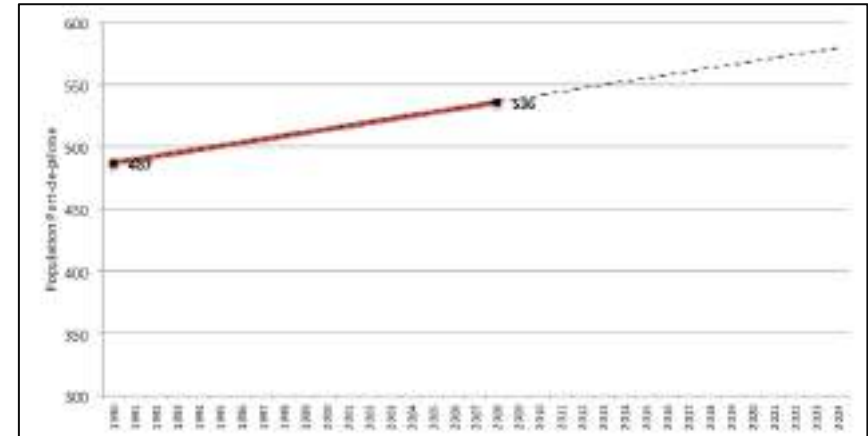
- LGV en construction dans les communes limitrophes nord-ouest de Port-de-Piles, création d'un certain nombre d'emplois prévisible de par la localisation d'une base de travaux de la ligne sur la commune de La Celle-Saint-Avant.
- proximité de la gare de La Celle Saint Avant, dont la rénovation est prévue, ce qui constitue une source d'attractivité communale renforcée pour les actifs travaillant par exemple à Châtelleraut ou Tours (cf. page 51).
- absence d'équipements structurants ou d'implantation d'entreprises prévues sur la commune ou ses alentours proches
- projet d'implantation d'une carrière et d'une centrale agri photovoltaïque dans la commune à court terme
- taux de croissance prévu par l'INSEE à l'horizon 2040 sur le département de la Vienne : 0,61 %

## Etablissement des prévisions démographiques

### → Prévision basse :

La prévision basse s'appuie sur le taux de croissance observé sur le long terme, entre 1990 et 2008. En se basant sur ce taux de croissance annuel de + 0,53 % par an, la prévision à l'horizon 2022 est de 577 habitants.

| Prévision moyenne                   |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Rappels des chiffres pris en compte | 1990               | 487 habitants      |
|                                     | 2008               | 536 habitants      |
| Tendance constatée                  | Entre 1990 et 2008 | 10,06 %            |
|                                     |                    | soit 0,53 % annuel |
| → Prévision                         | 2022               | 577 habitants      |

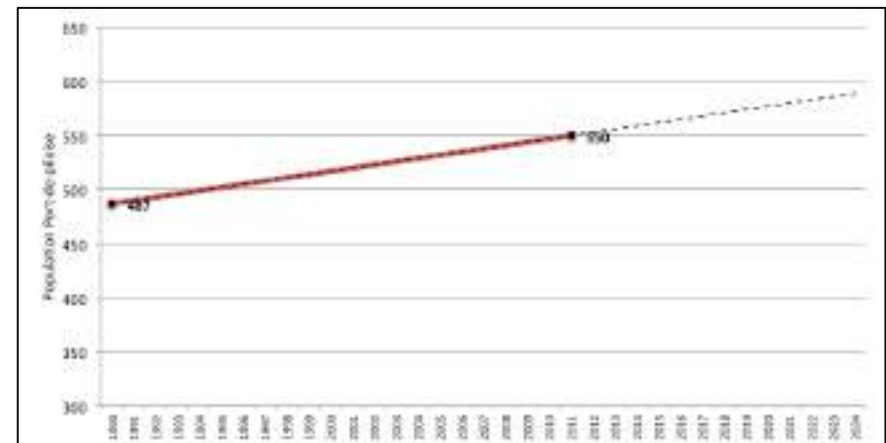


### → Prévision moyenne :

La prévision moyenne consiste, par rapport à la prévision basse, à prendre en compte le chiffre de population connu pour 2011.

L'estimation de population pour 2011 à partir de la prévision basse (rappel : 0,53%/an) conduirait à un chiffre de 545 habitants en 2011. Or, il s'avère que la commune connaît sa population en 2011 (premiers résultats du recensement) et qu'elle est en réalité de 550 habitants. L'écart constaté avec la prévision basse est de 0,99 %. Il justifie de prévoir une hypothèse moyenne qui prenne en compte les évolutions de population sur l'échéance 1990-2011, soit + 0,58 % annuel. La population port-de-piloise à l'horizon 2022 est ainsi revue à la hausse (586 habitants).

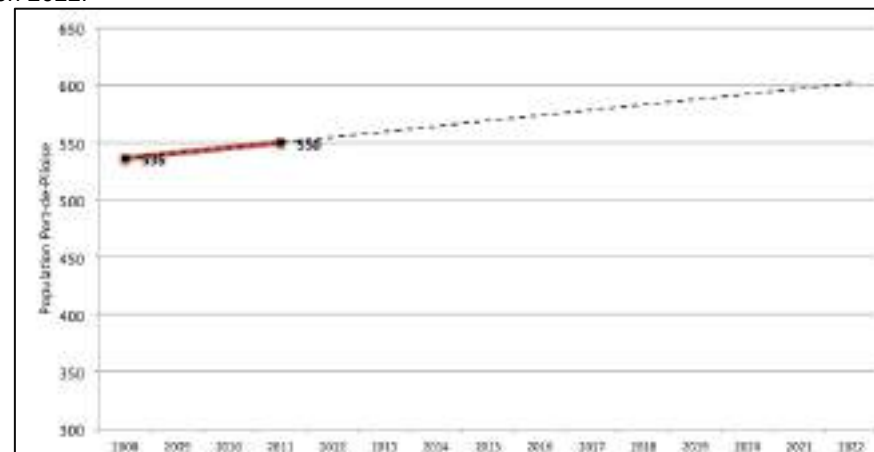
| Prévision moyenne                   |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Rappels des chiffres pris en compte | 1990               | 487 habitants      |
|                                     | 2011               | 550 habitants      |
| Tendance constatée                  | Entre 1990 et 2011 | 12,94 %            |
|                                     |                    | soit 0,58 % annuel |
| → Prévision                         | 2022               | 586 habitants      |



### → Préviation haute :

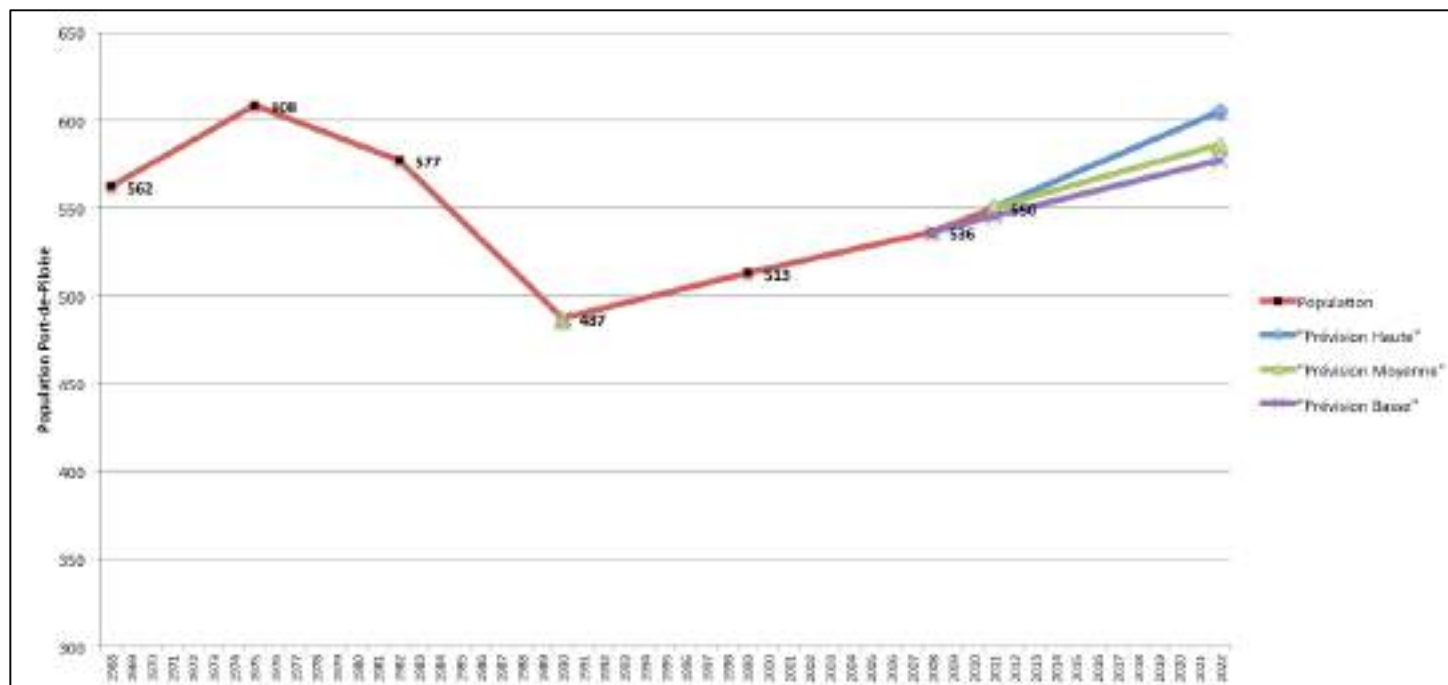
La prévision haute s'appuie sur un fort dynamisme démographique de la commune. Elle prend en compte la tendance récente des trois dernières années pour la considérer comme la référence jusqu'en 2011. Certains signaux justifient la validité d'une telle hypothèse, notamment le projet de réaménagement de la « gare de Port-de-Piles » (cf. page 51) qui va amplifier l'attractivité de la commune, qui bénéficierait alors des dynamiques de l'agglomération tourangelle tout autant que de celle de Poitiers. En suivant cette tendance annuelle de + 0,86 %, la population communale s'établirait à 605 habitants à l'horizon 2022.

| Préviation haute                    |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Rappels des chiffres pris en compte | 2008               | 536 habitants      |
|                                     | 2011               | 550 habitants      |
| Tendance constatée                  | Entre 2008 et 2011 | 2,61 %             |
|                                     |                    | soit 0,86 % annuel |
| → Préviation                        | 2022               | 605 habitants      |



### Conclusion

Résumé des hypothèses d'évolution de population



### 3.3.2 PREVISION DES BESOINS EN LOGEMENTS

#### ■ HYPOTHESES POUR DETERMINER LES BESOINS EN LOGEMENTS

Afin de définir les besoins en logements, il est utile de s'appuyer sur quelques prévisions. Deux paramètres sont à prendre en compte pour évaluer les besoins en résidences principales : le nombre d'habitants et le nombre de personnes par ménage. Par ailleurs, les besoins du parc (liés au renouvellement du parc ancien) et la fluidité du marché (liée à l'évolution de la part des logements vacants) devront être intégrés.

#### Le nombre moyen de personnes par logement

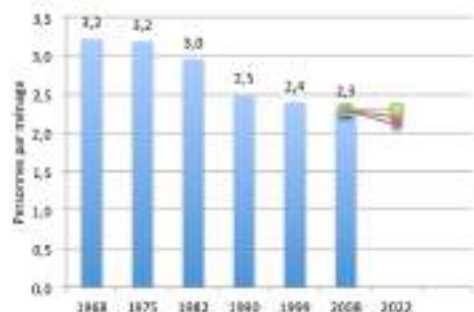
Le desserrement des ménages induit une baisse constante du nombre de personnes par logement depuis 1975.

→ La prévision basse : elle correspond au maintien de la taille des ménages de 2008, soit 2,3 personnes par ménage à l'horizon 2022.

→ La prévision au fil de l'eau : elle correspond à la poursuite de la tendance enregistrée récemment, soit une taille des ménages de 2,2 personnes à l'horizon 2022 (soit environ la moyenne départementale actuelle).

→ La prévision haute : elle se base sur une forte réduction de la taille des ménages, soit 2,1 personnes par ménage à l'horizon 2022.

| Prévision « au fil de l'eau »       |                    |                    |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Rappels des chiffres pris en compte | 1990               | 2,50 pers/logement |
|                                     | 2008               | 2,33 pers/logement |
| Tendance constatée                  | Entre 1990 et 2008 | - 0,69 %           |
|                                     |                    | soit - 1 % annuel  |
| → Prévision                         | 2022               | 2,21 pers/logement |



Les hypothèses concernant le nombre moyen de personnes par ménage

#### ■ Etablissement des prévisions de logements

#### Correspondances en terme de nombre de logements

En croisant les besoins liés au desserrement des ménages et ceux liés à la croissance démographique, on peut estimer le nombre de logements supplémentaires nécessaires pour loger la population en 2022. Sachant qu'en 2008, le parc de logements de la commune est de 230 résidences principales, on aboutit aux chiffres suivants.

| Nombre total de logements nécessaires<br>(besoins de résidences principales supplémentaires) |              |              |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| taille des ménages                                                                           | 2,3          | 2,2          | 2,1          |
| nombre d'habitants                                                                           |              |              |              |
| Hypothèse basse : 577                                                                        | 251<br>(+21) | 262<br>(+32) | 275<br>(+45) |
| Hypothèse moyenne : 586                                                                      | 255<br>(+25) | 266<br>(+36) | 279<br>(+49) |
| Hypothèse haute : 605                                                                        | 267<br>(+33) | 275<br>(+45) | 288<br>(+58) |

En fonction de chaque paramètre, le nombre de logements supplémentaires pour loger la population en 2022 est estimé jusqu'à environ 58 unités. Soit en moyenne une quarantaine de logements supplémentaires.

#### Prise en compte des logements actuels pouvant satisfaire la demande

La remise sur le marché de logements vacants ou la transformation de résidences secondaires ne suffira pas à satisfaire la demande, bien que le nombre important de logements vacants (26 unités en 2008) sur la commune soit à prendre en compte. La commune compte 32 logements vacants en 2011. Etant donné les caractéristiques de la vacance à Port-de-Piles (important nombre de logements vétustes voire en ruine), environ ¼ peut être considéré comme pouvant répondre à la demande en logement. On peut ainsi estimer huit logements supplémentaires potentiels dans l'ancien, ce qui ramène à une trentaine de logements neufs à prévoir en moyenne, toutes hypothèses confondues.

| Nombre ajusté de logements nécessaires<br>(besoins de résidences principales supplémentaires) |     |     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| taille des ménages                                                                            | 2,3 | 2,2 | 2,1 |
| Nombre d'habitants                                                                            |     |     |     |
| Hypothèse basse : 577                                                                         | +13 | +24 | +37 |
| Hypothèse moyenne : 586                                                                       | +17 | +28 | +41 |
| Hypothèse haute : 605                                                                         | +25 | +37 | +50 |

#### Une prise en compte des dents-creuses limitée

Le bourg de Port-de-Piles est marqué par une urbanisation structurée, dont les extensions successives du bourg sont assez identifiables. Il ressort de cette urbanisation un faible nombre de dents-creuses : elles sont quasiment inexistantes à l'échelle du bourg. La plupart des espaces non bâtis correspond à des fonds de parcelles, dont la mutation à court terme est peu envisageable.

Certains espaces, qui sont à l'évidence non bâtis, n'ont pas l'usage de dents-creuses :

- une large parcelle en plein cœur du bourg : elle correspond à un espace vert (aire de jeux, cf. photographie p.21). La commune souhaite que la vocation de loisirs de cette parcelle perdure.
- la parcelle notée 521 est une parcelle communale sur laquelle il existe un projet de bâtiment.

Certaines dents-creuses ont vocation à être intégrées au zonage AU (cf. chapitres suivants) afin de permettre une urbanisation d'ensemble plutôt que ponctuelle des espaces (cf. zones entourées schéma ci-contre).

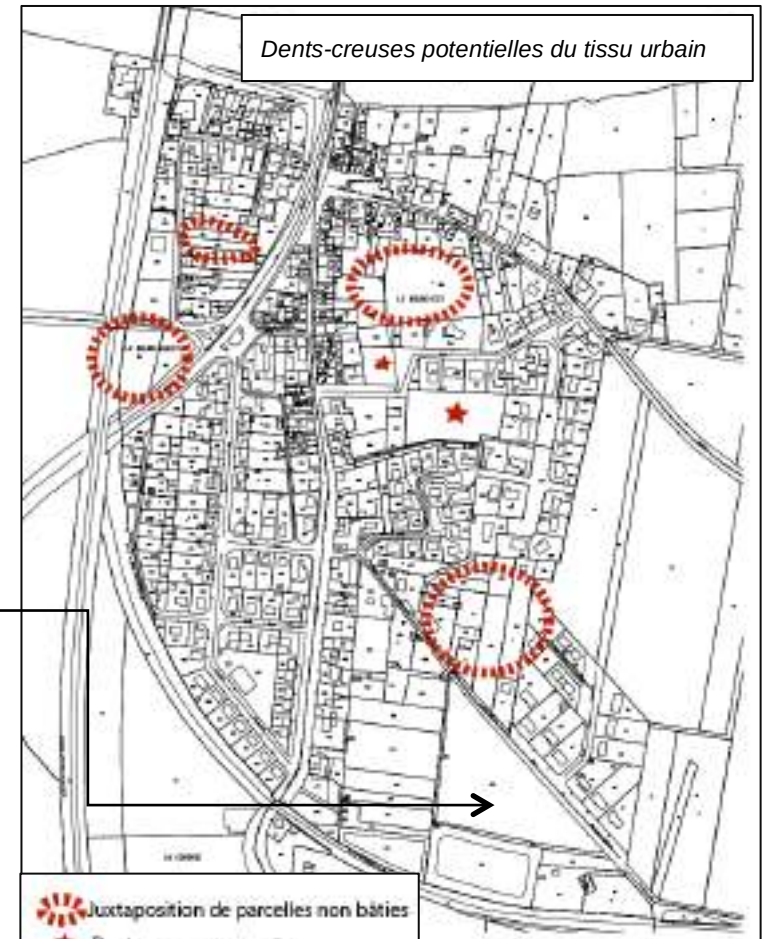
A l'ouest de la RD910, il existe quelques parcelles en lanière non bâtis, mais dont l'urbanisation est peu évidente du fait de leur usage actuel de jardin, de leur configuration et surtout de la proximité de la voie classée à grande circulation.

Ainsi, la prise en compte des dents-creuses du tissu urbain de la zone urbaine ne permet pas de réajuster à la baisse les besoins en surfaces constructibles.

#### Prise en compte des projets en cours : le lotissement des Vanniers (14lots)

L'urbanisation est en cours sur la partie du bourg située au sud de la rue de la Prée, en arrière du front bâti linéaire de la rue Jules Boisseau et au nord de la voie ferrée. Il s'agit du lotissement communal « Les Vanniers », dont les travaux de viabilisation se sont achevés début 2012. A noter qu'un permis de construire a été déposé 2012, alors qu'un compromis est en cours sur une autre parcelle.

| Nombre réajusté de logements nécessaires à prévoir hors zone urbaine<br>(besoins de résidences principales supplémentaires) |     |     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| taille des ménages                                                                                                          | 2,3 | 2,2 | 2,1 |
| Nombre d'habitants                                                                                                          |     |     |     |
| Hypothèse basse : 577                                                                                                       | -1  | +10 | +23 |
| Hypothèse moyenne : 586                                                                                                     | +3  | +14 | +27 |
| Hypothèse haute : 605                                                                                                       | +11 | +23 | +36 |



### 3.3.3 PROJECTIONS EN TERMES D'HABITAT ET D'ESPACES URBANISES

#### Les besoins induits en foncier

Pour calculer les superficies nécessaires, nous avons retenu une surface par logement qui tient compte également de la voirie et des espaces publics. Pour les opérations groupées de type pavillonnaire locatif, nous nous sommes basés sur environ 500 m<sup>2</sup> par logement ; pour les pavillons issus de la construction privée, sur environ 1000 m<sup>2</sup> (terrains privatifs respectivement de 300 et 750 m<sup>2</sup>).

L'hypothèse moyenne de 2,2 personnes par ménage a été retenue.

Si on retient 20 % de logements publics pour la construction neuve, ces données nous permettent de fixer une superficie moyenne de 900 m<sup>2</sup> par logement. D'ici 2022, la fourchette de surfaces nécessaires de terrain à bâtir suivant les tableaux ci-dessous est estimée entre 1 et 3 hectares.

Selon la taille moyenne des parcelles, l'espace utilisé par les constructions nouvelles peut varier considérablement. Le calcul de densité est un paramètre déterminant sur lequel le PLU peut agir.

*Consommation d'espace à prévoir selon les hypothèses (en hectares) :*

|                                                                        | <i>Nombre d'habitants</i> | <i>Logements nécessaires hors zone urbanisée ou en cours d'urbanisation</i> | <i>Superficies nécessaires stricto sensu (sans rétention foncière)</i> |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <i>Hypothèse basse : stagnation de la population</i>                   | 577 habitants             | 240 logements (+10)                                                         | + 0,9 ha                                                               |
| <i>Hypothèse moyenne : poursuite de la croissance de la population</i> | 586 habitants             | 244 logements (+14)                                                         | + 1,3 ha                                                               |
| <i>Hypothèse haute : forte hausse de la population</i>                 | 605 habitants             | 253 logements (+23)                                                         | + 2,1 ha                                                               |

Ainsi, en croisant des paramètres d'évolution démographique, de taille des ménages et de surface des constructions nouvelles, des estimations peuvent être établies. Elles ont été établies au plus près des besoins exprimés, sans prendre en compte le critère de disponibilité foncière dans ce premier temps d'études. Ainsi, afin de tenir compte de certains phénomènes (rétention foncière, blocages pouvant empêcher l'urbanisation de certains secteurs, problèmes de desserte...), il sera nécessaire de classer un nombre plus important de terrains constructibles que ceux répondant strictement aux besoins chiffrés ; d'autant plus que la commune ne souhaite pas des situations de conflits, bras de fer ou spéculation foncière du fait d'une trop faible quantité de terrains constructibles. Un taux de rétention foncière sera appliqué lors de l'étude des zones à urbaniser, en fonction de leurs caractéristiques, ce qui conduira à prévoir une superficie des terrains à urbaniser supérieure aux stricts besoins établis.

Les estimations doivent orienter les réflexions de la municipalité dans les problématiques suivantes :

- Le choix du développement envisagé à court et moyen terme pour son bourg
- La consommation des espaces libres et urbanisables
- L'équilibre entre espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels proches du bourg
- La programmation des équipements qui seront nécessaires pour accompagner ce développement urbain

### 3.3.4 CROISEMENT DES PROJECTIONS AVEC LE BILAN DU POS

Dans son chapitre C, le POS faisait état du projet communal, en explicitant les enjeux du développement communal, la valorisation du potentiel économique, le traitement paysager et valorisation du patrimoine. Il convient de revenir si la partie enjeux du développement communal pour mettre en évidence l'urbanisation réalisée depuis les prévisions du POS en matière d'habitat.

#### **Concernant « le développement par une relance démographique »**

Le rythme modéré de la croissance démographique communale des dix dernières années était la base choisie par la commune pour estimer les perspectives de population pouvant être atteintes à court terme et moyen terme. Il était établi que la commune devait prévoir l'accueil de cette nouvelle population en terme de développement de son urbanisation.

La perspective 2010 était basée sur :

*Taux de croissance de la population : 5 % sur 10 ans - Population en 2010 : 540 habitants.* On peut d'ores et déjà remarquer que le chiffre de population actuelle (env. 550 selon les chiffres récents issus du recensement 2010) est proche de cette prévision, même légèrement supérieur.

*Composition d'un ménage 2,3 personnes - Objectif communal : 235 ménages, soit une augmentation de 15 ménages par rapport à 1999, donc 15 logements neufs.* Les chiffres 2011 font état de 289 logements (2007 : 227). Comme évoqué dans le diagnostic via les données SITADEL, les logements neufs depuis la réalisation du POS en 2000 ont été supérieurs à ce chiffre.

*Sachant que la superficie moyenne des parcelles est de 1000 m<sup>2</sup> (superficie minimale de parcelle en assainissement individuel), avec un taux moyen de rétention de 2, l'approche quantitative peut être estimée à : 15 logements x 1000m<sup>2</sup> x 2 = 30 000 m<sup>2</sup> soit 3 hectares.* Les nouvelles constructions ont des tailles de parcelles variables (voir partie suivante pour la consommation d'espace).

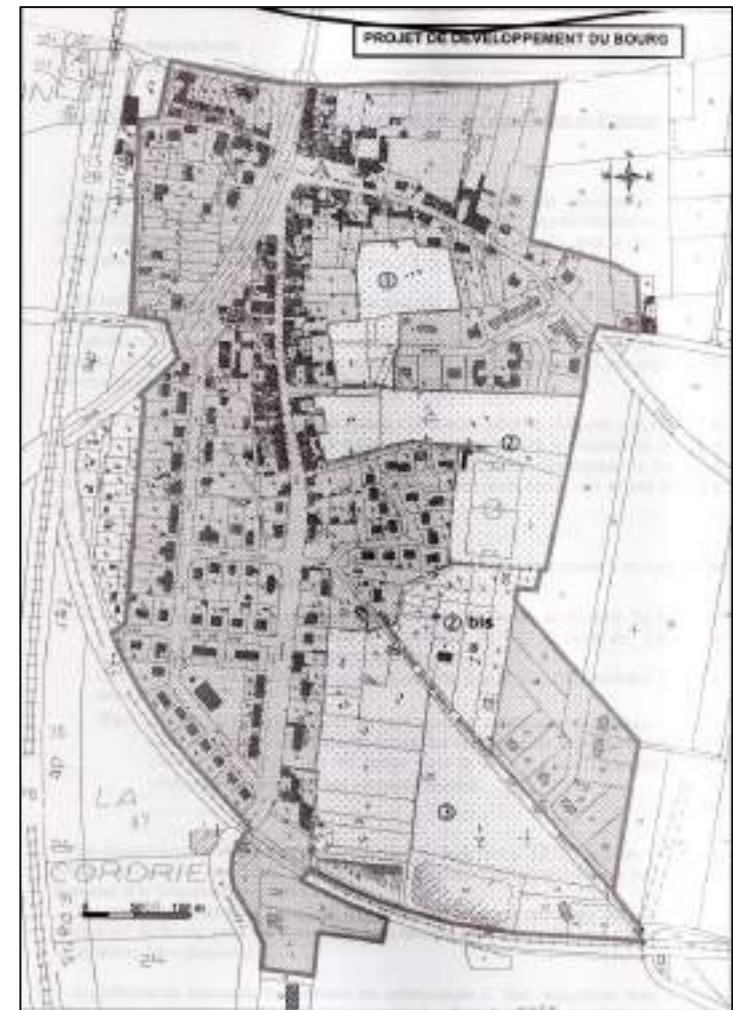
#### **Concernant « le développement de l'urbanisation »**

Le POS précisait que « le développement de l'urbanisation et l'accueil d'une nouvelle population se concentrera sur le bourg de Port-de-Piles ». Le bourg présentait une opportunité foncière et un potentiel urbain. Le bourg ancien structuré avait connu des phases d'urbanisation vers l'est du bourg d'une façon linéaire (rue de la Prée, rue Granger), organisée sous forme d'îlots (lotissement du Clos connecté à la rue de la Prée, lotissement des Tilleuls connecté à la rue Granger) et sous forme d'un lotissement excentré au sud-est du bourg (lotissement de la Prée).

Ces trois lotissements présentaient une lacune en terme d'urbanisme, alors perçue comme une opportunité de relier ces quartiers dont les voiries avaient été prévues à cet effet. « les terrains situés entre les trois lotissements sont susceptibles d'être un secteur d'urbanisation future de la commune ». « par ailleurs, le bourg présente un certain nombre de poches vides en arrière du front bâti ancien à l'est de la rue Jules Boisseau. »

Le POS précisait que « la création de nouveaux lotissements est subordonnée à leur intégration dans un tissu urbain relativement dense, ainsi qu'à la recherche de connexions entre quartiers nouveaux et anciens. Ces nouveaux quartiers devront être agrémentés d'espaces fédérateurs (aire de jeux, espaces verts...). »

Forts de ces constats, les secteurs d'urbanisation ont été décidés dans la partie est du bourg.



Urbanisation progressive du bourg prévue par le POS

#### Au niveau du bourg :

Les futures zones d'urbanisation à vocation d'habitat à court et moyen terme étaient les zones NAA de 4,5 hectares.

1 : le premier secteur d'urbanisation future correspond à une « dent creuse » en cœur d'îlot enclavé entre la rue des Tilleuls, Boisseau et Granger. A l'heure actuelle, cette zone n'est toujours pas urbanisée. Ses caractéristiques topographiques (site plat) et urbaines (site enclavé, y compris en terme de réseaux) en sont en partie la cause.

2 : le second pôle d'habitat implique le déplacement de l'ancien terrain de football. Sa forme en « L » lui permet de s'insérer entre le lotissement du Clos et celui des Tilleuls en comblant les poches vides des espaces urbains. Cette zone a été urbanisée (lotissement des Marronniers).

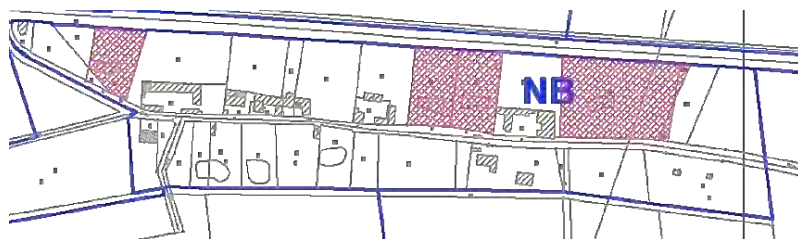
2 bis : afin de garantir rapidement un aménagement cohérent et une liaison optimale entre les différents quartiers du bourg, les terrains situés entre le lotissement du Clos et de la Prée ont été inclus dans la zone d'urbanisation future. Ils constituaient alors une rétention foncière, comme encore aujourd'hui.

3 : il s'agit d'un secteur d'urbanisation envisagé à long terme NAS. Après une modification du POS intervenue en 2010, cette zone a en partie été ouverte à l'urbanisation.

#### Au niveau des écarts :

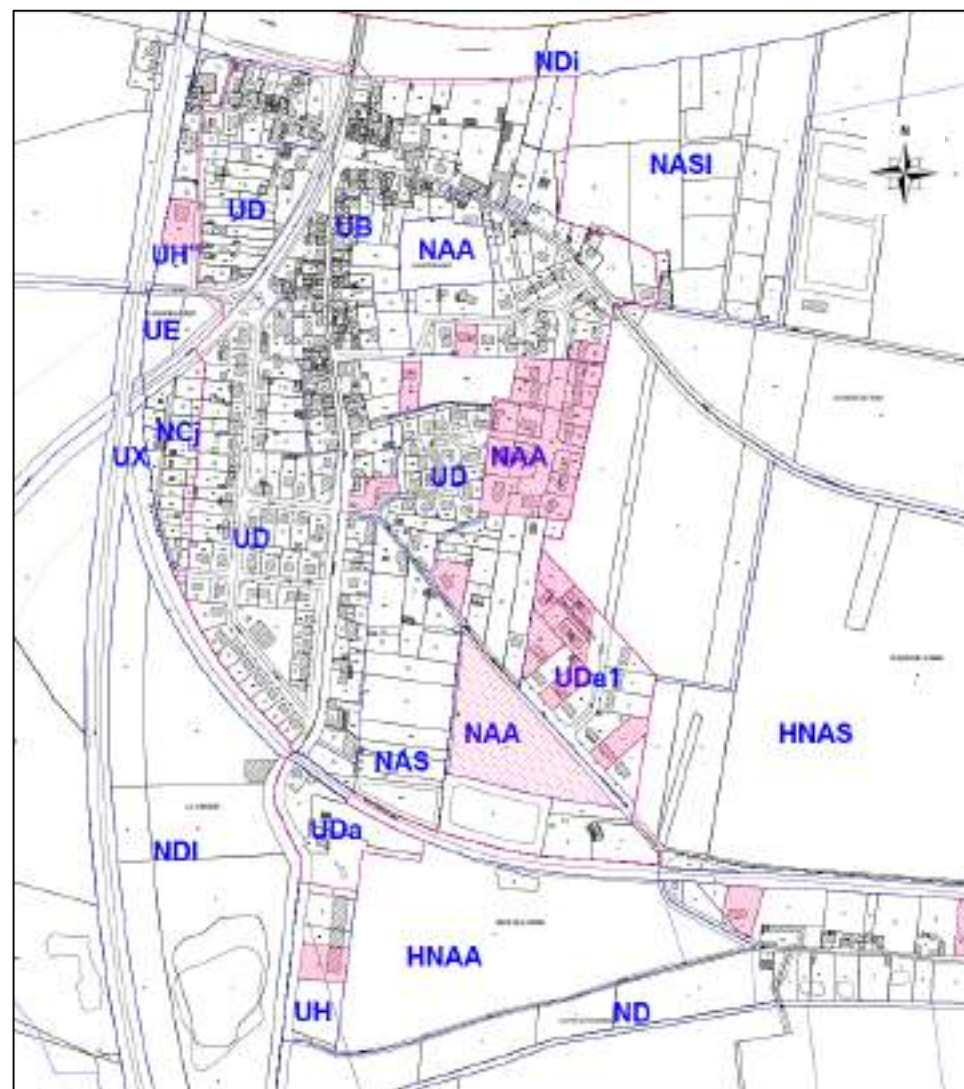
Le POS ne prévoyait aucun développement supplémentaire de l'urbanisation à vocation résidentielle dans les hameaux. Seul le hameau de la Prée était constructible (urbanisation permise mais restant cependant très limitée). Des constructions étaient également admises dans d'autres secteurs naturels (NDt au Grouin par exemple).

#### La Prée

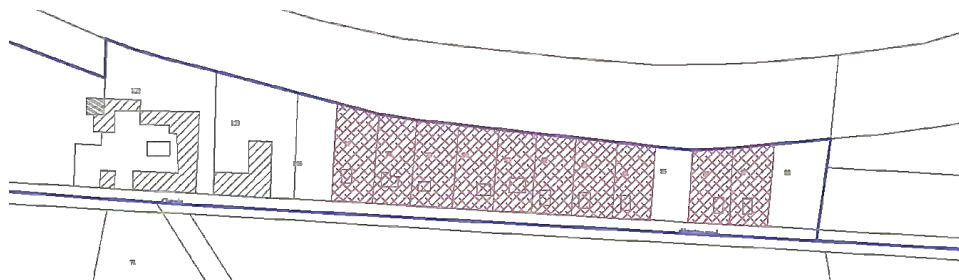


#### *Lien entre le POS et l'urbanisation actuelle*

- Parcelles urbanisées depuis le POS
- Contour du bourg à long terme prévu par le POS



### Le Grouin

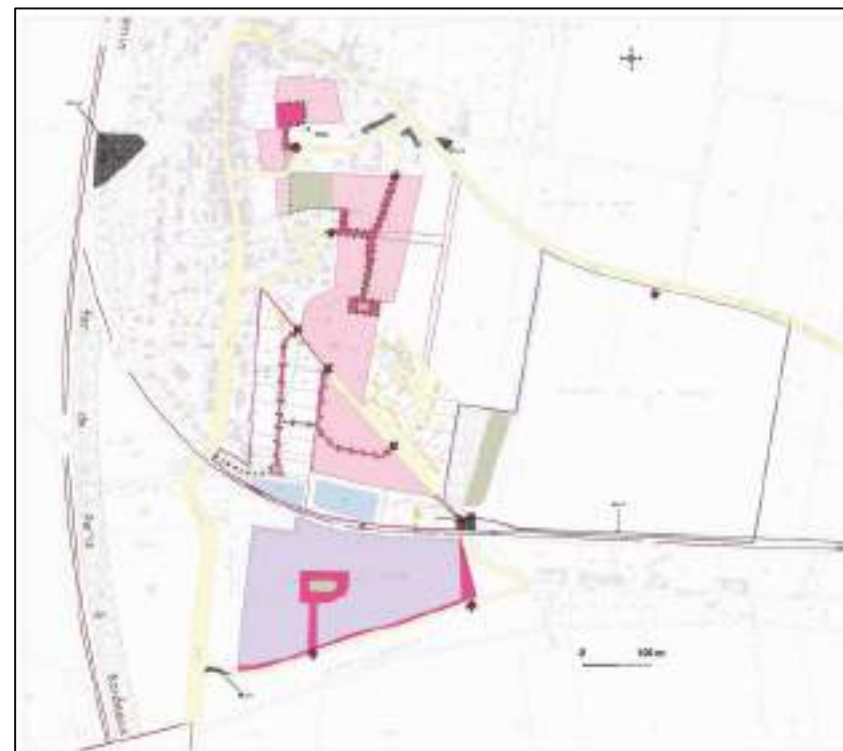


### Lotissement « Les Vanniers »

La zone sur laquelle le projet de lotissement des Vanniers est en cours était à l'origine classée NAS dans le POS. Elle constituait une réserve foncière d'environ 5 ha destinée à accueillir, à long terme, une urbanisation à vocation principale d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation était prévue seulement lorsque que possibilités résiduelles de la zone NAA seraient jugées insuffisantes.

La commune a souhaité ouvrir la zone à l'urbanisation en commençant par la parcelle section ZA N°61 d'une surface de 1ha4. La modification n°1 du POS, approuvée en 2010, avait pour objet de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone NAS et l'intégrer en partie à la zone NAA, en modifiant également le schéma d'aménagement de la zone.

Schéma d'aménagement du POS de Port-de-Piles modifié en 2010



▪ **BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES SUR LA PERIODE 30-12-2001 (APPROBATION DU POS) – 30-12-2011 (10 ANS APRES)**

| Tableau des superficies de zones (valeurs approximatives)<br><i>Extrait du POS (2001)</i> |                                                               | Parcelles ayant fait l'objet d'une urbanisation depuis l'approbation du POS – <i>Comparaison cadastrale</i> |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Zones                                                                                     | Surfaces (en ha)<br>[➔ : suite à modification du POS en 2010] | Consommation de ces surfaces au 30.12.2011                                                                  | Part par rapport à la superficie totale de la zone (en %) |
| UB                                                                                        | 7,23                                                          | 0,18                                                                                                        | 2,4 %                                                     |
| UD                                                                                        | 13                                                            | -                                                                                                           | -                                                         |
| UDa                                                                                       | 1,04                                                          | -                                                                                                           | -                                                         |
| UDa1                                                                                      | 2,12                                                          | 0,85                                                                                                        | 40,3 %                                                    |
| UE                                                                                        | 0,6                                                           | -                                                                                                           | -                                                         |
| UH*                                                                                       | 0,86                                                          | 0,16                                                                                                        | 18,2 %                                                    |
| UH                                                                                        | 1,04                                                          | 0,18                                                                                                        | 17,6 %                                                    |
| UX                                                                                        | 6,66                                                          | -                                                                                                           | -                                                         |
| <b>Totale zone urbaine</b>                                                                | <b>32,55</b>                                                  | <b>1,37</b>                                                                                                 | <b>4,2 %</b>                                              |
| NAA                                                                                       | 4,54 ➔ 5,93                                                   | 3,33 (1,94 + 1,39 en cours)                                                                                 | 56,3 %                                                    |
| NAS                                                                                       | 5,33 ➔ 3,94                                                   | -                                                                                                           | -                                                         |
| HNAA                                                                                      | 5,63                                                          | -                                                                                                           | -                                                         |
| HNAS                                                                                      | 15,83                                                         | -                                                                                                           | -                                                         |
| NASI                                                                                      | 5,88                                                          | -                                                                                                           | -                                                         |
| NB                                                                                        | 5,77                                                          | 1,09                                                                                                        | 18,9 %                                                    |
| NC                                                                                        | 193,57                                                        | 0,47                                                                                                        | 0,2 %                                                     |
| NCa                                                                                       | 48,34                                                         | -                                                                                                           | -                                                         |
| NCj                                                                                       | 1,05                                                          | -                                                                                                           | -                                                         |
| ND                                                                                        | 107,3                                                         | -                                                                                                           | -                                                         |
| NDi                                                                                       | 98,5                                                          | -                                                                                                           | -                                                         |
| NDI                                                                                       | 8,6                                                           | -                                                                                                           | -                                                         |
| NDt                                                                                       | 4,74                                                          | 0,91                                                                                                        | 19,2 %                                                    |
| <b>Total zone naturelle</b>                                                               | <b>499,45</b>                                                 | <b>5,80</b>                                                                                                 | <b>1,2 %</b>                                              |
| <b>Total général</b>                                                                      | <b>532</b>                                                    | <b>7,17</b>                                                                                                 | <b>1,3 %</b>                                              |
| EBC                                                                                       | 89,91                                                         |                                                                                                             |                                                           |

Evolution des superficies urbanisées de la commune depuis 2011 : Le bilan de la consommation des espaces fait apparaître que les espaces urbanisés depuis 2001 représentent 1,3 % du territoire communal (comprenant parcelles et éventuelles voies créées). Plus de la moitié des urbanisations nouvelles s'est formée dans la zone NAA, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dans le POS. A noter qu'une partie de la zone NAS a été ouverte à l'urbanisation avant même l'urbanisation complète des zones NAA, ce qui révèle des blocages en terme d'urbanisation de certains espaces communaux.

# Synthèse

## et enjeux

### – PREVISIONS ET PROJECTIONS

Différentes hypothèses de travail permettent de mettre en évidence le nombre de constructions nouvelles à prévoir à Port-de-Piles. Elles vont entraîner une consommation des espaces libres, qui peut varier selon la taille et la configuration des parcelles. Le PLU doit être l'occasion de favoriser des typologies et formes d'habitat qui correspondent aux souhaits d'un cadre de vie en milieu rural tout en conciliant les orientations du Grenelle de l'Environnement. Le PLU devra veiller à la consommation des espaces libres et urbanisables, tout en prenant en compte le caractère de disponibilité des terrains, afin de ne pas bloquer l'accueil futur de logements et de leurs équipements nécessaires.

## CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DU PADD

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'une des pièces obligatoires du PLU. A travers des orientations générales d'urbanisme, d'aménagement et d'organisation du territoire, il traduit la position de la commune vis-à-vis de son évolution future.

Il s'agit d'un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en conseil municipal et une concertation avec le public fructueuse.

Il est établi dans le respect des principes de développement durable, en recherchant un équilibre cohérent et viable à long terme entre les enjeux économique, social et écologique.

Le présent chapitre reprend les grandes orientations du PADD et explicite les raisons qui ont conduit la municipalité à effectuer ces choix.

### **1<sup>ER</sup> AXE DU PADD : UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE TERRITOIRE**

---

#### **ACCUEILLIR LES ACTIVITES BASEES SUR LA VALORISATION DES RESSOURCES DU TERRITOIRE**

Port-de-Piles bénéficie d'une ressource importante en granulats, ce qui en fait une commune stratégique pour l'exploitation de carrières. Les élus de la commune sont conscients des impacts environnementaux de ce type d'activité. Cependant, un certain nombre de conditions nécessaires à l'exploitation de carrières est réuni sur le territoire communal ; en plus d'un gisement de qualité et d'une bonne desserte, le Bois de la Lune et la pointe sud du territoire bénéficient de conditions environnementales propices (éloignement des zones habitées, absence de zones sensibles ou milieux remarquables, etc). C'est pourquoi, sous réserve que le paysage et l'environnement soient pris en compte dans les projets, la commune souhaite permettre l'implantation d'une carrière au Bois de la Lune, et maintenir les autorisations de carrières actuelles dans la limite du précédent zonage du POS, c'est-à-dire dans la pointe sud de la commune.

Plusieurs porteurs de projets se sont manifestés auprès de la commune dans le cadre d'installations photovoltaïques au sol. L'un des projets serait d'ailleurs une exploitation agri-photovoltaïque. Quelque que soit l'aboutissement de ces projets, la commune souhaite accompagner l'essor de la production d'énergie photovoltaïque sur son territoire, en permettant l'implantation de centrales photovoltaïques dans une zone identifiée et adaptée du territoire.

#### **DEVELOPPER UNE ECONOMIE COHERENTE AVEC LE TERRITOIRE**

##### **MAINTENIR LA RICHESSE PRODUCTIVE AGRICOLE DU TERRITOIRE**

Une seule exploitation agricole a son siège implanté dans la commune, bien que de nombreux agriculteurs exploitent des terres. Les élus sont conscients que pour perdurer, l'activité agricole peut avoir besoin de développer des activités annexes. Au vu des capacités des bâtiments actuels de la ferme encore en activité, il leur paraît également cohérent de prévoir des possibilités diverses de changement de destination du bâti en place.

Les espaces agricoles façonnant le paysage de la commune, il apparaît essentiel de limiter les impacts de l'urbanisation sur ces derniers. Pour lutter contre le mitage de l'espace agricole, les élus veulent interdire les constructions d'habitation nouvelles en dehors du bourg et de ses extensions prévues.

##### **SOUTENIR LES ACTIVITES EXISTANTES ET LES NOUVELLES INSTALLATIONS**

La commune bénéficie de quelques commerces et équipements à l'échelle du bourg. Viser une augmentation de la population permettra de conserver ce tissu commercial de proximité, ainsi que l'école maternelle présente dans la commune.

Les zones d'activités sont gérées à l'échelle intercommunale. Après discussions entre commune et communauté de communes, l'enjeu de développement de zones d'activités à Port-de-Piles n'est pas apparu crucial ; d'autant plus que l'accueil d'entreprises artisanales de taille restreinte peut se faire sur les espaces encore disponibles dans les deux zones actuelles. Ainsi, le PADD acte la volonté de ne pas développer et étendre les ZA existantes les zones d'activités implantées sur la commune.

Le Grouin forme une entité habitée en bordure de Creuse, à la confluence avec la Vienne. Dans la partie ouest du site, qui avait autrefois un usage de camping, un ensemble de bâtiments, en état de délabrement, subsiste sans affectation précise. Dans cette partie de la commune qui jouit d'un potentiel récréatif, les élus souhaitent prendre en compte l'hypothèse où un porteur de projet serait intéressé pour reconverter les lieux.

Les élus constatent que les zones de loisirs existantes (aire de jeux dans la commune, étang au sud du bourg) jouent un rôle d'agrément à l'échelle du bourg. C'est pourquoi il leur apparaît primordial de les conserver.

## **2<sup>EME</sup> AXE DU PADD : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DE QUALITÉ**

---

A Port-de-Piles, les élus souhaitent envisager un taux de croissance de la population en cohérence avec la taille de la commune, avec un objectif de 605 habitants à l'horizon 2022, conformément à l'hypothèse haute (cf. page 76). Ce développement urbain modéré permettra d'accueillir de nouvelles populations sans toutefois aboutir à une explosion de la démographie communale. C'est pourquoi le PADD affirme comme nécessaire la construction d'environ 35 logements supplémentaires, afin de répondre aux besoins liés à la démographie et au phénomène de desserrement des ménages (605 habitants avec 2,2 personnes par ménage = 275 logements, soit un besoin de 45 logements supplémentaires, dont 8 peuvent être trouvés dans l'ancien).

Le phasage de l'urbanisation permettra d'étaler le rythme de construction et la construction de logements neufs selon des secteurs organisés, en prenant en compte l'urbanisation en cours dans le lotissement des Vanniers (14 lots).

Dans la mesure où les logements vacants sont en nombre important dans la commune, il apparaît essentiel d'autoriser la restauration des logements vacants et le changement de destination.

Pour répondre aux besoins communaux, les superficies nécessaires pour l'accueil des terrains à aménager sont estimées à 2,1 hectares (23 logements \* 900 m<sup>2</sup>/logement = 2,07 ha). Afin de tenir compte de certains phénomènes (rétention foncière, blocages pouvant empêcher l'urbanisation de certains secteurs, problèmes de desserte...), il a été jugé nécessaire de classer une superficie supplémentaire de terrains comme constructibles ; d'autant plus que la commune ne souhaite pas des situations de conflits, bras de fer ou spéculation foncière du fait d'une trop faible quantité de terrains constructibles. Ainsi, la superficie des terrains à urbaniser se situera aux alentours de 4,3 hectares, plus de la moitié de la superficie à classer à urbaniser apparaissant peu disponible à court terme.

### **ORIENTER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ... POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

Le tissu urbain du bourg comporte logements vacants, constructions à vocations diverses et s'accompagne d'un certain nombre de poches vides, notamment en arrière des fronts bâtis. Le PADD souhaite que le potentiel d'accueil de ces espaces soit pris en compte.

Dans un second temps, la commune souhaite poursuivre l'urbanisation dans la partie est du bourg, en continuité du tissu urbain existant et sous forme d'opérations organisées. Les secteurs choisis doivent être classés à urbaniser (AU1 ou AU2). Des prescriptions dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettront de faire valoir certaines règles et des principes d'urbanisation.

Toutefois, le PADD se veut pragmatique dans les choix des secteurs à urbaniser. La prise en compte des disponibilités foncières des terrains apparaît essentielle aux élus : l'étude de disponibilité effective des zones en vue de leur aménagement à court ou moyen terme doit guider la réflexion, afin de ne pas bloquer l'accueil de population dans la commune.

Le diagnostic territorial a mis en évidence certaines caractéristiques de la population de Port-de-Piles (vieillesse, part des jeunes en hausse, etc) et de son parc de logements (peu de petits logements, etc). Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de répondre aux besoins des habitants en terme de diversification de l'offre d'habitat, et de favoriser la mixité sociale. Dans cette optique, les élus souhaitent que le règlement et les OAP permettent d'avoir des densités diversifiées à l'échelle du bourg.

Les élus sont conscients des enjeux liés à la proximité de la gare de La Celle Saint Avant (dont la rénovation est prévue) et souhaitent en tenir compte dans leur réflexion sur le devenir du bourg. L'impact de la LGV et la possibilité d'accueillir une population active travaillant à Tours ou Châtelleraut confortent la volonté de favoriser l'accueil de populations.

Le PADD intègre la question de la capacité des réseaux à la réflexion sur l'urbanisation du bourg, tant du point de vue de l'assainissement, que des eaux pluviales, de la défense incendie ou de l'eau potable. L'insertion de règles dans le règlement et le zonage adaptée à la capacité des réseaux (AU1 ou AU2) permet de répondre à ce souhait. La commune a également souhaité afficher la prise en compte des communications numériques.

Compte tenu des enjeux agricoles et paysagers, et de la structure actuelle du bourg, les élus ne souhaitent pas que l'urbanisation se développe en dehors du bourg. Dans les écarts et parties non urbanisées du territoire, le développement de l'urbanisation est proscrit. Seul le hameau de la Prée pourra faire l'objet de nouvelles constructions, mais seulement en comblement des dents creuses identifiées dans le tissu urbain existant. L'extension linéaire du hameau est un phénomène que les élus souhaitent éviter, pour des raisons à la fois techniques (réseaux, inadaptation de la chaussée...), urbaines et paysagères (souhait de conserver le caractère rural du hameau).

## **ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ... POUR GARANTIR UNE URBANISATION DE QUALITE**

Parvenir à une augmentation régulière de la population est pour les élus un atout pour assurer la pérennité de l'école communale. Dans cette optique, des typologies d'habitat susceptibles d'accueillir des familles revêtent un intérêt particulier.

Le PADD ne se cantonne pas seulement à affirmer le souhait d'un développement urbain résidentiel. Afin que Port-de-Piles ne devienne pas une cité dortoir, il apparaît essentiel de prévoir les services et de programmer les équipements nécessaires, en soutenant leur développement dans le bourg.

Partant du constat que le maillage actuel des rues fonctionne plutôt bien, il apparaît logique de le conserver, tout en optimisant les liaisons entre les différents secteurs. Le PADD est d'aboutir à des déplacements à l'échelle du bourg toujours plus faciles et sécurisés. A cet égard, il a été acté que dans chaque secteur ouvert à l'urbanisation, il est indispensable d'intégrer les possibilités d'évolution du tissu urbain à plus long terme, en prévoyant des accès en vue d'extensions futures.

En parallèle, la facilité de liaison piétonne et cycliste entre les espaces clés du bourg mérite d'être conservée, tout comme avec la commune proche de La Celle Saint Avant.

Afin que le cadre de vie port-de-pilois ne soit pas mis à mal par certaines constructions ou aménagements peu intégrés, la commune souhaite favoriser une certaine qualité urbaine. Elle souhaite veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions. Il s'agit également d'interdire les dépôts au niveau du carrefour principal de la mairie, qui nuisent à l'image de la commune dans son ensemble. Les espaces verts et espaces publics ont un rôle important dans un bourg ; les élus souhaitent les promouvoir dans les nouvelles opérations.

## **3<sup>EME</sup> AXE DU PADD : UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES MILIEUX ET DU PAYSAGE**

### **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES**

Port-de-Piles se situe à la confluence de la Creuse et de la Vienne. Cette localisation a des impacts sur l'organisation du territoire et définit plusieurs entités paysagères à l'échelle de la commune. Elle génère également un risque inondation, dont la prise en compte est primordiale dans le cadre du PLU. Ce dernier doit être compatible avec le PPRI de la Vienne. La prise en compte l'atlas des zones inondables concernant la Creuse est également apparue indispensable.

Certaines parties du territoire sont concernées par des nuisances, notamment liées aux voies de circulation. Opérer une séparation nette avec les fonctions résidentielle et économique susceptibles d'être sources de nuisances apparaît comme un moyen efficace de les prendre en compte.

Les voies structurantes du territoire génèrent diverses contraintes. Afin de prendre en compte la constructibilité aux abords de la RD910, il a été décidé de ne pas déroger aux règles de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme (principe d'inconstructibilité sur 75 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie).

## **PROTEGER CERTAINES ENTITES DU PAYSAGE ET CERTAINS MILIEUX**

Bien que le territoire ne compte pas d'espaces remarquables ou classés, la protection des milieux naturels n'en demeure pas moins une volonté forte du PADD. Les élus souhaitent inscrire leur projet communal dans une optique de biodiversité et de paysage. La compatibilité avec le SDAGE est de ce point de vue un impératif.

Afin d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de certains boisements, les plus significatifs devront être classés. Le PADD affirme la protection des espaces forestiers cernant la zone qui autorisera l'implantation d'une carrière au Bois de la Lune, ainsi que ses accès.

Favoriser l'insertion paysagère des bâtiments s'inscrit dans l'optique de qualité urbaine et paysagère.

La commune est concernée par l'arrêté n°06.86.019 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Port-de-Piles. Ainsi, la prise en compte du patrimoine archéologique est affirmée dans le PADD.

Port-de-Piles se situe à la confluence de deux fleuves, et elle est traversée dans sa partie sud par un ruisseau. De plus, elle comporte des espaces forestiers et naturels qui façonnent son paysage. Les continuités écologiques, forestières et fluviales apparaissent à ce titre importantes à conserver.

Par ailleurs, le paysage urbain est marqué par quelques particularités, dont l'une est notable : la présence de constructions après-guerre marque l'entrée du bourg au niveau du carrefour central, avec des caractéristiques d'implantation et d'aspect architectural notables. Les élus ont souhaité prendre en compte ces caractéristiques, en incitant à leur préservation.

## CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX REGLEMENTAIRES ET EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENT

Le présent chapitre rappelle le principe de la réglementation, récapitule les surfaces et détaille les raisons des choix du règlement graphique et écrit. Il est rappelé que le PLU ne peut légalement disposer que dans son domaine de compétence tel qu'il est délimité par le code de l'urbanisme.

### 4.1 LE PRINCIPE DES PLANS DE ZONAGE ET DU REGLEMENT

Le territoire communal est divisé en zones U, AU, A et N. Les **plans de zonage** (4B et 4C) permettent de connaître la zone dans laquelle se situe chaque terrain de la commune. Ils déterminent également différents éléments pouvant s'appliquer au terrain : espace boisé classé, emplacement réservé, marge de recul par rapport à la RD 910 classée à grande circulation, servitude Monument Historique.

Le règlement écrit (4A) fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Il se décompose comme suit, avec à l'intérieur de chaque zone plusieurs secteurs permettant au règlement de se s'adapter aux enjeux propres à chaque zone :

1. les **dispositions générales** applicables à l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU
2. le règlement applicable à la zone **U** (U, Ua, UH, UHa, UHe, UHi, Ui, Um, Ut, Ux)
3. le règlement applicable à la zone **AU** (AU1, AU2)
4. le règlement applicable à la zone **A** (A, Ah, Apv)
5. le règlement applicable à la zone **N** (N, Nc, Ni, Nis, Nj, Np, Nt)

Conformément au Code de l'urbanisme, chaque zone est réglementée à l'aide de tout ou partie des quatorze articles suivants :

- article 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- article 2 : occupations et utilisations du sol soumises sous conditions
- article 3 : accès et voirie
- article 4 : desserte par les réseaux
- article 5 : surface des terrains
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- article 9 : emprise au sol

- article 10 : hauteur des constructions
- article 11 : aspect extérieur des constructions
- article 12 : stationnement des véhicules
- article 13 : espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- article 14 : coefficient d'occupation des sols (COS)

Le PLU comprend également un certain nombre de **documents annexés** qui permettent une meilleure connaissance des données communales et des contraintes administratives (réseaux, servitudes, ...).

La commune peut instituer le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Les objectifs généraux du zonage sont la traduction des orientations du PADD. Ils visent à rationaliser le développement économique du territoire et à contenir l'urbanisation au niveau du bourg afin de protéger les espaces naturels et agricoles.

Les grandes lignes du zonage sont les suivantes :

- les secteurs déjà bâtis du bourg et des deux hameaux sont classés en zone urbaine U
- les secteurs d'urbanisation future sont classés en zone à urbaniser AU, avec un phasage dans le temps : secteur AU1 desservi par les réseaux et urbanisable à court terme, secteur AU2 urbanisable à plus long terme.
- les terres, les bâtiments agricoles et les zones d'habitat du milieu rural sont classées en zone A.
- les secteurs naturels et forestiers sont classés en zone naturelle N, y compris les zones concernées par l'implantation de carrières
- certains massifs forestiers intéressant d'un point de vue paysager, urbanistique ou écologique sont classés EBC

#### 4.1.1 LA ZONE U

Art R123-5 du Code de l'Urbanisme :

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.*

La zone U correspond aux espaces bâtis du bourg, de la Prée et du Grouin, desservis par les réseaux (sauf éventuellement le réseau de collecte et de traitement des eaux usées). On peut considérer que ces secteurs sont "prêts à construire", avec des limitations plus ou moins fortes selon les secteurs définis. Les projets de construction qui respectent les quatorze articles du règlement peuvent être immédiatement autorisés.

#### PRESENTATION DE LA ZONE U

La zone U comprend des secteurs définis selon leur situation, leur morphologie, leur typologie architecturale ou encore leur destination. Leur définition succincte est la suivante :

- secteur U
- secteur Ua d'assainissement autonome
- secteur UH principalement destiné aux activités
- secteur UHa principalement destiné aux activités en assainissement autonome
- secteur UHe principalement destiné aux activités en entrée de bourg
- secteur UHi principalement destiné aux activités et au caractère inondable d'après l'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse
- secteur Ui au caractère inondable d'après l'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse
- secteur Um de protection des constructions après-guerre
- secteur Ut à vocation touristique et de loisirs
- secteur Ux réservé aux activités spécialisées du service public ferroviaire

La zone U englobe l'ensemble des terrains bâtis, que ce soit dans le bourg ou dans les deux hameaux de la commune (La Prée, le Grouin). Les limites de la zone U s'arrêtent strictement aux dernières maisons construites. Aucune dérogation à ce principe n'a été prévue, que ce soit dans le bourg ou dans les hameaux. Le zonage s'arrête soit aux limites de parcelles, soit, quand la prise en compte du découpage parcellaire n'est pas adaptée, à une zone de 10 mètres autour des bâtiments existants (rendant possible une évolution desdits bâtiments).

Au niveau du bourg, les limites de la zone sont ainsi circonscrites :

- au nord par les dernières maisons situées le long de la Creuse
- à l'ouest, par le passage de la voie ferrée (à quelques exceptions près), avec l'intégration d'une construction située au nord ouest de la voie ferrée

- au sud, par le passage de la voie ferrée ; de plus, sont intégrées à la zone urbaine une petite zone d'habitat et la zone d'activité qui sont elles situées au sud de la voie ferrée.
- à l'ouest, par les dernières maisons construites (salle des fêtes et lotissements récents)

Au niveau de la Prée, la zone U reprend l'ensemble bâti du hameau ; elle est délimitée ainsi :

- au nord, par la limite sud de la zone Nj
- à l'ouest, par l'emprise de la route
- au sud, par la rue de la Prée, sauf à l'est du hameau où la zone intègre les maisons existantes ou en cours.
- à l'est, par les dernières constructions existantes ou en cours

Au niveau du Grouin, la zone U reprend l'ensemble bâti du hameau ; elle est délimitée ainsi :

- au nord et à l'ouest, par les zones inondables
- au sud, par la RD 5
- à l'est, englobant la dernière parcelle construite du hameau.

Sur l'emprise des voies ferrées, la zone Ux traverse le territoire communal selon un axe nord-sud et, à partir du bourg, est-ouest.

#### LA ZONE U DANS SON ENSEMBLE :

Dans une optique de sécurité, les capacités de la défense incendie ont été prises en compte par la commune. Toutes les zones constructibles bénéficient d'un potentiel suffisant.

La zone U a une vocation urbaine. Toutes les constructions et installations nécessaires à la ville, à l'exclusion des activités agricoles et industrielles y sont autorisées. Les activités artisanales sont encadrées pour éviter l'installation d'entreprises pouvant apporter des nuisances incompatibles avec la fonction résidente dominante. Les capacités d'accueil de la zone U sont diffuses, l'espace ne permettant pas la réalisation d'opérations d'envergure telles que lotissements.

**SECTEUR U** : L'urbanisation actuelle du secteur U est marquée par des ensembles distincts assez identifiables. Dans la partie nord du bourg, on trouve l'urbanisation ancienne. Les constructions y sont le plus souvent imbriquées, le découpage parcellaire est hétérogène. Dans la partie sud du bourg, l'urbanisation est plus ordonnée, tandis que dans la partie est, les constructions sous forme de lotissement bénéficient d'un tissu urbain plus aéré. La salle des fêtes communale appartient également à la zone U. Dans ce secteur U, le potentiel de renouvellement urbain existe. Le règlement s'inscrit dans l'optique d'incitation au comblement des délaissés urbains.

**SECTEUR Um** : Le secteur Um se différencie du secteur U en ce qu'il comporte un règlement spécifiquement adapté à la protection de ses constructions après-guerre.

**SECTEUR Ua** : Le secteur Ua reprend les zones de la commune non desservies par le réseau collectif d'assainissement. Une zone habitée dans la partie sud du bourg et le hameau de la Prée sont concernés.

**SECTEURS UH ET UHa** : Les secteurs UH recouvrent les deux zones d'activités artisanales du bourg. La première est située dans la partie nord du bourg, le long de la voie ferrée. La seconde se trouve à la sortie sud du bourg. Si leur potentiel d'accueil de nouvelles activités est relativement limité, la taille des zones est de nature à permettre des évolutions des bâtiments actuels. Les limites définies dans le POS ont été reprises. La zone située au sud du bourg comporte un indice supplémentaire (UHa), afin de prendre en compte le fait que la zone n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.

**SECTEUR UHe** : Le secteur est située en entrée de bourg, les activités autorisées divergent par rapport au secteur UH, afin de valoriser cet espace situé au niveau du principal carrefour de la commune

**SECTEURS Ui ET UHi** : Le secteur UH et le secteur U sont indicés « i » dans les zones qui couvrent des espaces considérés comme inondables d'après l'atlas des zones inondables de la Creuse. Les possibilités de construction y sont restreintes.

**SECTEUR Ut** : Il intègre les constructions du Grouin, anciens cabanons aménagés à l'origine ayant ensuite évolué en de l'habitation, et bâtiment plus important susceptible d'être changé de destination.

**SECTEUR Ux** : Le secteur Ux permet une prise en compte du passage des voies ferrées sur le territoire. Ce zonage existait déjà dans le POS.

### CHANGEMENT APPORTES PAR RAPPORT AU POS

La zone U est venue s'adapter aux évolutions qu'a connues le bourg depuis l'approbation du POS.

#### ▪ **Nouveaux espaces classés en zone U**

Le zonage du POS séparait le bourg ancien (UB) et les extensions récentes (UD). Une seule zone U est créée dans le PLU, la différenciation n'ayant plus lieu d'être. En effet, la principale différence entre ces deux zones portait sur les limites de hauteurs. Or, les écarts de hauteurs ne sont pas flagrants entre les deux zones du POS. Ainsi, la délimitation d'une seule zone U apparaît plus cohérente (avec un règlement limitant les hauteurs et autorisant les dérogations si des immeubles sont plus hauts actuellement). Avant les réflexions du Grenelle de l'Environnement, la logique des documents d'urbanisme séparait les tissus urbains devant permettre une certaine densité (bourgs anciens), et les tissus pavillonnaires obligeant à des typologies plus aérées. Aujourd'hui, le PLU vise à rendre possible la densification quelque soit le milieu urbain considéré.

Le POS distinguait les deux zones d'activités (Uh, Uh\*), pour des raisons de hauteur et d'autorisation des activités industrielles dans l'une des deux zones seulement. La distinction est supprimée dans le PLU, aucune des zones n'admettant désormais d'activités industrielles, et la hauteur maximale étant fixée au même niveau dans les deux zones. Une distinction est toutefois opérée (UH/UHa) pour des questions de desserte en assainissement.

Le secteur Um permet de prendre en compte les caractéristiques spécifiques des constructions de la rue de la Cordrie (implantation des constructions, aspect extérieur), ce qui n'était pas le cas dans le POS.

Un lotissement communal est en cours sur une parcelle classée NAA dans le POS (suite à la modification du POS intervenue en 2010). Les premiers travaux ont commencé en août 2011. Cette zone n'est donc plus désormais vouée à l'urbanisation mais a une vocation urbaine, elle est donc classée U.

La limite nord-est de la zone UD ne comprenait pas la salle des fêtes, classée dans le POS en secteur NASL pour une urbanisation future à vocation principale de loisirs et tourisme. Désormais, la salle des fêtes et son espace de stationnement sont intégrés à la zone U.

Les espaces classés à urbaniser dans le POS qui ont fait l'objet de constructions sont intégrés à la zone U (lotissement des marronniers), tout comme les maisons situées au début de la rue du château d'eau.

L'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse a permis de déterminer les limites de la zone inondable au niveau du bourg. Elle empiète sur la partie nord du bourg, qui est donc classée en zone inondable (UHi quand il s'agit de la zone à vocation d'activités, Ui pour ce qui est des zones d'habitat, Ni pour la zone naturelle inondable). Le POS ne répertoriait pas le caractère inondable de la partie nord du bourg, d'où le changement de zonage induit dans le PLU. Il est à noter qu'en cas d'approbation d'un PPRI portant sur la vallée de la Creuse, ces limites pourraient être amenées à évoluer.

Le POS classait le hameau du Grouin en zone NDt « où les constructions et installations autorisées devront être liées à des activités touristiques et pédagogiques ». Dans le cadre du PLU, il apparaît plus cohérent de procéder à un classement en zone urbaine. En effet, les habitations légères de loisirs à l'origine implantées étaient liées à la vocation touristique de l'endroit (présence d'un camping aujourd'hui fermé). Aujourd'hui, il s'agit de véritables habitations, qui doivent être considérées comme telles. Le zonage Ut permet de prendre en compte ces constructions, avec des implications réglementaires qui respectent l'esprit du règlement du POS (vocation touristique et de loisirs conservée, interdiction des constructions neuves, etc).

Dans le POS, le hameau de la Prée était classé NB, zone naturelle non équipée et partiellement desservie par les réseaux. Il était question qu'il fasse l'objet d'un développement très modéré (accueil de quelques constructions nouvelles à usage d'habitat). Le PADD prévoit de limiter l'urbanisation du hameau à seulement quelques dents creuses. En effet, ce hameau n'a pas vocation à se développer, notamment eu égard à l'absence d'assainissement collectif et à la structure même de l'urbanisation du hameau (route étroite, peu adaptée à desservir des maisons supplémentaires).

Ainsi, les limites de la zone UB ont été revues : la zone constructible est réduite dans sa partie nord, pour éviter un phénomène d'implantations de maisons en double rang. La limite sud de la zone constructible est fixée au niveau de la rue de la Prée ; au sud de la rue, la présence de la zone inondable du PPRI de la vallée de la Vienne rendait l'urbanisation des parcelles difficile, sauf à les implanter à l'alignement, ce qui n'apparaissait pas souhaitable étant donné la structure du hameau. Dans sa partie est, au sud de la route, le zonage est réajusté en fonction des constructions existantes ou pour lesquelles un permis de construire a été déposé. La constructibilité des parcelles est toutefois fortement limitée du fait de la zone inondable dans leur partie sud.

- **Espaces retirés du zonage U**

La zone U est réduite dans sa partie nord au profit du zonage Ni, mieux adapté pour réglementer les fonds de parcelles inondables au caractère naturel et non urbain.

- **Orientations d'aménagement du secteur UHe**

La zone d'entrée de bourg (0,6 ha) apparaissait comme stratégique dans le POS, le zonage spécifique UE lui était attribué. Son classement en UHe vise à y permettre l'implantation d'activités, et s'accompagne d'orientations d'aménagement et de programmation visant à :

- favoriser la prise en compte de la gestion des eaux pluviales
- préciser les obligations réglementaires concernant les accès et les distances d'implantation des constructions.

#### 4.1.2 LA ZONE AU

Art R123-6 du Code de l'Urbanisme:

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 de programmation et le règlement. → secteur AU1*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme → secteur AU2*

Les zones AU (AU1, AU2) sont des secteurs actuellement naturels, destinés à être urbanisés à plus ou moins long terme. Les voiries et les réseaux internes sont à réaliser. En règle générale, l'urbanisation de ces secteurs devra se faire par une opération d'ensemble, comprenant la mise en oeuvre des voiries, espaces verts, traitement des eaux pluviales et réseaux nécessaires.

#### PRESENTATION DE LA ZONE AU

Pour mémoire, le POS en vigueur classait plus de 37 ha en terrains constructibles, dont environ 10 à court terme (NAA, HNAA) et 27 à plus long terme (NAS, NASI, HNAS).

- **LES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT**

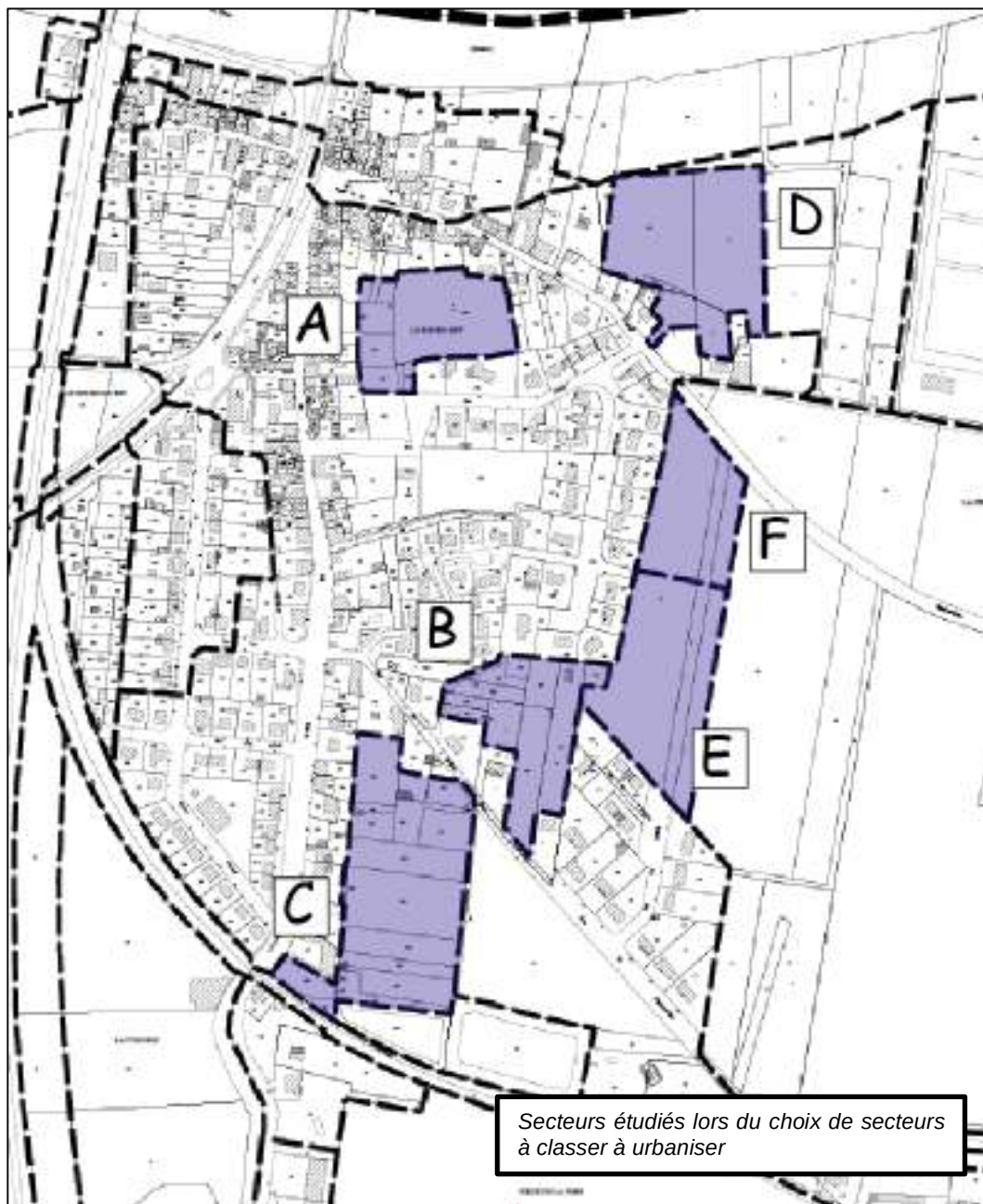
Le diagnostic et la volonté communale inscrite dans le PADD font apparaître des besoins d'espaces voués à l'habitat à classer comme urbanisables situés aux alentours de 4 ha.

Après avoir fait en sorte, via le zonage et le règlement, que les zones U puissent faire l'objet de constructions en priorité, il a fallu déterminer des zones à urbaniser. La réflexion s'est principalement orientée vers le type d'urbanisation à créer et son échelonnement dans le temps. A ce titre, la distinction entre AU1 et AU2 est fondamentale, permettant de prévoir progressivement la disponibilité des terrains.

- **Choix de secteurs potentiels à urbaniser**

Un certain nombre de conditions a guidé le choix des zones à urbaniser :

- localisation en continuité avec le tissu urbain du bourg, notamment en terme de voies
- localisation qui n'entraîne pas des coûts d'équipements disproportionnés, notamment grâce à la présence des réseaux suffisants en périphérie du secteur
- site permettant l'institution d'orientations d'aménagement, portant notamment sur les voies de circulation (automobiles, cyclistes ou piétonnes) et sur l'intégration paysagère et végétale
- l'absence d'atteinte à un espace sensible du point de vue environnemental, paysager ou agricole
- la prise en compte des disponibilités réelles des terrains et de la faisabilité d'opérations de constructions



Plusieurs zones ont ainsi été étudiées :

A – Poche urbaine enclavée entre les rues Boisseau, Granger et le nord de la rue des Tilleuls

Il s'agit d'une poche non urbanisée située au cœur du tissu urbain, formé de jardins et fonds de parcelles.

Classement au POS : NAA (à urbaniser à vocation d'habitat à court terme). Superficie : 0,9 ha

B – Zone située au nord de la rue du château d'eau, à l'ouest du lotissement de la rue des Erables

Cette zone, cernée de constructions, est formée par plusieurs parcelles imbriquées, notamment à usage de jardins.

Classement au POS : NAA (à urbaniser à vocation d'habitat à court terme). Superficie : 1 ha

C – Arrière du front bâti du sud de la rue Jules Boisseau, à l'ouest du nouveau lotissement

Cette zone est formée de fonds de parcelles. Située en arrière du front bâti de la rue Jules Boisseau et à l'ouest du lotissement des Vanniers, elle pourrait faire l'objet de constructions organisées en fonction d'une voie interne Nord Sud.

Classement au POS : NAS (à urbaniser à vocation d'habitat à plus long terme). Superficie : 2 ha

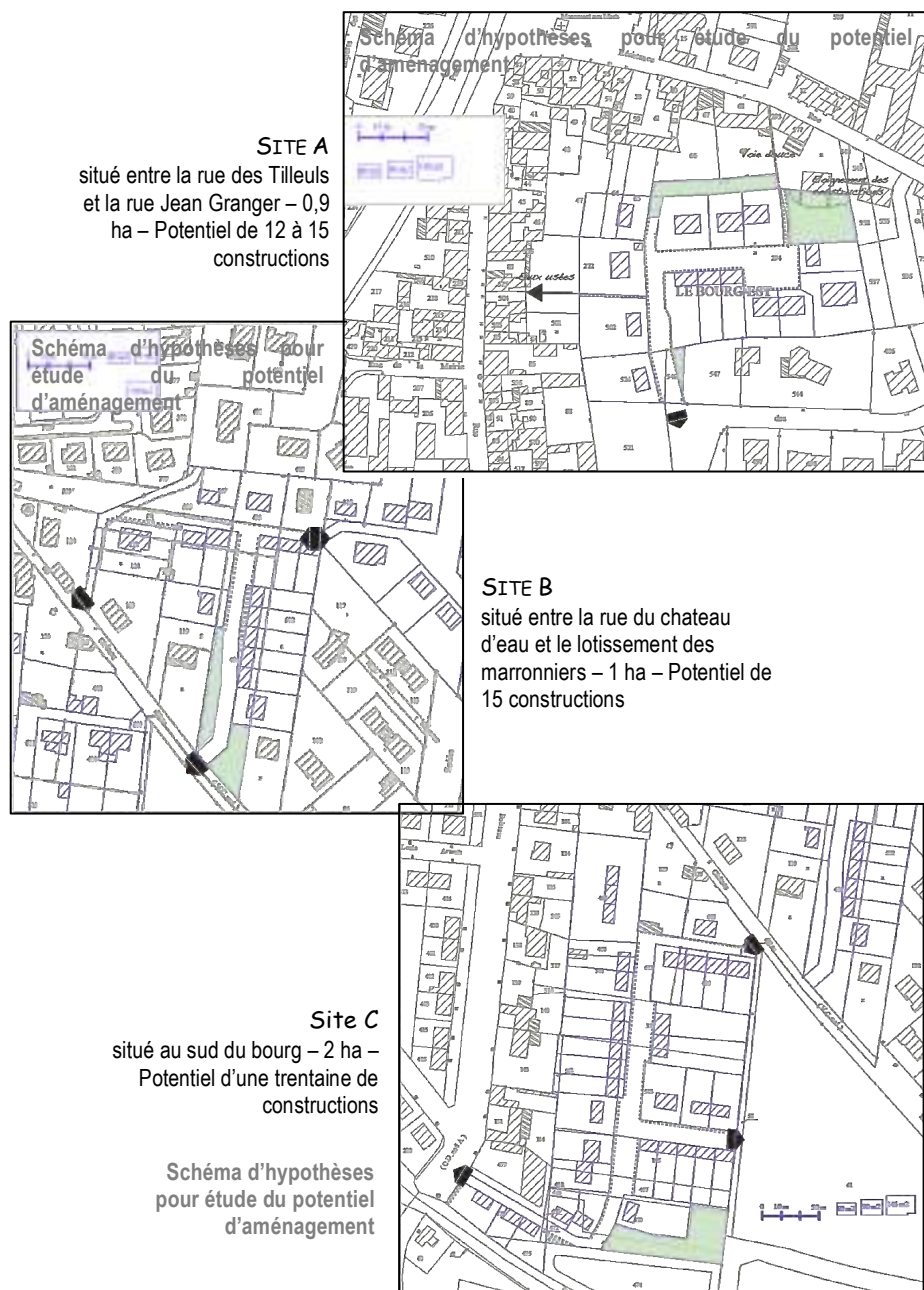
Ces trois premières zones concordent parfaitement avec les objectifs du PADD : elles sont formées de parcelles insérées dans le milieu urbanisé, bien connectées avec les services et équipements du bourg, raccordables aux réseaux et voies existants. Leur superficie cumulée permettrait de répondre aux besoins de la commune.

Cependant, force est de constater que leur urbanisation n'est pas envisageable à court terme. Bien que classées à urbaniser dans le POS de 2001, elles n'ont pas fait l'objet de constructions. La vocation de jardin de ces espaces semble perdurer pour les raisons suivantes :

- rétention foncière des propriétaires, qui ne souhaitent pas vendre
- unités foncières imbriquées ou en lanière. Il est nécessaire d'avoir une volonté simultanée de vendre de plusieurs propriétaires en même temps pour espérer voir émerger des opérations d'ensemble.

Se rajoutent des difficultés en terme d'assainissement des eaux usées (parcelles enclavées, platitude du relief rendant onéreux l'assainissement, etc), qui rendent complexe l'aménagement de ces secteurs.

La situation problématique de ces zones en terme de disponibilité foncière et d'aménagement a incité la commune à réfléchir à d'autres espaces à ouvrir à l'urbanisation.



#### D – Partie nord-est du bourg

Cette zone, située au nord de la salle des fêtes, est relativement proche de la station de lagunage (à plus de 100 mètres).

Classement au POS : NASI (à urbaniser à vocation de loisirs). Superficie : 1,5 ha

#### E & F – Partie est du bourg

Ces secteurs constituent une extension urbaine en prolongement des derniers lotissements de la commune.

Plusieurs solutions ont été envisagées pour définir les limites de la zone :

- se baser sur le découpage parcellaire actuel, en intégrant les deux parcelles existantes au secteur AU. Or il est apparu que ce découpage n'était pas pertinent : l'aménagement de la zone aurait été complexe et coûteux, et il aurait conduit à créer un linéaire de voirie disproportionné au regard des constructions pouvant être implantées.

- créer une zone plus large mais seulement en partie sud du site, afin d'épouser la forme des deux lotissements existants, basée sur une voirie reliant le lotissement des Marronniers à celui de la rue des Erables. Cependant, cette solution n'était pas idéale non plus, laissant en partie nord du secteur une zone agricole « coincée » entre la zone AU et la RD5, rendant difficile son exploitation.

- la solution retenue a consisté à prendre la première solution en élargissement la zone de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire existante. Ainsi, des constructions peuvent être implantées de part et d'autre d'une voirie interne. Il a été décidé de définir deux zones à urbaniser, une dans la partie sud du site et l'autre dans la partie nord.

Classement au POS : NC (zone agricole). Superficie : 2,2 ha

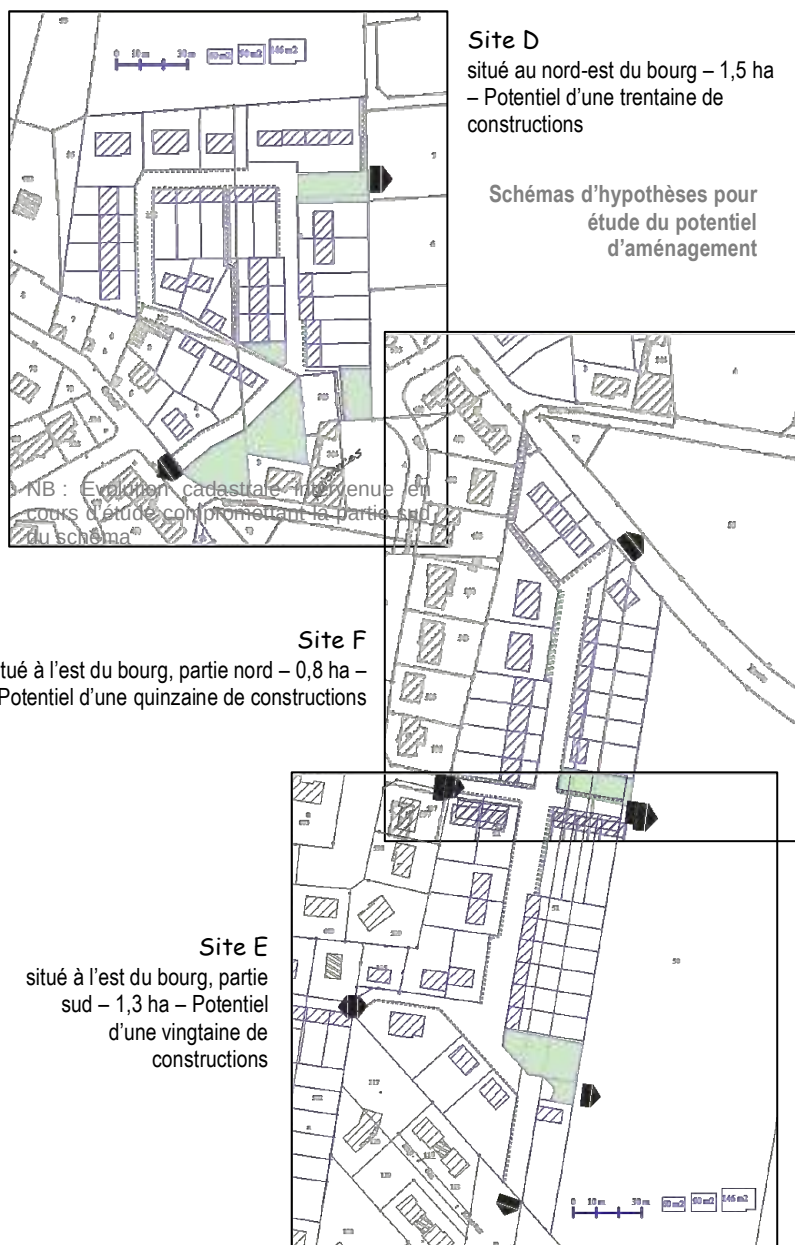
Ces deux zones, si elles s'insèrent davantage sur les franges de l'enveloppe actuelle du bourg, restent inscrites dans la logique du PADD. Ces zones forment des extensions urbaines situées en continuité des espaces urbanisés du bourg.

De plus, contrairement aux autres zones, elles jouissent d'une faisabilité plus grande en terme d'aménagement : elles comprennent peu d'unités foncières, elles sont facilement raccordables à la station d'épuration et davantage de possibilités d'aménagement des zones existent, du fait de leurs surfaces et de leurs configurations respectives.

#### ▪ Schémas puis Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement (cf. document 3) ont pour rôle de cadrer les opérations futures sur certains secteurs en mettant en avant des principes d'urbanisation. Applicables aux opérations de construction et d'aménagement, elles doivent être respectées « dans l'esprit ».

Pour pouvoir établir des principes d'aménagement dans les secteurs AU, il est nécessaire de se pencher sur la manière possible d'urbaniser les zones. L'élaboration de schémas montrant les possibilités d'urbanisation et d'implantation des constructions permet notamment d'y parvenir. Il s'agit d'hypothèses de travail ayant seulement pour objectif d'appuyer la réflexion.



De grands principes guident ces schémas : l'obligation de réaliser des voiries de desserte interne et un ou plusieurs accès selon les cas et les configurations particulières, définition de tailles de parcelles répondant à diverses typologies de constructions, attention portée à l'ensoleillement avec une orientation autant que possible des constructions au sud, prise en compte des soucis d'économies par l'optimisation du linéaire de voirie à créer, zones de rétention des eaux pluviales à prévoir, réflexion sur les espaces publics et leur traitement paysagé et végétal, etc

Ces schémas montrent avant tout qu'il est possible de s'affranchir des typologies récemment réalisées sur la commune, de sortir du concept "la maison au milieu de sa parcelle", tout en construisant des espaces aérés et répondant aux différents besoins exprimés.

La réflexion a permis d'aboutir à l'élaboration d'OAP sur chacun des sites. Le parti retenu vise à mettre en avant des orientations relatives à la trame viaire propres à chaque site, et énoncer des grands principes portant sur l'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat :

- orientations relatives à la structuration urbaine du secteur et à sa mise en valeur paysagère, visant notamment à parvenir à :
  - des espaces publics de qualité
  - une mixité des typologies d'habitat à l'échelle de chaque site
  - un ordonnancement des espaces bâtis cohérent
  - des lots de tailles variées pour une mixité sociale
- orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

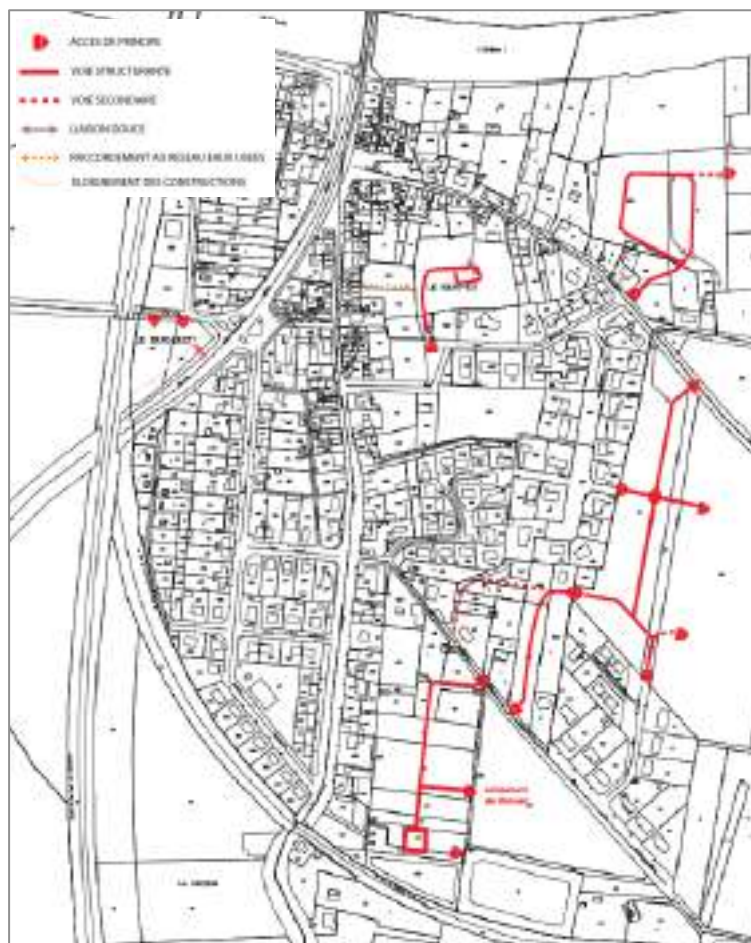
Concernant les orientations relatives à la trame viaire, un schéma des orientations générales sur l'ensemble des zones à urbaniser a été réfléchi (cf. ci-dessous, bien que seules les OAP des secteurs AU1 aient été retenues.

Dans le secteur AU1 situé au nord de la rue du château d'eau, il apparaît cohérent de prévoir une voie principale traversant la zone, afin de pouvoir rejoindre la zone prévue d'extension de l'urbanisation à l'est du bourg. L'accès secondaire permet quant à lui de desservir des constructions qui pourraient alors bénéficier d'accès au nord et de jardins exposés sud en arrière des constructions.

Dans le secteur AU1 situé au sud de la rue du château d'eau, la voie principale vise à desservir le maximum de parcelles. L'aménagement du lotissement des Vanniers permet un raccordement de cette voie principale, d'où l'orientation d'aménagement la qualifiant de voie structurante. Pour la partie sud du site portant sur un nombre plus important de parcelles, il serait intéressant de prévoir un accès à la rue Jules Boisseau, afin de conserver une maille des voies cohérente à l'échelle du bourg.

Dans le secteur AU1 situé à l'est du bourg, les orientations relatives à la trame viaire laisse apparaître les îlots d'habitation possibles. Elles visent à s'inscrire en prolongement des voies actuelles ou envisagées (connexion aux lotissements actuels et aux secteurs à urbaniser), et à prévoir des emprises pour une extension ultérieure éventuelle du bourg.

## Schéma général des orientations générales à promouvoir sur la commune et ayant guidé la réflexion par zone



### ▪ Echelonnement dans le temps

La synthèse des atouts et faiblesses des différentes zones a été effectuée, mettant en parallèle pour chaque site sa priorité d'urbanisation au regard de l'intégration au tissu urbain existant et ses chances de voir aboutir à court terme un projet cohérent. Suite à l'analyse comparative des zones, le choix des élus s'est porté sur le classement en zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat (AU1) ou le classement en zone à urbaniser à plus long terme (AU2).

En raison des surfaces à respecter pour l'accueil de population, il a été jugé que la zone D, apparaissant comme la moins propice à l'urbanisation, devait être exclue des zones à urbaniser.

Tableau comparatif des secteurs potentiels et choix du classement

| Num | superficie | Classement au POS | Intégration au tissu urbain | Disponibilité foncière, faisabilité |   | Choix zonage |
|-----|------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------------|---|--------------|
| A   | 0,9 ha     | NAA               | +++                         | --                                  | → | AU2          |
| B   | 1 ha       | NAA               | +++                         | --                                  |   | AU1          |
| C   | 2 ha       | NAS               | +++                         | --                                  |   | AU1          |
| D   | 1,5 ha     | NASI              | ++                          | --                                  |   | Site exclu   |
| E   | 1,3 ha     | NC                | ++                          | ++                                  |   | AU1          |
| F   | 0,8 ha     | NC                | ++                          | ++                                  |   | AU2          |

La zone notée A a une position très favorable en dent creuse du tissu urbain central, mais elle ne connaîtra vraisemblablement aucune évolution à court terme. Son classement en secteur AU1 monopoliserait une zone dont l'urbanisation apparaît bloquée. Elle est donc classée en secteur AU2, son urbanisation étant ainsi envisageable en cas de changement de contexte.

La zone E, apparaissant comme la zone la plus susceptible, voire la seule, de recevoir des constructions à court terme, a été classée AU1. La zone F a été classée en secteur AU2 afin de contrôler le développement de l'urbanisation sur ce secteur d'extension qui concerne un espace agricole.

Bien qu'elle comporte un certain nombre de propriétés foncières en lanière rendant difficile un aménagement cohérent de la zone, il apparaissait important, au regard du PADD et de l'environnement de la zone, de classer en secteur AU1 la zone C. Le classement AU1 de la zone B, située entre ces deux zones, apparaissait alors logique pour assurer une certaine continuité.

Ainsi, 4,3 ha sont classés en secteur AU1, ce qui correspond aux surfaces dont nécessitera la commune pour parvenir à l'objectif d'accueil de populations qu'elle s'est fixé (cf. page 76), avec une rétention foncière importante prise en compte : elle est justifiée par le fait qu'il existe de fortes réserves quant à l'urbanisation des 3 ha déjà classées à urbaniser dans le POS (zones NAA et NAS), et qui n'ont pas pour autant fait l'objet de constructions. En réalité, seulement 1,3 ha ont une disponibilité foncière qui semble évidente.

Afin d'envisager le PLU comme un véritable outil, il a été décidé de ne pas exclure de l'ouverture à l'urbanisation deux des autres secteurs étudiés ; d'autant plus dans un contexte où les contraintes à l'urbanisation des secteurs AU1 sont fortes. Ainsi, 1,7 ha sont classés en secteur AU2 ; dans ces secteurs, aucune opération de lotissement ou de construction n'est immédiatement possible. La commune bénéficie du droit de préemption sur les parcelles concernées, ce qui lui permet d'être en mesure d'envisager d'ores-et-déjà sa politique foncière à long terme.

### **CHANGEMENT APPORTES PAR RAPPORT AU POS**

Comme stipulé plus haut, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones a été revu.

- **Nouveaux espaces classés à urbaniser**

Une des zones d'extension du bourg est prévue sur la zone NC du POS, sur 1,3 ha à court terme et 0,8 ha à plus long terme. Ces zones sont de taille mesurée et sont utiles pour répondre aux besoins communaux à l'horizon 10 ans, d'autant plus qu'elles sont les zones les plus propices à recevoir de nouvelles urbanisations.

- **Espaces retirés des zones à urbaniser du POS**

Par rapport au POS, seuls les espaces ayant fait l'objet de constructions ont été retirés de la zone AU pour être classés en zone urbaine.

- **LES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES**

#### **Zone d'extension de la zone d'activités de la Prée**

Dans un contexte où les zones d'activités sont gérées et pensées au niveau intercommunal, il a été décidé de ne pas étendre les zones d'activités existantes à Port-de-Piles.

**Le PADD de Port-de-Piles fait apparaître la volonté d'accueillir les activités basées sur la valorisation des ressources du territoire. A ce titre, figure la volonté d'accompagner l'essor de la production énergétique en permettant**

### **l'implantation de centrales photovoltaïques dans une zone identifiée du territoire.**

Dans le POS, la zone d'extension de la Z.A. de la Prée était classée HNAA, destinée au développement organisé des activités économiques ainsi qu'aux activités compatibles avec celui-ci. Il était prévu qu'elle accueille « des constructions s'intégrant dans un schéma d'aménagement préfigurant une image cohérente de la zone dès que les travaux de viabilisation auront été effectués ». Il était stipulait que les eaux usées devaient être dirigées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Actuellement, cette zone n'est pas reliée au réseau d'assainissement collectif du bourg (aucun réseau d'évacuation des eaux usées à proximité du site). La zone d'activité intercommunale, de toute évidence, ne peut pas être classée pour faire l'objet d'installation d'entreprises à court terme. Compte tenu des dispositions du SDAGE et des autres documents supra communaux, il n'est pas non plus envisageable de prévoir que la zone d'activités soit en assainissement autonome.

Cependant, un projet d'installation de centrale agri-photovoltaïque a été démarré sur la zone, lors du classement de la zone en HNAA (cf. page 54). Il fait appel à de faibles besoins en terme d'assainissement :

- bâtiment agricole : les eaux usées du bâtiment seront collectées et traitées via un dispositif d'assainissement autonome, dimensionné conformément aux normes en vigueur.
- nettoyage des panneaux : S'agissant d'un simple dépoussiérage à l'eau claire, les eaux de nettoyage des panneaux seront collectées en mélange avec les eaux pluviales de ruissellement de ces derniers.

Le classement Apv (secteur principalement destiné aux énergie renouvelables) paraît donc adapté pour cette zone de 5,6 ha.

### **CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS**

Aucune nouvelle zone n'est classée à urbaniser à vocation d'activités. L'ancienne zone HNAA est classée Apv avec occupation du sol admettant seulement les constructions et installations liées et nécessaires aux centrales photovoltaïques ; elles devront être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Certains espaces dédiés à l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du POS (zones NAS1 et HNAS) ne sont pas repris en tant que zones à urbaniser, leur superficie étant largement surestimée au regard des besoins communaux. La zone HNAS était particulièrement inadaptée d'un point de vue urbain et paysager (fort impact).

#### 4.1.3. LA ZONE A

Art R123-7 du Code de l'Urbanisme :

*Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*En zone A peuvent seules être autorisées :*

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;  
— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

*En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

La philosophie du document d'urbanisme connaît des évolutions majeures du fait du passage du POS en PLU, et notamment en terme de préservation de l'espace agricole. La protection des espaces agricoles fait partie des objectifs assignés au PLU, notamment depuis les lois Grenelle. Les dispositions encadrant les modalités de l'urbanisation en zone rurale ont pour objectif d'éviter leur mitage par l'urbanisation, celle-ci n'étant plus possible qu'aux abords des villes et des villages.

La zone A agricole dans l'esprit du PLU est "défensive" et ne peut accepter que les constructions nécessaires ou prolongeant l'acte de production agricole. Elle admet également les équipements publics. Cependant, l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement 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. »

#### PRESENTATION DE LA ZONE A

La zone A comprend la majorité des terres exploitées. Certaines terres agricoles peuvent être classées en zone N ; cela n'empêche en aucun cas leur exploitation et leur mise en valeur agricole, mais limite uniquement l'installation de bâtiments.

A Port-de-Piles, aucun secteur d'autorisation des constructions neuves en zone A n'a été créé. Cependant, la totalité des écarts isolés existants, y compris celui qui comporte une exploitation agricole, a été affectée d'un secteur Ah ; il vise à prendre en compte les possibilités de changement de destination des bâtiments existants à usage d'habitat ou d'activités, ainsi que leur extension mesurée. En effet, ce bâti isolé en campagne n'a plus de vocation agricole, mis à part la ferme du Quart. Cette dernière a été incluse dans ce zonage afin de pouvoir évoluer tout comme les autres écarts, notamment au regard du potentiel d'accueil dont dispose cet ensemble bâti rural.

Pour résumer, la zone A comprend les secteurs suivants :

- secteur A
- secteur Ah : secteur de bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination des bâtiments existants à usage d'habitat ou d'activités
- secteur Apv : secteur principalement destiné aux énergies renouvelables

Les limites de la zone sont les suivantes :

**SECTEURS A** : ils recouvrent les terres cultivées qui ne sont pas classées en zone naturelle

**SECTEURS Ah** : les secteurs ont été définis en prenant en compte un périmètre élargi à 10 mètres autour des bâtiments existants, sauf quand d'autres limites (parcellaire, voirie, haie) peuvent être prises en compte. La création de ce pourtour autour des bâtiments vise à leur permettre d'évoluer le cas échéant (création d'une extension ou d'une annexe à l'habitation par exemple).

**SECTEURS Apv** : le secteur reprend le périmètre de l'ancienne zone HNAA de la Prée

#### CHANGEMENT APPORTES PAR RAPPORT AU POS

La zone A reprend la majeure partie de la zone NC du POS, zone naturelle à vocation agricole.

##### ■ Nouveaux espaces classés en zone A

Six secteurs ont été délimités pour sortir de la zone purement agricole les bâtiments dans lesquels l'activité agricole n'a jamais existé ou a cessé (bâtiments ayant déjà changé de destination), ainsi que la ferme du Quart. Ces hameaux restent toutefois bloqués à leur taille actuelle, et seules les extensions mesurées des bâtiments existants sont admises. A noter que pour le lieu dit bâti du Bois de la Lune, le bâtiment qui fait office d'habitation est classé Ah tandis que le bâtiment d'élevage est classé A.

La zone constructible au niveau du hameau de la Prée est réajustée, ce qui permet un reclassement de quelques surfaces en zone agricole à l'est du hameau.

La suppression des zones NASI et HNAS du POS en vigueur, non bâties et de tailles disproportionnées, et leur reclassement en zone A ou N pour la plus grande partie, marque la fin de la vision de l'espace rural comme un réservoir foncier voué à l'urbanisation. La zone HNAS d'une superficie de presque 16 ha, est ainsi totalement classée en zone agricole.

La zone HNAA est désormais classée Apv, zone agricole permettant l'implantation de centrales photovoltaïques sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone.

La partie nord de la demi-lune formée par la RD910 et la voie-ferrée est une zone agricole (cf. page 18). Elle est donc classée comme tel.

▪ **Espaces retirés du zonage A**

D'autres zones anciennement classées agricoles NC, mais de taille moindre que les zones évoquées ci-dessus, sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU ; 1,3 hectares sont concernés à court terme, 0,8 à plus long terme.

La zone agricole a été réajustée en fonction des limites de la zone inondable, qui implique le classement de zones agricoles en zone naturelle inondable.

#### **4.1.4. LA ZONE N**

*Art R123-8 du Code de l'Urbanisme :*

*Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N, peuvent seules être autorisées :*

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- /.../*

La zone N est restrictive en matière de constructibilité. Aucune construction neuve à usage d'habitation ou d'activités n'y est admise, sauf cas particuliers. On retrouve dans ces secteurs la même base de règlement que dans le reste de la commune. Les différences les plus importantes reposent sur les articles 1 et 2 (occupations du sol interdites / autorisées).

#### **PRESENTATION DE LA ZONE N**

Les différences de situation ont conduit à créer des secteurs permettant de prendre en compte les caractères propres de chacun des sites :

- secteur N
- secteur Ni au caractère inondable d'après l'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse
- secteur Nis où la servitude liée au PPRI de la vallée de la Vienne s'applique
- secteur Nj : secteur principalement destiné aux jardins
- secteur Np : secteur principalement destiné à la station d'épuration
- secteur Nt : secteur principalement destiné aux activités culturelles, pédagogiques, sportives et touristiques

Les limites de la zone N sont ainsi circonscrites :

**SECTEURS N** : il couvre plusieurs espaces :

- les espaces boisés du Bois de la Lune, hors zone inondable de la vallée de la Vienne, y compris les espaces concernés par le projet de carrière
- la bande boisée située à l'est de la voie ferrée Paris-Bordeaux ; ce secteur fait office de zone tampon entre la voie ferrée, source de nuisances visuelles et sonores, et la partie sud du bourg.
- les espaces naturels situées au sud de la Pièce de la Prée, dont le caractère naturel provient du passage du ruisseau de la Prée et de la végétation environnante
- une partie de l'espace situé entre la RD910 et la voie ferrée

**SECTEURS Ni** : il correspond à la zone inondable telle qu'elle est définie dans l'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse. Ce secteur couvre tout le pourtour nord et est de la commune.

**SECTEURS Nis** : dans ce secteur inondable de la Vienne, la servitude du PPRI de la vallée de la Vienne s'applique strictement. Il couvre la partie ouest de la commune ainsi que la partie sud de la commune sillonnée par le ruisseau de la Prée, avec une zone inondable s'étendant jusqu'au hameau de la Prée.

**SECTEURS Nj** : le secteur Nj a une vocation naturelle dans un milieu où l'environnement proche est surtout urbain. Ce secteur autorise les petites constructions légères nécessaires à la culture et à l'entretien des jardins. Il concerne :

- l'impasse des Jardins, située en arrière des maisons situées rue de la Cordrie dans le bourg, afin de valoriser la pratique culturelle en espace urbain
- les espaces situées entre la station d'épuration du bourg et le bourg, faisant ainsi office d'espace tampon entre les espaces aux fonctions urbaines peu compatibles. Il joue le rôle de zone non aedificandi d'au moins 100 mètres assurée autour de la STEP.
- une bande de 15 mètres au sud de la zone Ux jouxtant la partie nord du hameau de la Prée. Il s'agit d'éviter un phénomène d'implantation de maisons nouvelles en double rang, alors que ce hameau n'a pas vocation à se développer et à accueillir un nombre trop important de constructions. La création d'un secteur Nj est motivée par la volonté de toutefois permettre aux habitants de pouvoir aménager leur jardin, sans pour autant accepter une nouvelle maison d'habitation.
- les espaces situés entre la zone inondable du hameau de la Prée et la partie ouest de la rue de la Prée

**SECTEURS Np** : il correspond à la station d'épuration du bourg.

**SECTEURS Nt** : ce secteur est principalement destiné aux activités culturelles, pédagogiques, sportives et touristiques. Il couvre la partie sud du bourg, où se trouve l'étang communal et les espaces de détente et loisirs qui l'entourent, formant la seule zone humide urbaine de la commune.

### **CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS**

Les limites de la zone inondable ont été redéfinies d'après l'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse et d'après le PPRi de la Vallée de la Vienne. Ainsi, les limites diffèrent quelque peu de celles opposables dans le POS, la zone

naturelle a plutôt tendance à s'étendre sur les espaces classés agricoles dans le PLU.

#### ▪ **Nouveaux espaces classés en zone naturelle**

En campagne, le secteur Ni créé de larges étendues inondables en lieu et place des zones NDi et NC du POS.

Au niveau du bourg, la zone inondable concerne la partie nord. La limite entre les zones Ui et Ni, toutes deux inondables, est formée à 10 mètres des maisons existantes, leur pourtour restant ainsi en zone Ui identique à l'habitation, les fonds de parcelles étant considérés comme naturels.

La zone NASI du POS (zone à urbaniser à vocation de loisirs) est remplacée par un secteur Nj.

Aucun zonage n'est créé pour être l'équivalent du secteur NCa du POS (zone de richesses économiques et naturelles, réservée aux activités agricoles et destiné à l'exploitation du sol). Un tramage spécifique aux carrières est créé.

#### ▪ **Espaces retirés du zonage N**

Comme stipulé plus haut, certains espaces naturels du POS disparaissent au profit d'un autre zonage :

- le hameau du Grouin (désormais secteur Ut)
- les parcelles nord situées dans la demi-lune formée par la RD 910 et la voie ferrée Paris-Bordeaux, étant donné leur vocation agricole (secteur A)

#### 4.1.5. LE REGLEMENT

Le règlement est la traduction réglementaire des objectifs affichés par la municipalité dans le PADD.

Les dispositions réglementaires du POS ont ainsi été réajustées, reformulées sur certains points et prennent en compte les évolutions législatives intervenues depuis 10 ans. Par exemple, la notion de surface de plancher est utilisée pour les références à la superficie des bâtiments ou extensions autorisées. La notion d'emprise au sol sert de référence pour les hangars, abris de jardins ou autres constructions n'ayant pas de surface de plancher.

Le règlement est en grande partie commun entre la zone U et les secteurs AU, en particulier les articles 11 (aspect extérieur des constructions). Ces articles 11 sont par ailleurs quasiment identiques dans les secteurs N et A pour les bâtiments existants et les habitations. En effet, il n'existe pas de différence déterminante dans l'architecture du bourg et des autres constructions de la commune.

Le règlement du secteur AU2 est extrêmement allégé puisqu'il n'est pas possible d'y construire. Seuls sont autorisés les équipements publics. L'urbanisation de l'un des secteurs AU2 nécessitera son classement en secteur AU1, notamment par procédure de modification du PLU.

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs sont admis dans toutes les zones.

##### ▪ **LES ARTICLES 1 ET 2 DES ZONES – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

Dans les zones U et AU1, les occupations et utilisations du sol admises visent à permettre le renouvellement urbain et à favoriser la mixité des fonctions urbaines ; les constructions interdites sont celles qui ne sont pas compatibles avec le voisinage d'habitations (industrie, entrepôt, agriculture, camping et caravanning, carrières, dépôts, installations classées générant des nuisances, etc).

Dans les zones U et AU1, l'installation éventuelle d'artisans ayant besoin de locaux sur leur site d'habitation est permise. Toutefois, les activités artisanales ne sont autorisées que si toutes les précautions sont prises pour éviter des risques et nuisances pour les riverains.

Dans les secteurs identifiés comme inondables, seules les extensions ou annexes des bâtiments existants sont admises, limitées en terme de surface et de caractéristiques (ne pas entraver le bon écoulement de l'eau). L'objet de la restriction est de se prémunir contre le risque inondation répertorié dans l'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse.

La présence des zones d'activités est prise en compte à travers un secteur spécifique (UH) permettant leur développement. Les activités industrielles ne sont pas admises dans ces secteurs, étant donné qu'ils sont proches des zones urbaines habitées. Les locaux d'habitations doivent être justifiés et inclus dans l'un des bâtiments d'activités, afin de se prémunir contre d'éventuels risques de nuisances (ultérieurs à la cessation de l'activité par exemple).

La destination de la zone UHe dans le POS était de devenir un espace fédérateur et d'accueil, un point attractif et paysagé. A l'heure actuelle, la zone continue à servir de lieu de stockage peu valorisant en entrée de ville. Le zonage UHe correspond à la destination de la zone et à ses enjeux (entrée de commune, et qui plus est entrée de département et de région), dont les objectifs sont affichés clairement dans le PADD.

Le secteur Ut vise à prendre en compte le caractère urbain des constructions implantées dans le hameau du Grouin, tout en limitant les constructions admises. Le lieu-dit, formé à l'origine de cabanons aménagés pour les loisirs liés au fleuve, doit être conforté dans sa vocation principale touristique. Les dispositions réglementaires visent à enrayer le phénomène d'aménagement de lieux de vie en cours, alors que le site est fortement éloigné du bourg et relativement proche des zones inondables de la Creuse et de la Vienne.

Le secteur Ux permet de prendre en compte les enjeux spécifiques liés aux voies ferrées.

La zone agricole A vise à maintenir la richesse productive agricole du territoire, à prévenir le risque de mitage de l'espace agricole et réduire les risques conflits d'usages entre résidents et agriculteurs. C'est pourquoi les articles 1 et 2, largement inspirés du contenu de la charte « Agriculture, Urbanisme et Territoires » de la Vienne, n'autorisent en zone A que les activités étroitement liées aux activités agricoles.

La création de secteurs Ah permet de prendre en compte la présence de bâti, pour la plupart non agricole, au sein de l'espace rural. Dans ces secteurs, la transformation du bâti existant est admise, étant donné qu'elle ne remet pas en cause le développement des activités agricoles (pas d'élevage sur la commune dans les secteurs Ah ou A, pas de risque de conflits d'usages). Afin de maintenir le caractère rural des écarts, les extensions sont limitées et les nouvelles constructions ne sont pas admises.

Compte tenu de l'absence de desserte de la zone en assainissement collectif, la zone d'activités de la Prée est dorénavant classée en zone agricole, avec un développement des activités liées à l'énergie photovoltaïque autorisé.

Les dispositions des articles 1 et 2 de la zone N visent à la préserver de toute occupation du sol incompatible avec sa vocation. Les abris pour animaux auront un caractère agricole afin d'éviter des implantations d'abris divers de particuliers en zone naturelle.

La trame autorisant les carrières correspond à l'objectif affiché du PADD d'autoriser l'implantation des carrières dans des secteurs identifiés du territoire.

Il n'existe pas de différence dans le règlement des secteurs Ni et Nis ; la création de deux secteurs distincts vise à identifier le secteur relevant du PPRI de la Vallée de la Vienne.

Le secteur Nj permet l'aménagement d'espaces de jardins en milieu urbain, tandis que le secteur Np permet de prendre en compte la station d'épuration du bourg. Le secteur Nt permet l'aménagement d'un espace de loisirs à proximité du bourg.

#### ▪ **LES ARTICLES 3 ET 4 DES ZONES – ACCES ET VOIRIE, DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les accès individuels sont interdits depuis la RD910 pour des raisons évidentes de sécurité et de fonctionnement urbain, sauf en zone N où l'accès sécurisé à la carrière est à prévoir.

L'article 3 vise à promouvoir un maillage cohérent à l'échelle de la commune, prenant en compte différents modes de transport en milieu urbain. Aucun gabarit de voie n'est imposé dans l'article 3, dans la mesure où d'importantes économies d'espaces peuvent être réalisées dans la conception des voies.

L'article 4 intègre la question des réseaux en :

- rendant obligatoire le branchement au réseau public d'alimentation en eau potable et le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.
- stipulant que les aménagements doivent, dans la mesure du possible, intégrer des mesures de rétention, d'infiltration sur le terrain ou de stockage à la parcelle, dans une optique de développement durable. Il s'agit de limiter les impacts de l'imperméabilisation des sols (faire en sorte de ne pas augmenter les rejets). La même obligation s'impose aux projets agricoles, qui peuvent provoquer l'imperméabilisation de surfaces importantes.

Dans les zones U et AU, les réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés ou dissimulés en façade pour éviter la multiplication d'éléments disgracieux.

#### ▪ **L'ARTICLE 5 DES ZONES – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Dans l'optique du renouvellement de la ville sur elle-même et dans un souci de favoriser à l'échelle de la commune une certaine mixité sociale, la superficie minimale des terrains n'est pas réglementée. Toutefois, dans les secteurs en assainissement autonome, la taille des terrains doit permettre la réalisation de l'équipement.

#### ▪ **LES ARTICLES 6, 7 ET 8 DES ZONES – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

En zone urbaine, la règle est que l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est autorisée jusqu'à l'alignement, cela afin de favoriser les formes urbaines adaptées au milieu urbain ; les espaces urbanisables du bourg, tout comme les extensions urbaines AU, doivent pouvoir s'affranchir du modèle unique de la « maison au milieu de la parcelle ».

Le secteur Um comporte des règles spécifiques à ce niveau, l'implantation par rapport aux rues de la Cordrie et Lecompte formant une spécificité à conserver et participant à la qualité du paysage bâti de l'entrée de bourg.

Une distance plus importante est prévue dans les secteurs Ut (en bordure d'une départementale en zone rurale) et UH (eut égard à la hauteur admise des bâtiments).

L'implantation des constructions par rapport à la RD 910 est limitée pour des raisons de nuisances et de paysage d'entrée de ville. Dans le secteur UHe, la règle d'implantation minimale de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD permet la mise en place d'aménagements paysagers en bordure de voie, tout en étant à même d'accueillir au moins deux bâtiments.

Dans les zones A et N, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RD910 classée à grand circulation. Par rapport aux autres voies, la distance minimale est fixée à 5 m pour correspondre aux caractéristiques du milieu rural.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives du terrain (article 7), le règlement permet une souplesse de disposition des constructions en veillant, en cas de recul, au respect d'une distance suffisante (3 m) vis-à-vis du voisinage. Il est ainsi possible de construire en mitoyenneté, comme cela est traditionnel dans le bourg, et ce qui permet souvent d'obtenir une intimité que n'offre pas la construction en milieu de parcelle. La distance est de 5 m pour ce qui concerne l'activité, étant donné les caractéristiques (hauteur, forme) des bâtiments concernés.

En zone rurale, le principe est le même pour les secteurs Ah, permettant les annexes ou extensions. En zone A et N, une distance minimale (6m) permet de réaliser un traitement paysager (haie par exemple) et de laisser un passage nécessaire aux engins agricoles entre le bâtiment et la limite de propriété.

L'article 8, régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété, n'est pas réglementé, permettant ainsi une organisation plus souple des espaces bâtis sur une même parcelle.

#### ▪ **L'ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

En zones U et AU, il n'est pas apparu pertinent de réglementer la consommation de terrain par la construction ; les dispositions réglementaires visent à favoriser la densité et à reconquérir les délaissés urbains, parfois faits de parcelles imbriquées de taille réduite dont les bâtiments occupent la majeure partie du terrain.

En vue de conserver un caractère rural, et pour limiter les capacités d'accueil des secteurs d'habitat définis en zone agricole, l'emprise au sol est limitée à 70 % de la surface du terrain en secteurs Ah. Il n'est pas nécessaire de fixer d'emprise au sol dans la zone A strictement vouée à l'agriculture et à ses activités annexes.

Dans le secteur N, la constructibilité est très limitée, adaptée aux enjeux de chaque site. La limitation de l'emprise au sol ne revêt donc pas d'intérêt.

#### ▪ **L'ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs autorisées pour l'habitat correspondent aux hauteurs rencontrées dans la commune (6 m à l'égout de toiture). Les hauteurs prévues permettent la construction de maisons en rez-de-chaussée + 1 étage + combles, avec une hauteur suffisante sous combles pour les aménager.

Les bâtiments d'activités, comme les bâtiments agricoles, admettent une hauteur de 9 m, courante pour ce type de bâtiments.

Le secteur Nj, spécifiquement voué aux petites constructions pour la pratique culturelle en milieu urbain, comporte une hauteur limitée à 2,5 mètres, ce qui est le maximum requis pour un abris de jardin.

#### ▪ **L'ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour permettre une bonne insertion du bâti, les articles 11 des zones encadrent l'aspect extérieur :

- Conservation des éléments existants présentant une bonne qualité architecturale, dans une optique patrimoniale (maisons de la Cordrie par exemple)
- Autorisation d'une architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques innovantes, parce que l'architecture se régénère en permanence et ne doit pas se scléroser et ne plus évoluer. Sont particulièrement visés l'utilisation de techniques et de matériaux dits durables, ainsi que les équipements de production d'énergie renouvelable. Par exemple, l'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :
  - d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie, ...)
  - de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition
  - de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances, ...

Les abris de piscine amovibles ou coulissants ne sont pas réglementés afin de pouvoir bénéficier des apports solaires et de sécuriser les abords pour les jeunes enfants.

- Adaptation au sol au plus près du terrain naturel, pour éviter la construction de maisons sur "taupinières" et conserver son caractère au paysage.
- Obligation d'enduire les matériaux bruts de type parpaings, non seulement pour leur garantir une meilleure conservation, mais aussi pour éviter leur aspect rébarbatif après quelques années, sauf dans le cas des bâtiments agricoles, où c'est le choix du coloris qui revêt le plus d'importance.
- Utilisation de coloris se fondant dans le paysage pour les bâtiments agricoles, dans des tons sombres
- Abris de jardins réglementés, avec limitation des matériaux autorisés : pierre naturelle, maçonnerie enduite, bois
- Encadrement des clôtures, afin de permettre une harmonie sur une même unité foncière.
- Clôtures plus hautes admises, afin de permettre par exemple d'ériger un mur le long de son voisin pour avoir un endroit à l'abri des regards (terrasse par exemple)
- Interdiction des coffres de volets roulants, sauf en zone U où ils sont possibles sous conditions, afin de ne pas nuire aux diverses possibilités de réhabilitation du bâti.

En zone naturelle, l'article 11 est moins dense dans la mesure où les constructions existantes sont quasiment inexistantes (abris de jardin, station d'épuration) et où les constructions admises sont limitées.

#### ▪ **L'ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le règlement correspond à l'obligation d'aménager des places de stationnement en fonction de l'affectation des locaux, pour s'adapter au mode de vie actuel.

#### ▪ **L'ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

L'obligation de plantation d'arbres de haute tige, aussi bien sur les espaces libres d'occupation que sur les aires de stationnement, vise à faciliter l'insertion des programmes de construction.

La prise en compte des espaces verts dans les projets de lotissement nécessitant un permis d'aménager vise à éviter des zones sans verdure ; elle apparaît d'autant plus nécessaire que le règlement promeut une certaine densité des constructions. La végétation et les espaces verts participent grandement à l'insertion des bâtiments, tout en offrant un cadre de vie agréable aux habitants.

Certaines des obligations ne figurent pas dans les zones A et N, ne pouvant faire l'objet de permis d'aménager.

Dans toutes les zones, le règlement interdit les haies mono spécifiques créant un mur végétal (thuyas, cupressus, lauriers-palmes) ou composées de variétés invasives ou allergisantes.

Dans le secteur Apv, il est prescrit la réalisation d'une haie d'essence locale sur les limites de la zone, afin d'améliorer l'insertion paysagère de la zone.

Le secteur N comporte un article 13 davantage développé, permettant de cadrer la prise en compte du volet paysage du projet de carrière.

#### ▪ **L'ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Cet article permet de définir une densité maximale résultant de l'application du COS. Or les objectifs clairement affichés du PADD, traduits dans le règlement, sont de promouvoir l'urbanisation dans le bourg et ses extensions, en favorisant la densité.

Dans le cadre de la réforme des taxes d'urbanisme, la commune peut être amenée à mettre en place le « versement pour sous-densité » (réservé aux zones U et AU des PLU). Il s'agit d'un seuil minimal de densité, pris par délibération, compris entre 50 et 75 % de la densité maximale autorisée sur le secteur. Dans la mesure où cette taxe n'est pas adaptée aux enjeux de la commune, rurale et non soumise à une pression foncière significative, définir un COS dans le document d'urbanisme n'a pas été jugé utile.

A noter que l'article 9 régit la densité du tissu urbain (projection au sol de toutes parties de construction situées au dessus du sol) tandis que les articles 6, 7 et 8 (règles d'implantation) et l'article 10 (limitant la hauteur des constructions) définissent la densité en terme de volumétrie et morphologie urbaine. A ce titre, la définition des secteurs Ah est conforme à l'article L123-1-5 14° du Code de l'Urbanisme, qui prévoit que dans ces secteurs « 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 » (cf. emprise au sol fixée).

## 4.2 AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

### 4.2.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme énonce :

- Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les plans de zonage font apparaître les boisements classés au titre de l'article L 130-1. Il s'agit d'une protection très forte qui doit être utilisée avec discernement, surtout si elle risque d'empêcher des opérations de gestion visant des objectifs écologiques, comme par exemple la mise en oeuvre de points d'eau, la récréation de milieux ouverts tels que des prairies, ou des landes reboisées spontanément ou artificiellement; ou encore si elle empêche des travaux de réseaux ou voirie indispensables.

Ainsi, il ne s'agit pas de procéder à un classement systématique de tous les espaces boisés sur un territoire communal, alors qu'il existe déjà des mesures de protection des boisements prévues par le code forestier. Un tel mode d'action conduirait à une perte de lisibilité et de crédibilité de l'outil EBC. A noter que le classement n'est pas subordonné à l'existence préalable d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement.

Les espaces boisés classés (EBC) sont repérés sur les plans de zonage par une trame particulière (cf. légende du plan). Leur délimitation a été réalisée par reconnaissance sur le terrain, par analyse de photos aériennes récentes et avec l'aide des élus et des services de l'Etat. Les massifs de la commune ont été analysés au regard de plusieurs critères, qui ont conditionné ou non leur classement :

#### ▪ Une zone tampon à conserver

Les espaces boisés situés le long de la voie ferrée, au sud de la commune, jouent un rôle de protection visuelle contre les nuisances liées au passage de la voie ferrée. Conformément au troisième axe du **PADD** et à l'**objectif de prise en compte des nuisances**, une bande boisée est classée EBC.

#### ▪ Une entité paysagère et écologique à préserver

Les parties du bois de la Lune qui longent la Vienne et la Prée au niveau de la forêt ont un intérêt en terme de préservation des milieux. **Le PADD prévoit de « Protéger les espaces forestiers cernant le périmètre du projet de carrière du Bois de la Lune et ses accès »**. Afin de conserver le corridor écologique entre espaces fluviaux et espaces boisés, une bande est classée EBC. Toutefois, il a été prévu :

- un périmètre de 5 mètres non classé de part et d'autre des allées, au cas où des travaux (voirie, réseaux) s'y avèreraient nécessaires.
- une bande de retrait de l'EBC au niveau de la rivière, étant soit de 15 mètres (depuis la rivière), soit de 30 mètres (cas de l'étang), soit de la totalité de la parcelle (parties les plus à l'ouest, à la confluence ruisseau de la Prée-Vienne). Elle vise à permettre d'éventuels travaux de consolidation des berges. Une grande partie de ces espaces est classée inondable au PPRI de la Vienne.

Le bois de la Lune est une entité paysagère importante de la commune. Si son peuplement est de faible qualité, son impact visuel n'est pas négligeable à l'échelle d'une commune peu boisée comme Port-de-Piles. La partie ouest du massif est conserve son classement EBC.

En revanche, conformément au premier axe du PADD qui vise à « **Permettre l'implantation d'une carrière au Bois de la Lune, tout en prenant en compte le paysage et l'environnement, et les sorties sur la RD910** », il a été décidé de ne pas procéder au classement EBC de l'emprise concernée par la carrière.

En raison de la présence d'un chemin d'exploitation sur le pourtour du site, des dispositions réglementaires visant à assurer le rôle d'écran paysager nord vis-à-vis de la carrière ont été préférées au classement EBC d'une bande boisée fractionnée et irrégulière.

#### ▪ La confluence de la Vienne et de la Creuse

Le massif boisé situé à la confluence des deux fleuves est classé en zone N. Le classement EBC permet d'apporter une garantie supplémentaire de protection de ce petit ensemble qui a un rôle paysager et écologique. La partie nord n'est pas classée, afin de permettre au site d'évoluer conformément à sa vocation de loisirs. La partie sud est classée EBC, avec une marge de 5 mètres autour des chemins, 10 mètres le long de la route, 15 mètres par rapport aux berges de la Vienne.

Certaines zones boisées de la commune ont été exclues du classement EBC, tel le massif boisé situé à l'intérieur de la demi-lune formée par la voie départementale et la voie ferrée (pas d'intérêt qui vaille un classement EBC). De plus, ni les peupleraies, ni les quelques plantations sporadiques qui émaillent le territoire communal ne sont classées EBC.

Ainsi, enjeux de qualité paysagère, de qualité en terme préservation d'écosystèmes particuliers, en terme de corridors écologiques, de coupures d'urbanisation, ou encore de protection contre les nuisances ont influencé le classement.

Les changements apportés par rapport au POS concernent :

- le déclassement de la majeure partie du Bois de la Lune,
- la suppression d'un EBC créé à l'origine à l'ouest de la zone d'urbanisation prévue HNAS, étant donné que cette zone n'a pas été classée comme zone à urbaniser dans le PLU.
- la suppression de la petite bande EBC située à l'angle nord ouest de la zone NHAA, étant donné qu'elle ne concerne pas des espaces boisés
- l'ajout d'un classement EBC à la confluence des deux fleuves

Pour les EBC existants et conservés dans le PLU, des ajustements de périmètre ont été opérés aux abords immédiats des voies et des bâtiments pour ne pas faire obstacle à leur aménagement, notamment le long des routes, voies et chemins. L'EBC est notamment reculé par rapport à la route départementale afin de permettre la réalisation de l'accès à la carrière (tracé non acté officiellement encore).

#### 4.2.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les articles L.123-1 et R.123-11 prévoient que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que l'équipement projeté, à l'exception des constructions à caractère précaire (article L.423-1 du Code de l'Urbanisme). En "contrepartie" de l'inconstructibilité de l'emplacement réservé, le propriétaire du terrain bénéficie d'un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'il peut mettre en demeure la commune d'acquérir le terrain concerné (conditions prévues par l'article L.230-1 du Code de l'Urbanisme). En règle générale, l'inscription en emplacement réservé ne permet pas directement à la commune d'acquérir le terrain. Seuls la négociation amiable, le droit de préemption urbain (éventuellement institué sur les zones U ou AU) ou la création d'une Zone d'Aménagement Différé (en zone A ou N) permettent à la commune d'acquérir un terrain en cas de vente.

Les emplacements réservés (ER) dans le PLU de Port-de-Piles ont été étudiés en fonction des besoins et projets de la commune. Leur liste précise est annexée au PLU.

##### ■ **EMPLACEMENTS RESERVES CREEES OU REPRIS**

*ER n°1 : création d'une voie publique, depuis la rue Jean Granger vers les espaces naturels non urbanisés.*

Cet emplacement réservé vise à anticiper l'éventuelle mutation à long terme de la zone. Si elle n'est pas constructible actuellement, il s'agit d'une zone dont l'urbanisation a été envisagée lors de l'élaboration du PLU. Il semble donc important de ne pas compromettre l'aménagement futur dont pourrait faire l'objet les espaces naturels situés entre le bourg et la zone inondable de la vallée de la Creuse à long terme. La partie de la parcelle mise en emplacement réservé représente un accès possible à la zone depuis la rue Granger intéressant, ne comportant pas de constructions contrairement aux autres parcelles limitrophes, et est d'une configuration propice à la création d'une voirie.

##### ■ **MOTIFS DE CHANGEMENT APPORTES PAR RAPPORT AU POS**

*ER n°1 « Elargissement et aménagement du chemin rural du ruisseau de la Prée au niveau de son accès sur la RD5a bis (accès aux zones HNAA et HNAS) ».* La commune a acquis la parcelle concernée.

*ER n°2 « Aménagement du croisement entre la rue de la Prée et le chemin rural longeant la voie ferrée (accès à la zone HNAS) ».* Cette ancienne zone HNAS n'est plus vouée à être urbanisée dans le PLU (elle est classée agricole A). L'aménagement du carrefour revêt donc moins d'intérêt.

*ER n°3 « aménagement du croisement entre la RD 5 et la voie communale 2 (accès zone NAS) ».* La commune a acquis la parcelle concernée.

*ER n°4 « aménagement du carrefour entre la D5 et la voie communale n°1 (coté sud du carrefour) ».*

*ER n°5 « aménagement du carrefour entre la D5 et la voie communale n°1 (coté nord du carrefour) ».*

La commune a sollicité l'avis du Conseil Général quant à la suppression de ces emplacements réservés. Ce dernier a mis en évidence que ces aménagements de carrefours ne semblent plus se justifier compte tenu du faible trafic de la route départementale n°5 et des voies communales. Ils sont donc supprimés.

*ER n°6 « aménagement de la zone UE ».* Le PLU a classé cette zone en UHe assortie d'orientations d'aménagement et de programmation, l'emplacement réservé apparaissant peu opportun sur cette zone.

*ER n°7 « élargissement du chemin rural le long de la voie ferrée ».* L'ancienne zone HNAS au nord du chemin étant désormais classée A agricole dans le PLU, l'élargissement du chemin apparaît peu pertinente.

#### 4.2.3 L'ARTICLE L 111-1-4

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme spécifie :

- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

- Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services exigeant la proximité des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Il n'est pas prévu de déroger à cette règle. Les emprises concernées sont indiquées sur le plan de zonage.

#### **4.2.4 LES SITES ARCHEOLOGIQUES**

Concernant le patrimoine archéologique, le POS répertoriait les périmètres de protection en annexe du règlement et sur le plan de zonage. La préservation de ce patrimoine était assurée par une autorisation ou déclaration obligatoire auprès du Service Régional de l'Archéologie pour toute occupation et utilisation du sol projetées à l'intérieur des périmètres.

Désormais, l'arrêté n°06.86.019 définit les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Port-de-Piles. L'arrêté et sa cartographie sont annexés au P.L.U.

#### **4.2.5 LA ZONE INONDABLE**

Les deux principaux cours d'eau de la commune, la Vienne et la Creuse, peuvent générer des phénomènes de crue sur leurs berges. Les risques dus aux inondations sont répertoriés dans deux documents distincts :

- Le Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Vienne réglemente les occupations du sol au sein de la zone inondable qu'il définit (le long de la Vienne et du ruisseau de la Prée). La réglementation spécifique vise à limiter la constructibilité, et ainsi limiter le risque d'inondation et préserver les champs d'expansion de ces crues. Ce PPRI est une servitude s'imposant au PLU.

- L'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse répertorie les risques d'inondations le long de la Creuse. Contrairement au PPRI, il est sans valeur juridique contraignante. Dans le cadre du PLU, il a été décidé d'y appliquer les mêmes règles que celles prévalant en secteur Nis, dans un souci de cohérence.

Les zones inondables qui figuraient au plan de zonage du POS opposable ont donc dû être réajustées. Aussi, la zone inondable a été reportée sur le plan et prend la forme d'une zone naturelle indicée Nis quand il s'agit du risque régi par le PPRI de la Vienne, et indicée Ni quand il s'agit de la zone issue de l'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse.

#### **4.2.6 LES SECTEURS DE MISE EN VALEUR DES RESSOURCES NATURELLES**

Conformément à l'article R123-11 c) du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Etant donné la forte demande en terme de carrières à laquelle est soumise la commune, et considérant l'occupation limitée dans le temps des carrières et l'opportunité qui existe de l'aménagement ultérieur des espaces, une telle trame a été mise en place. Elle concerne :

- la pointe sud de la commune, pour laquelle les limites du zonage du POS dédié aux carrières (Nca) ont été reprises, correspondant au périmètre d'implantation de la carrière en place depuis 2004 (carrière exploitée par la société Ragonneau, pour une durée de 15 ans).
- le périmètre d'un projet futur de carrière au Bois de la Lune, ainsi que ses accès (cf. descriptif chapitre 5).

Ces deux périmètres étant situés en zone N, le règlement de cette dernière reprend les prescriptions spécifiques à la zone tramée ; elles visent notamment à rendre compatible l'exploitation du sol et sous-sol avec la vocation dominante naturelle des zones.

### 4.3. SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

TABLEAUX DES SUPERFICIES DES ZONES (VALEURS APPROXIMATIVES)

| Zones                       | Surfaces en hectares |
|-----------------------------|----------------------|
| UB                          | 7,23                 |
| UD                          | 13                   |
| UDa                         | 1,04                 |
| UDa1                        | 2,12                 |
| UE                          | 0,6                  |
| UH*                         | 0,86                 |
| UH                          | 1,04                 |
| UX                          | 6,66                 |
| <b>Total zone urbaine</b>   | <b>32,55</b>         |
| NAA                         | 4,54                 |
| NAS                         | 5,33                 |
| HNAA                        | 5,63                 |
| HNAS                        | 15,83                |
| NASI                        | 5,88                 |
| NB                          | 5,77                 |
| NC                          | 193,57               |
| Nca                         | 48,34                |
| NCj                         | 1,05                 |
| ND                          | 107,3                |
| NDi                         | 98,5                 |
| NDI                         | 8,6                  |
| NDt                         | 4,74                 |
| <b>Total zone naturelle</b> | <b>499,45</b>        |
| <b>Total général</b>        | <b>532</b>           |
| EBC                         | 89,91                |

Extrait du RP du POS

| Zones                | Surfaces en hectares |
|----------------------|----------------------|
| U                    | 22,86                |
| Ua                   | 3,95                 |
| UH                   | 0,77                 |
| UHa                  | 1,01                 |
| UHe                  | 0,58                 |
| UHi                  | 0,09                 |
| Ui                   | 2,29                 |
| Um                   | 2,07                 |
| Ut                   | 2,05                 |
| Ux                   | 6,75                 |
| <b>Total Zone U</b>  | <b>42,41</b>         |
| AU1                  | 4,37                 |
| AU2                  | 1,8                  |
| <b>Total Zone AU</b> | <b>6,17</b>          |
| A                    | 225,26               |
| Ah                   | 4,57                 |
| Apv                  | 5,32                 |
| <b>Total Zone A</b>  | <b>235,14</b>        |
| N                    | 140,492              |
| Ni                   | 94,13                |
| Nis                  | 45,95                |
| Nj                   | 6,43                 |
| Np                   | 2,53                 |
| Nt                   | 5,83                 |
| <b>Total Zone N</b>  | <b>295,36</b>        |
| <b>Total général</b> | <b>579,08</b>        |
| Secteur R123-11 c    | 105,34               |
| EBC                  | 29,15                |

Calculs d'après fond cadastral DGI

## CHAPITRE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE DANS LE SOUCIS DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR

L'intégration de l'environnement a été assurée tout au long de la réflexion par le respect de grands principes fondamentaux, notamment énoncés à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. La recherche permanente du moindre impact environnemental, notamment dans la localisation des zones à urbaniser et les caractéristiques des occupations du sol admises, a guidé la réflexion. Toutefois, l'action anthropique entraîne obligatoirement des incidences, qu'il s'agit de maîtriser au mieux et de compenser dans la mesure du possible.

Les précédents chapitres du rapport de présentation explicitent déjà certains éléments du choix réalisé. Est notamment visé le chapitre 4 justifiant des choix réglementaires (localisation des zones constructibles par exemple). Le présent chapitre ne saurait en être dissocié et vient en complément. Un paragraphe spécifique traite des impacts des carrières.

### 5.1. LES CARRIERES ET LEURS IMPACTS

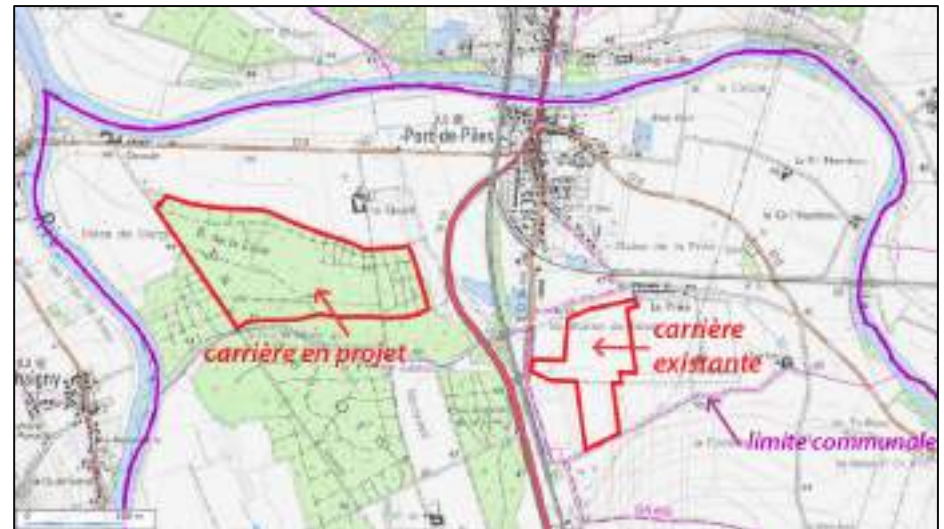
L'article R123-11 du code de l'urbanisme prévoit qu'il est possible de "délimiter des secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol, dans lesquelles les constructions et les installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles peuvent être autorisées".

**Le premier axe du PADD de Port-de-Piles est d'accueillir les activités basées sur la valorisation des ressources du territoire :**

- Permettre l'implantation d'une carrière au Bois de la Lune, tout en prenant en compte le paysage et l'environnement, et les sorties sur la RD910
- Maintien des autorisations de carrières actuelles dans la limite du précédent zonage du POS (pointe sud de la commune)

Dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, les impacts de la création d'une carrière ne seraient pas compatibles avec la vocation de base de ces secteurs, notamment en terme de qualité de vie des habitants et usagers. Ces impacts sont notamment des productions de poussières, des bruits et vibrations, l'altération du paysage, la dégradation des voies empruntées, des risques pour les riverains ou lors de la traversée des zones habitées par les camions.

L'implantation de carrières est possible dans deux secteurs situés dans la campagne port-de-piloise. Ils ont été créés en zone naturelle et sont spécifiquement destinés à l'exploitation du sol. Comme le démontre les paragraphes suivants, un certain nombre de garanties permettent d'assurer la compatibilité de l'exploitation des carrières avec le caractère naturel des zones.



Localisation des carrières à Port-de-Piles

### 5.1.1 PROJET DE CARRIERE AU BOIS DE LA LUNE (PARCELLES « REMISE DU QUART » ET « BOIS DE SAPINS »)

Les granulats sont une matière première indispensable pour les travaux de construction et d'équipement, publics ou privés. En France, la consommation de granulats est d'environ 7 tonnes par habitant et par an. Bien que la production de granulats issus du recyclage de la déconstruction progresse, inventer et exploiter ces gisements naturels est, encore pour longtemps, une nécessité.

A la différence de nombreuses autres activités industrielles, l'exploitation des carrières est soumise à de fortes contraintes de localisation, couplées à des contraintes d'ordre économique : gisement reconnu et de qualité, foncier maîtrisé, conditions environnementales propices (éloignement des zones habitées, absence de zones sensibles...), gestion de coûts de transports élevés.

Il se trouve qu'un certain nombre de ces conditions est réuni dans l'ouest du territoire communal, aux lieux-dits « Bois de Sapins » et « Remise du Quart », où la société Ligérienne Granulats a identifié un gisement de granulats de roches meubles qu'elle souhaite exploiter (dans le Fx). Il s'agit de parcelles boisées encloses de la partie Nord de l'ensemble forestier du Parc des Ormes. La superficie exploitable, compte tenu des retraits nécessaires par rapport aux limites de propriétés, au chemin et au ruisseau de la Prée, est d'environ 48 ha. Les terrains, constitués de parcelles boisées, supportent des peuplements de Robiniers faux-acacia et de Chênes. L'angle ouest du projet est bordé par le ruisseau de la Prée.

Les résultats des analyses préliminaires du site, de son environnement, ainsi que la première identification des contraintes ont permis de vérifier que le projet est compatible avec le contexte local, notamment, par l'analyse des accès possibles, des aspects biologiques, des servitudes patrimoniales, et des caractéristiques hydrauliques et hydrogéologiques.

Une évaluation forestière a par ailleurs été effectuée par le bureau d'études centre de l'Office National des Forêts. Elle met en évidence que le Bois de la Lune est sans intérêt patrimonial particulier.

A l'heure actuelle, la société Ligérienne Granulats a entrepris des études de faisabilité du projet. Les carrières étant juridiquement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), le déroulement de la procédure d'autorisation sera complexe et nécessitera la remise d'un certain nombre de pièces.

Le dossier déposé par le demandeur devra notamment comporter une demande d'autorisation (indiquant notamment la nature et le volume des activités envisagées, les procédés de fabrication, les matières utilisées, etc), une étude d'impact et une étude de dangers. Ce n'est qu'après instruction du dossier par l'administration, examen du dossier par différents services de l'Etat, rapport de l'inspection des installations classées, recueil de l'avis des conseils municipaux des communes situées dans un rayon de 3 km autour du projet et déroulement de l'enquête publique, que l'autorisation d'exploiter sera accordée ou refusée par arrêté préfectoral.

#### ■ **QUELQUES DONNEES CONCERNANT LE PROJET D'EXPLOITATION DE CARRIERE :**

##### ■ **Localisation :**

Lieux-dits : « Bois de Sapins » - « Remise du Quart ». Cadastre : section A, parcelles n°35,52,113  
Superficie cadastrale : 52 ha 90 a53 ca

##### ■ **Gisement :**

Superficie exploitable : 48 ha 10 a environ  
Nature : alluvions anciennes des terrasses de la Vienne et de la Creuse

L'altitude des terrains varie de 46 m NGF à 42,5 m NGF, le point le plus bas correspondant aux abords du ruisseau de la Prée. Le gisement est constitué par les alluvions anciennes des terrasses de la

Vienne et de la Creuse composées de sables grossiers et galets (silex et roches cristallines). Les résultats des sondages effectués par l'entreprise montrent que la formation alluvionnaire présente une épaisseur moyenne entre 3 et 4 m. Elle se compose pour la partie supérieure d'une fraction limoneuse plus ou moins graveleuse et pour la partie inférieure d'une fraction sableuse plus ou moins grossière et également assez graveleuse. Cette formation est recouverte par 1,05 m en moyenne de matériaux limoneux.

##### ■ **Accès :**

Accès permettant de rejoindre la RD 910 depuis l'angle sud-est des terrains, via un chemin d'exploitation, avec aménagement d'un carrefour

##### ■ **Réaménagement :**

Remise en état : remblaiement et reboisement, dont les modalités seront précisées par l'étude d'impact et l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter.

##### ■ **Activité :**

Durée prévisionnelle d'exploitation : 18 ans  
Durée sollicitée : 20 ans

Le gisement :



Pour permettre à ce projet d'aboutir, le PLU a défini un tramage spécifique sur la zone de projet ainsi que sur son accès et a, par rapport au POS, procédé au déclassement des EBC présents sur les parcelles concernées. Ainsi, une quantité de massifs forestiers moins importante que le POS est classée EBC au sein de l'entité du Bois de la Lune ; les massifs non concernés par le projet subsistent en EBC, leur rôle étant par ailleurs d'autant plus important en terme de paysage.

Les carrières ayant de nombreux impacts environnementaux, leur implantation est soumise à de fortes contraintes de localisation (éloignement des zones habitées, limitation de l'impact sur le paysage, sur les milieux, minimisation des risques de nuisances, etc). Le projet de carrière sur une partie du Bois de la Lune (remise du Quart et Bois de Sapins) répond à ces contraintes, développées ci-dessous. Toutefois, pour augmenter la limitation des impacts environnementaux, certaines mesures compensatoires sont mises en œuvre dans le cadre du PLU.

#### ▪ **IMPACTS SUR LE MILIEU URBAIN ET LE CADRE DE VIE DES POPULATIONS**

Les impacts potentiels des carrières sur le cadre de vie des habitants sont nombreux : poussières, bruits et vibrations (engins, tirs de mines, transports, chargements, extractions, les avertisseurs cri de lynx des camions lors des marches arrière), risques pour la sécurité du public (intrusion, accidents, ...), dépôts de déchets de la part de personnes extérieures au chantier, risques liés au transport du matériel et des matériaux extraits (notamment traversée de zones habitées), dégradation ou la déformation des chaussées par les engins lourds.

Les caractéristiques suivantes assurent la limitation des impacts du projet de carrière sur le cadre de vie des habitants :

Le site d'exploitation de la carrière est relativement **éloigné des zones urbaines et habitées** :

- o le site est distant d'environ 750 mètres du bourg de Port-de-Piles, duquel il est isolé par la RD910 et une voie ferrée disposée en fort remblai
- o le site se trouve à environ 800 mètres du bourg de Pussigny, duquel il est séparé par la vallée de la Vienne et la partie ouest du massif forestier du Bois de la Lune
- o les habitations relevées à proximité du site sont le pavillon de chasse du propriétaire des terrains concernés par le projet (à 25 m environ de l'angle Nord-Est), le Quart (à env. 160 m de la limite nord), le lieu-dit le Grouin (env. 250 m de l'angle Nord-Ouest).
- o A l'ouest du site, en rive gauche de la Vienne, des groupes d'habitations « Bec des Deux Eaux », « le Moulin Foulon » et le « Moulin Berteau » se trouvent à des distances comprises entre 700 m pour les maisons les plus proches et un kilomètre pour les plus éloignées.
- o Au sud des terrains, les premières habitations sont localisées aux lieux-dits « Conciergerie de la Lune » à environ 750 m et « Les Guignaux » à 1 km.

Dans le cadre de l'étude d'impact obligatoire, le projet fera l'objet d'une étude de bruit afin d'estimer les niveaux sonores engendrés par l'activité au niveau des différents habitats de préciser les mesures à mettre en œuvre pour le respect des valeurs d'émergence sonore autorisées par la législation.

Plusieurs solutions d'**accès à la carrière** ont été envisagées :

- o Solution 1 : accès direct par la route départementale n°5, via un chemin d'exploitation qui rejoint l'angle nord-ouest des terrains
- o Solution 2 : accès permettant de rejoindre la RD 910 depuis le sud-est des terrains, via un chemin d'exploitation, avec aménagement d'un carrefour

Il ressort que c'est l'accès présentant le moins de contraintes d'un point de vue environnemental et urbain qui a été impulsé par la municipalité (solution 2). L'accès est plus sécurisé sur la RD 910 que sur la RD5, il nécessite moins de déplacements avant d'atteindre la RD et surtout il n'implique pas de transiter par le bourg autrement que sur la RD. L'aménagement de l'intersection pour permettre l'accès en toute sécurité à la RD910 est prévu (schéma de principe d'accès à la carrière en cours de validation par le Conseil Général).

Pour limiter l'impact du trafic routier par rapport au bourg, il est imposé des distances minimales d'implantation des constructions nouvelles par rapport à cette voie. Vis-à-vis des habitations existantes le long de la RD910, le PLU peut difficilement agir pour maîtriser l'impact sur le trafic routier, déjà important.

Ainsi, les impacts sur l'habitat sont globalement limités. Le PLU ne prévoit pas de développer l'habitat dans les espaces agricoles et forestiers jouxtant le site, il n'autorise pas non plus les nouvelles constructions d'habitation dans les secteurs Ah du Quart et Ut du Grouin les plus proches de la future carrière.

## ■ IMPACTS SUR LE PAYSAGE

En phase d'exploitation de la carrière, le traitement du chantier (stockage des matériaux, terres de découverte, entretien du matériel et des installations) peut entraîner une altération du paysage, tandis que la fin d'exploitation peut entraîner une modification définitive. D'autant plus que l'exploitation de la carrière au Bois de la Lune porte sur des surfaces actuellement boisées, au sein du massif boisé « Parc des Ormes ».

Les caractéristiques suivantes assurent la limitation des impacts du projet de carrière sur le paysage :

- o Les boisements présents dans la continuité des parcelles sud et au sud-ouest bloquent toute vision du site
- o Dans le cadre de l'exploitation, les lisières boisées seront conservées sur plusieurs mètres de largeur. Ces écrans boisés empêcheront la perception de l'exploitation depuis :
  - o les habitats situés au nord du site (Le Grouin, le Quart)
  - o les voies de circulation proches du site (RD 910, RD5)
  - o les autres espaces en co-visibilité avec le site : plaine nord, habitations au niveau du « Bec des Deux Eaux » ou rive droite de la Creuse. L'éloignement de ces espaces du bois et la présence de végétation arborée en rive limitent d'ore-et-déjà les perceptions sur le Bois.
  - o L'entreprise exploitant la carrière devra déposer une demande de défrichement auprès de l'administration compétente ; elle envisage de procéder au défrichement au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation de la carrière ; ainsi, les opérations de réaménagement pourront être coordonnées aux travaux d'exploitation.

Le projet de carrière est inclus dans un massif forestier voué à perdurer dans sa partie sud et sud ouest. Le PLU, en classant ces espaces en EBC permet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La conservation des EBC sur les espaces forestiers jouxtant le site permet de s'assurer de la sauvegarde des continuités forestières, sur les espaces dont le rôle d'écran visuel est important, notamment depuis le bourg de Pussigny.

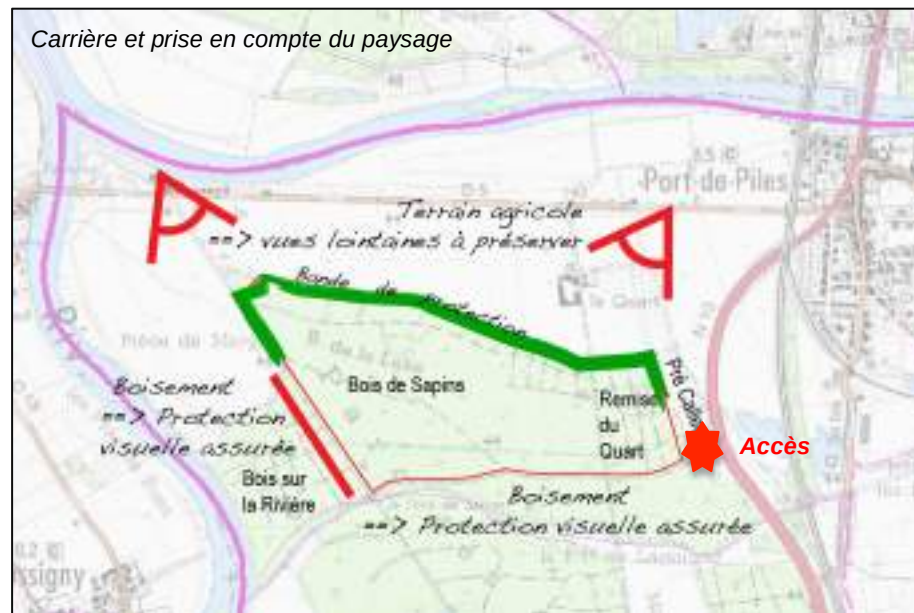
Le projet de carrière a sur ces franges une zone agricole de plaine, procurant des vues lointaines. Pour s'assurer de la minimisation de l'impact paysager, le PLU comporte des dispositions dans l'article 13 de la zone N, stipulant que sur le pourtour nord du secteur concerné par la trame carrière, à l'est le long du pré Calteau et à l'ouest jusqu'au Bois sur la Rivière, les boisements présents sur la dizaine de mètres formant le pourtour du site seront conservés, ou seront recréés en cas de suppression, pour les besoins d'exploitation de la carrière, du boisement existant. Le rôle d'écran visuel est ainsi assuré.

Au vu de ces dispositions prises dans le règlement, le classement en EBC de cette bande a été envisagé sans être toutefois retenu (un chemin d'exploitation sillonne toute la partie nord du site, à environ 1m50 des franges du site, ce qui rend difficile sa mise en place graphique).

Par ces moyens, le PLU limite l'impact sur le paysage.

## ■ IMPACTS SUR LE PATRIMOINE BATI

Plusieurs Monuments Historiques existent dans l'environnement du site (églises dans les bourg de Pussigny, Antogny, la Celle Saint Avant, Les Ormes, etc). Port-de-Piles n'est pas concerné. A noter qu'aucun des périmètres de protection des Monuments Historiques n'interfère avec le projet de carrière. Ils ne sont pas non plus en co-visibilité directe avec le site d'exploitation de la carrière.



A noter que les parcelles concernées par l'exploitation de la carrière ne sont pas concernées par les seuils de saisine définis dans l'arrêté n°06.86.019 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Port-de-Piles (cf. page 32).

## ■ IMPACTS SUR LES MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### ■ Milieux naturels

D'une manière générale, l'exploitation de carrières peut entraîner la mise à nu d'une nappe d'eau souterraine libre ou la diminution des matériaux filtrants qui la protègent, pouvant générer un risque de pollution accidentelle. Les hydrocarbures des engins, véhicules, ... peuvent ruisseler et s'infiltrer.

Les caractéristiques suivantes assurent la limitation des impacts du projet de carrière sur les milieux naturels, écosystèmes et corridors écologiques

- o Site non concerné par les zonages de protection ou d'inventaire du milieu naturel, bien que certains soient situés dans l'environnement du site (dans la commune de Pussigny notamment).
- o Site situé en dehors de la zone d'aléa inondation de la Vienne
- o Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est recensé sur la commune de Port-de-Piles. Le site de la carrière ne se situe dans aucun périmètre de captage d'alimentation en eau potable. A noter que les deux forages sur la commune de la Celle Saint Avant puisent dans la nappe du Cénomaniens, à 91m et 121m de profondeur.
- o L'extraction des matériaux alluvionnaires s'effectuera en fouille partiellement noyée. Les surfaces extraites, en grande partie, seront remblayées par l'apport de matériaux inertes extérieurs et par les terres de découverte conservées sur site. En fonction des conclusions de l'étude d'impact, elles pourraient être reboisées au moyen d'essences locales adaptées à la nature et aux conditions hydriques du sol ; la conservation d'une zone humide permettrait de renforcer l'intérêt cynégétique du site, en créant une diversité d'habitat propice à la faune.

Le PLU affirme l'interdiction de remblayer les zones de carrière par des déchets non inertes.

### ■ Milieux forestiers

Les terrains, constitués de parcelles boisées, supportent des peuplements de robiniers faux-acacia et de chênes. Au niveau forestier, le principal risque de l'exploitation de la carrière est la disparition définitive ou provisoire d'une surface exploitable.

Les caractéristiques suivantes assurent la limitation des impacts du projet de carrière sur la forêt et ses milieux :



| Id. | Essence et structure         | Taille moyenne | Qualité                     |
|-----|------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 1   | Taillis de Robinier          | 3 à 4 m        | Vigoureux                   |
| 2   | Gaulis de Robinier           | 6 à 8 m        | Dépérissant                 |
| 3   | Taillis de Robinier          | 6 à 8 m        | Dépérissant                 |
| 4   | Taillis de Chêne             | 5 à 8 m        | Dépérissant                 |
| 5   | Taillis de Robinier          | 8 m            | Vigoureux                   |
| 6   | Taillis-sous-futaie de Chêne | 8 à 10 m       | Moyennement vigoureux       |
| 7   | Taillis de Robinier          | 7 m            | Vigoureux                   |
| 8   | Taillis de Robinier          | 4 à 5 m        | Vigoureux                   |
| 9   | Taillis de Chêne             | 6 m            | Dépérissant, vieilli        |
| 10  | Gaulis de Robinier           | 6 à 8 m        | Vigoureux                   |
| 11  | Taillis de Chêne             | 5 à 6 m        | Vieilli, croissance limitée |
| 12  | Gaulis de Robinier           | 10 m           | Vigoureux                   |
| 13  | Taillis de Robinier          | 10 à 15 m      | Vigoureux                   |
| 14  | Taillis de Robinier          | 6 à 8 m        | Dépérissant                 |

L'Office National des Forêts, gestionnaire des forêts publiques françaises et compétent en matière d'expertise d'arbres et d'évaluations forestières, a été sollicité par la société Ligérienne Granulats pour réaliser une évaluation forestière sur le site du Bois de la Lune (mai 2010). Les éléments qui suivent sont extraits de l'étude.

Les peuplements forestiers du site comprennent deux essences principales : le Chêne sessile et le Robinier faux acacia. Ces deux essences se présentent sous différentes structures : en taillis, en gaulis et taillis-sous-futaie.

#### Synthèse sur les peuplements forestiers :

Taille des peuplements : La taille moyenne des peuplements en place est assez basse, de l'ordre de 6 à 8 m.

Qualité des peuplements : « La qualité des peuplements du site d'études est médiocre à moyenne. Il semble que la sylviculture menée précédemment à la revente des terrains en soit pour bonne partie à l'origine. En effet, les sols sont plutôt de bonne qualité : la flore herbacée et arbustive, ainsi que les espèces d'arbres accompagnatrices montrent une richesse minérale (Merisier, Orme, Erable champêtre, Sureau...).

Les peuplements de chêne sont, en bonne partie, constitués d'arbres « vieillissants », qui se sont développés en sous-bois, à l'ombre des sujets plus grands, qui ont été complètement exploités. Les chênes restants ne pourront plus se développer. Il ne reste que quelques « réserves » dans la partie en taillis-sous-futaie (chênes plus grands, qui ont encore la possibilité de grandir).

Dans les zones où le Chêne a été largement exploité, le Robinier a rejeté vigoureusement, et a pris le dessus. Il apparaît quelques fois de bonne venue, notamment lorsqu'il se développe au stade de gaulis (secteurs où il a certainement été planté). Ailleurs, il se présente en taillis dense et impraticable, bas (3 à 5 m), ou, lorsqu'il est plus vieux, en peuplement dépérissant, le plus souvent. Ce dépérissement, surtout observé sur le nord du site, semble imputable à des problèmes de sécheresse, sans doute associés à un sol drainant (sable).

Sur l'ensemble du site, seuls 8,34 ha présentent des peuplements vigoureux. Dans cette surface globale, la plus grande surface occupée par le même peuplement est de seulement 3,23 ha ; les autres peuplements concernés occupent tous moins d'un hectare ou tout juste 1 ha »

#### « Conclusion

Les essences rencontrées sur le bois de la Lune sont communes et ont, depuis longtemps, subi une sylviculture dont l'objectif n'était certainement pas de produire des bois de qualité. Les peuplements en place ont par conséquent peu, voire pas, d'avenir d'un point de vue qualitatif (qualité médiocre à moyenne), et la destination commerciale des bois ne pourra guère se faire autrement que via la filière bois énergie ou bois à piquet.

En revanche, les structures en place (taillis, TSF...) et les essences associées (Robinier, Chêne...) sont favorables à une activité cynégétique.

Sans intérêt patrimonial particulier, le Bois de la Lune, pour être valorisé d'un point de vue sylvicole, nécessiterait de mettre en œuvre des techniques de renouvellement artificielles (plantations) et une sylviculture dynamique et adaptée qui, dans l'état actuel des peuplements, ne peut pas être appliquée »

A l'issue de l'exploitation globale du site, la Ligérienne Granulats prévoit une réhabilitation des parcelles visées. Outre un plan d'eau d'environ 5 ha de surface, un reboisement, réalisé avec des essences locales adaptées à la nature du sol, permettra de recréer un espace boisé à vocation cynégétique ou autre.

Une gestion adaptée permettra alors d'obtenir un boisement présentant une plus grande pérennité que les peuplements actuels.

Au vu de ces conclusions, il ne paraît pas préjudiciable que le bois soit déclassé. »

Les parties boisées potentiellement vouées à l'accès de la carrière ont fait l'objet d'une étude forestière complémentaire de la part de l'ONF en février 2012. On y trouve :

- Peuplement de chênes sessiles (qualité chauffage)
- Plantation de peupliers diamètre de 25 à 35 ha (mal venante avec une présence systématique de gui)
- Perchis de chêne sessile sans intervention (bon potentiel d'avenir mais signes de dépérissement).



Peuplement 6 couvrant la partie centrale du site



Peuplement 11 couvrant la partie centrale sud du site



Complément d'étude forestière

- Peuplement très clair de chêne sessile

Elle révèle que dans les conditions actuelles, aucune sylviculture pour la production de bois de qualité ne peut être menée ; le peuplement ne produira plus à terme qu'un couvert léger pour le gibier et une maigre quantité de bois de chauffage.

L'analyse forestière, effectuée par le bureau d'études Centre de l'ONF sur le site du Bois de la Lune, révèle que la qualité des peuplements du site d'études est médiocre à moyenne. La plupart des peuplements sont dépérissant, vieillis ou peu vigoureux. Leur disparition et remplacement ne peut donc pas être considéré comme ayant un impact majeur en terme de flore. Le déclassement de la zone en EBC au PLU n'apparaît donc pas comme ayant des impacts majeurs à ce niveau. A noter que la réhabilitation des parcelles à l'issue de l'exploitation globale du site peut être l'occasion d'obtenir un boisement présentant une plus grande pérennité que les boisements actuels.

En revanche, les structures en place et les essences présentes de ce bois sont particulièrement favorables à l'activité cynégétique. Le site constitue un domaine de chasse où se rencontrent sangliers, chevreuils et cervidés, avec une végétation au sol dense et riche en espèces. Le déclassement du bois en EBC au PLU et l'autorisation d'exploitation de carrières ont ainsi des impacts à ce niveau. Le PLU, à son échelle, peut difficilement mettre en place des mesures de protection de la faune. A noter toutefois que l'exploitation de carrière ne porte que sur une partie d'un domaine forestier important, ouvert vers le sud. L'exploitation du site par tranche et les mesures de réhabilitation du site qui seront précisées dans le cadre du dossier de demande d'autorisation d'exploitation s'attacheront à garantir la vocation cynégétique du bois.

#### ▪ **Espaces agricoles**

L'exploitation de la carrière se situe en milieu forestier. Elle n'empiète pas sur les espaces agricoles, ni sur le fonctionnement de l'exploitation agricole située à proximité du site (Le Quart).

Pour conclure, l'impact de l'implantation de carrières sur l'environnement est minimisé par la localisation du site et diverses mesures mises en œuvre dans le cadre du PLU, notamment en terme de paysage (article N13). L'impact le plus significatif sera celui sur la faune, le site étant un milieu particulièrement favorable à l'activité cynégétique.

Pour que l'exploitant puisse bénéficier d'un arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la réglementation sur les installations classées, il devra obtenir un certain nombre d'autorisations et se conformer aux exigences requises. L'étude d'impact sur l'environnement va constituer une pièce maitresse lors de l'instruction du dossier par les services de la DREAL.

### **5.1.2 CARRIERE EXISTANTE AUX BOIRES DE RIBON**

Ce site se trouve dans la pointe sud de la commune. Cette carrière existe depuis 2004, le gisement étant exploité par la société Ragonneau. Sa durée d'exploitation est prévue sur 15 ans.

Il s'agit d'une carrière de sables et graviers alluvionnaires qui couvre une vingtaine d'hectares. L'activité consiste en l'extraction, en eau, à la pelle hydraulique, de sables alluvionnaires puis au réaménagement coordonné des terrains en un plan d'eau d'agrément pour la pratique de la pêche.

Le PLU avait procédé au classement de la zone en secteur Nca admettant uniquement les installations nécessaires à cette activité de carrières. Le PLU maintient ce zonage, en classant le secteur en zone Nc.



## 5.2 IMPACTS DU P.L.U. SUR LE MILIEU URBAIN

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux (extrait article L121-1 du Code de l'urbanisme, paragraphe a).*

Le P.L.U. répond aux objectifs précités de la manière suivante :

- un règlement en zone urbaine permettant la restructuration du tissu bâti existant, avec des règles (implantations, emprise au sol, ...) telles que le renouvellement de la ville sur la ville est aisément rendu possible.
- des occupations du sol admises en milieu urbain visant à y favoriser de multiples fonctions urbaines
- un développement urbain strictement défini, et inscrit en continuité des zones urbanisées

Le développement du bourg et les occupations du sol envisagées auront à l'évidence un impact sur le **paysage communal**. Pour compenser et limiter ces effets, les mesures suivantes sont mises en oeuvre :

- Afin de conserver la structure du grand paysage de la commune, les zones d'extension de l'urbanisation sont localisées dans et autour du bourg.
- Les constructions neuves potentielles dans le secteur rural sont restreintes et groupées au sein d'un secteur déjà bâti pour éviter tout effet de mitage.
- La bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage est assurée par la réglementation de l'aspect extérieur des bâtiments, la limitation des types de clôture et des végétaux utilisés.
- Les haies créées à l'occasion de projet de construction doivent être composées d'espèces locales, d'aspect champêtre, plus adaptées que des murs végétaux ; les haies mono espèce de type thuyas, cupressus, lauriers palmes et les variétés invasives sont proscrites.
- Des principes de traitement paysager des secteurs à urbaniser figurent aux orientations d'aménagement (par exemple le traitement des eaux pluviales par des aménagements participant à la qualité des espaces publics).
- Le règlement prévoit que les opérations devront comporter un minimum de 5 % d'espaces verts communs
- Toutes les constructions doivent respecter la législation sur les autorisations d'occupation des sols et sont soumises aux autorisations ou déclarations réglementaires (permis de construire, permis d'aménager, ...). La note d'insertion dans le paysage prévue dans les permis de construire permet de juger de la qualité des projets.
- Dans le secteur Apv, il existe une bande d'implantation de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies, et l'obligation de créer une haie sur les pourtour du site.

## 5.3 IMPACTS DU P.L.U. SUR LES MILIEUX NATURELS

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels (extrait article L121-1 du Code de l'urbanisme, paragraphe b).*

### ▪ **IMPACT SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLU :

- Par rapport au POS, les espaces agricoles sont considérés comme des espaces à préserver et à mettre en valeur, dont l'urbanisation doit se faire avec parcimonie. La logique de considérer les terres comme un réservoir voué à l'urbanisation est révolue.
- L'urbanisation des écarts est strictement circonscrite (pas de nouvelles habitations possibles dans la zone agricole et les maisons isolées)
- La superficie globale de zones à urbaniser a fait l'objet d'une prévision chiffrée. Seules les superficies réellement nécessaires ont été classées à urbaniser à court terme, à savoir 4,3 ha.
- Les superficies classées AU2 (1,8 ha supplémentaires) permettent à la commune de faire face aux difficultés d'urbanisation récurrentes des zones classées AU1. Il s'agit d'anticiper l'urbanisation ultérieure de ces secteurs, sans qu'aucune construction ne soit permise à court terme.
- Les secteurs ouverts à l'urbanisation consommant des espaces agricoles (2,2 ha) ne nuisent pas à la pérennité des exploitations agricoles concernées: elles concernent des superficies réduites au regard de la taille de l'exploitation agricole en place.

- Le secteur d'activités de la Prée (5,6 ha) n'a plus vocation à être urbanisé d'une manière générale, mais avec des activités autorisées limitatives et compatibles avec son zonage Apv.
- Le PLU permet une moindre consommation d'espaces agricoles par rapport au POS, qui classait plus de 37 ha en zone à urbaniser. Des superficies importantes sont reclassées en secteur agricole

#### ▪ **IMPACT SUR LA PRESERVATION DES MILIEUX ET PAYSAGES**

Le **maintien de la biodiversité** et des conditions de son existence n'est pas mis en jeu par le PLU. Les répercussions du projet de PLU sur les espèces, la faune et la flore sont limitées par les actions suivantes :

- espaces agricoles affirmés comme tels, sans mitage possible, permettant la conservation de leurs cortèges floristiques et faunistiques.
- délimitation des secteurs à urbaniser en continuité directe avec les espaces déjà bâtis, sans impacts majeurs sur la faune et la flore locales
- parties intéressantes du territoire classées en zone naturelle, dans lesquelles les grands bâtiments agricoles ou d'élevage hors sol sont interdits.
- classement des massifs boisés en zone N, avec le souci de la préservation de la richesse qu'ils constituent
- classement complémentaire pour certains boisements en Espaces Boisés Classés (EBC), afin d'éviter le défrichement des surfaces boisées, qui représentent un habitat spécifique

L'impact sur la faune est toutefois notable dans le cadre de la création du secteur où les carrières sont autorisées (cf. chapitre spécifique sur les carrières), durant la durée d'exploitation d'une vingtaine d'années.

Le PLU recherche le **maintien des grandes continuités écologiques**, permettant la mobilité des espèces et écosystèmes, y compris à une échelle plus large que celle du territoire communal :

- la continuité agricole et des milieux associés
- la continuité des boisements et ripisylves
- la trame bleue de la Vienne, de la Creuse et du ruisseau de la Prée
- la trame verte et forestière reliant le Bois de la Lune au reste du parc du château des Ormes
- prise en compte des rencontres entre trames bleues et vertes en plusieurs points du territoire

Le PLU ne vient pas à l'encontre des **zones de protection de la faune et de la flore** :

- absence de ZNIEFF ou de site Natura 2000 dans le territoire communal
- pas d'impact vis-à-vis des ZNIEFF localisées dans les communes limitrophes ; la Vienne et la Creuse séparent par ailleurs Port-de-Piles de ces dernières
- pas d'impact sur les sites Natura 2000, les plus proches étant fortement distants de la commune (au minimum 20 km), appartenant à des entités paysagères et des milieux bien distincts.

#### ▪ **IMPACTS SUR LA FORET ET LES ESPACES FORESTIERS**

Le PLU classe en EBC une quantité de massifs forestiers moins importante que le POS. Le déclassement d'une large partie du bois de la Lune vise à y permettre l'implantation d'une carrière. Les impacts sur la forêt sont largement développés dans la partie impacts des carrières (5.1).

#### ▪ **IMPACTS SUR L'AGRICULTURE ET LES ESPACES AGRICOLES**

La **préservation des espaces agricoles** a été affirmée comme un des fondements du PLU. La plupart des orientations en découle :

- interdiction de nouvelles constructions en campagne
- utilisation en priorité du potentiel de renouvellement urbain interne au bourg
- extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles réduite et progressive dans le temps
- orientations d'aménagement et de programmation visant in fine à aboutir à des parcelles qui ne soient pas de taille démesurée, permettant ainsi une certaine densité

Le PLU permet de favoriser le **confortement de l'activité agricole**, tout en lui permettant d'évoluer :

- zonage limitant les risques de conflits d'usage (pas d'urbanisation proche de l'exploitation agricole en place par exemple)

- zonage n'enclavant pas significativement des parcelles agricoles
- diversification de l'exploitation agricole possible, afin de permettre une évolution de l'espace rural et de l'ouvrir à d'autres activités, eût égard à la qualité du patrimoine bâti existant sur l'exploitation

## 5.4 IMPACTS DU P.L.U. SUR LE PATRIMOINE BATI

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables (extrait article L121-1 du Code de l'urbanisme, paragraphe c).*

Le PLU prend en compte le **patrimoine archéologique** :

- règlement rappelant que toute découverte archéologique devra être immédiatement signalée conformément à la réglementation en vigueur.
- à noter que les zones AU1 se situent en dehors de la zone de saisine A, qui concerne surtout la partie nord du bourg

Le PLU permet la **valorisation du patrimoine bâti** :

- création d'un secteur spécifiquement dédié à la protection des caractéristiques bâties et architecturales des constructions après-guerre de la Cordrie
- règlement assurant le respect du patrimoine bâti existant :
  - o Préservation de l'ordonnancement et l'équilibre architectural
  - o Assurance de la meilleure intégration possible (implantation, adaptation au terrain, volumes, proportions, architecture, aménagements extérieurs) pour tous les projets
  - o Autorisation des restaurations et des constructions de qualité, prenant en compte l'architecture locale et les matériaux traditionnels, sans pour autant figer l'évolution du bâti qui a de tout temps connu des extensions et des constructions contemporaines.
- règlement permettant la liberté de création architecturale, et ainsi la création d'un patrimoine nouveau

## 5.5 IMPACTS DU P.L.U. SUR LES ENTREES DE VILLE

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville (extrait article L121-1 du Code de l'urbanisme, paragraphe 1-bis).*

Le PLU s'assure de la **qualité urbaine en entrée de ville** par :

- un zonage réglementaire visant à éradiquer le phénomène d'espace de dépôts sur la zone non urbanisée située au niveau du carrefour principal de l'entrée de bourg depuis la RD 910
- la définition de bandes minimales d'implantation des constructions le long de la RD910, dans un but de prise en compte de nuisances, mais aussi de participation à la rationalisation de l'urbanisation le long de la voie principale du bourg
- la conservation de la perspective depuis le carrefour principal, par la réglementation de l'implantation des maisons de la Cordrie, pour conserver l'identité port-de-piloise de l'entrée de bourg
- la conservation des perspectives sur les zones naturelles depuis le pont en provenance de La Celle Saint Avant, par un règlement limitatif en zone Ni

## 5.6 IMPACTS DU P.L.U. SUR LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs (extrait article L121-1 du Code de l'urbanisme, paragraphe 2).*

#### ▪ **IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT SOCIO-ECONOMIQUE**

Le PLU répond aux besoins communaux en terme **d'activités économiques**, notamment à travers :

- le maintien des activités existantes (deux zones d'activités)
- la possibilité de création d'activités dans le bourg, ce qui complète l'offre d'emplois à la population, qui trouve au même endroit travail et cadre de vie accueillant, tout en limitant les déplacements.
- la possibilité existante dans le POS de créer des zones d'activités démesurées à l'est du bourg n'est pas maintenue. La compétence économique de la communauté de communes est prise en compte à ce sujet, l'EPCI prévoyant le développement des zones d'activités du territoire dans une logique intercommunale de zones d'activités. La zone d'extension de la ZA de la Prée est maintenue, mais vise seulement l'implantation à vocation de production d'énergie photovoltaïque.
- le zonage agricole résolument défensif du PLU permet d'envisager le maintien, mais également le développement de l'activité agricole et d'éventuels emplois induits.
- le PADD expose clairement la volonté de conserver commerces, services de proximité et équipements (tels que l'école) dans le bourg.

Le PLU répond aux besoins communaux en terme **d'activités touristiques, sportives et culturelles** :

- secteur Nt, destiné aux activités culturelles, pédagogiques, sportives et touristiques, situé dans la partie sud du bourg
- secteur Ut à vocation touristique et de loisirs au Grouin

Les **équipements collectifs ou d'intérêt général** sont autorisés dans toutes les zones du P.L.U.

#### ▪ **IMPACTS SUR LE CADRE DE VIE DES POPULATIONS**

Domaine éminemment transversal, le cadre de vie est déjà abondamment traité dans les thèmes précédents. Il est toutefois possible de compléter la réflexion par les données suivantes :

- L'urbanisation est cohérente et structurée autour des équipements existants, rentabilisant ainsi les investissements consentis par la collectivité, et permettant une maîtrise des dépenses publiques d'aménagement et d'équipement.
- La conservation, voire l'amélioration des services à la population est envisagée avec notamment le maintien des commerces et de l'école.
- La prise en compte des nuisances a notamment guidé le choix des secteurs constructibles (éloignement de la station d'épuration, coupures d'urbanisation, zone d'autorisation des carrières éloignée des zones habitées, pas de développement conséquent des zones d'activités générant nuisances et trafic routier accru, etc)
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont réglementées dans les différentes zones du PLU, en fonction de la destination dominante du secteur.
- La notion de mixité des fonctions peut poser des problèmes au regard des pollutions et nuisances. Le fait d'installer dans les quartiers d'habitat des activités économiques peut engendrer des gênes directes ou indirectes. Aussi le règlement du PLU limite et encadre les activités acceptées dans les zones urbaines.
- Les risques ont été intégrés à la réflexion, notamment ceux inhérents aux crues, ou encore aux départs accidentels de feux de forêt (éloignement des zones urbanisables des massifs)

#### ▪ **IMPACTS EN TERMES DE NATURE EN VILLE**

Le PLU vise à favoriser un aménagement urbain comportant des éléments qualitatifs et apportant une certaine biodiversité en ville :

- règlement comportant une obligation de réalisation d'espaces verts communs pour les opérations d'aménagement des zones U et AU.
- absence de remplissage systématique des vides du tissu urbain au moyen de zones AU, afin de conserver des espaces de respiration dans le centre du village (par exemple, espace vert de jeux de 0,5 ha au centre du bourg conservé)
- conservation d'espaces existants permettant la pratique culturelle en milieu urbain (impasse des Jardins)
- création de secteurs spécifiques (Nj) à l'ouest de la station d'épuration du bourg et au niveau du hameau de la Prée, afin de permettre la culture de jardins

#### ▪ **IMPACTS SUR LES DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS**

La délimitation des secteurs à urbaniser et la réduction de l'étalement urbain prennent en compte les problématiques "déplacement" et "transport scolaire" :

- secteurs à urbaniser situés en continuité du bourg, ce qui permet la limitation de l'usage automobile et le confortement des cheminements doux, ne serait-ce que pour pouvoir conduire les enfants à l'école, au lieu de passage du car de ramassage scolaire ou se rendre à la mairie. Ces accès améliorés bénéficient également aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées.
- OAP définissant, pour chaque zone à urbaniser, des orientations relatives à la trame viaire ; l'accent est notamment mis sur la cohérence des voies à créer, l'usage partagé des voies et la sécurisation des accès aux zones
- obligation de prévoir le stationnement des véhicules et celui des deux roues, à l'échelle des opérations d'ensemble et des constructions individuelles
- clauses spécifiques du règlement destinées à faciliter la collecte des ordures ménagères avec l'obligation, lors de l'aménagement des voies nouvelles, de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour.
- limitation de l'urbanisation dans le hameau de la Prée, compte tenu de l'incapacité de la voirie à supporter un accroissement de la circulation
- interdiction des accès individuels depuis la RD 910

#### ▪ **IMPACTS SUR LES SOURCES D'ENERGIE ET LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS**

Le PLU favorise le **développement de diverses formes d'énergies renouvelables**, permettant d'accroître les performances énergétiques :

- autorisation de l'utilisation de techniques et de matériaux dits durables (par exemple capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques)
- incitation, via les OAP, à privilégier les orientations des constructions en fonction de l'ensoleillement
- secteur Apv dédié aux équipements de production d'énergie renouvelable photovoltaïque

La question du **développement des communications électroniques** a été intégrée à la réflexion, sans toutefois trouver de traduction réglementaire dans le cadre du PLU. Le développement de zones à urbaniser connectées au bourg participe toutefois au potentiel développement des communications numériques.

## **5.7 IMPACTS DU P.L.U. SUR LA VIE QUOTIDIENNE, LES RESSOURCES ET RESEAUX**

*Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (extrait article L121-1 du Code de l'urbanisme, paragraphe 3).*

#### ▪ **IMPACTS SUR LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR, DU SOL ET SOUS-SOL**

Comme stipulé dans les parties précédentes, le PLU intègre la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PLU garantit la qualité du sol et du sous-sol à travers :

- la référence à l'arrêté définissant les zones faisant l'objet de prescriptions archéologiques
- l'interdiction de remblayer le secteur N concerné par les carrières par des déchets non inertes

#### ▪ **IMPACTS SUR LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'EAU (NAPPES PHREATIQUES, COURS D'EAU)**

La préservation de la qualité de l'eau est assurée, le PLU respectant les obligations du SDAGE.

La commune est alimentée en eau potable par un syndicat mixte qui utilise, pour alimenter Port-de-Piles, des ressources situées sur la commune limitrophe de La Celle-Saint-Avant. La commune n'est pas concernée par les servitudes résultant des périmètres de protection et captage d'eau potable.

Le PLU instaure des mesures spécifiques qui satisfont aux exigences de la salubrité publique, de la santé, de la sécurité civile, de l'alimentation en eau potable, de la conservation et du libre écoulement des eaux, de la protection contre les inondations :

- branchement sur le réseau d'eau potable obligatoire pour toute construction et installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau
- prise en compte de la gestion des eaux pluviales (règlement, OAP)
- classement de zone N de certains boisements et linéaires boisés, qui contribuent à la protection des eaux superficielles en ralentissant les phénomènes d'érosion, de ruissellement et de transfert des matières polluantes.

#### ▪ **IMPACTS SUR LES RISQUES INONDATIONS**

Le risque inondation est limité :

- classement en zone naturelle des abords des cours d'eau de la commune, interdisant toute construction nouvelle, prenant en compte les risques liés aux inondations définis au niveau supra-communal (PPRi de la Vienne, atlas des zones inondables de la Creuse) et garantissant la protection de la qualité de l'eau et de la stabilité des berges
- bande de retrait des EBC au niveau de la Vienne et du ruisseau de la Prée, afin de permettre d'éventuels travaux de consolidation des berges.

#### ▪ **IMPACTS SUR L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Le développement urbain est compatible avec les capacités de la station d'épuration et les réseaux eaux usées :

- station d'épuration du bourg en capacité d'accueillir les nouvelles constructions, d'un point de vue tant quantitatif (700EH) que qualitatif (entretien, exploitation et suivi de la station satisfaisants) (cf. notice des annexes sanitaires)
- raccordement au réseau collectif d'assainissement des constructions obligatoire, si ce réseau existe.
- délimitation des zones constructibles prenant en compte le zonage d'assainissement de la commune
- implantation de nouvelles constructions en assainissement autonome très limitées, quelques petits secteurs seulement sont situés en dehors des périmètres d'assainissement collectif, et identifiés par les zonages Ua et UHa
- la mise en place du SPANC permet de contrôler les installations autonomes, en amont puis régulièrement après mises en oeuvre.
- l'assainissement des effluents issus des activités agricoles, artisanales ou industrielles, est soumis à des législations spécifiques et tout raccordement d'effluents particuliers sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques est encadré. Si nécessaire, le prétraitement ou le traitement à part des produits mis en cause doit être effectué par l'exploitant.

#### ▪ **IMPACTS SUR L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Le PLU comporte des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales :

- prescriptions dans le règlement, réaffirmées à travers les OAP, afin de garantir une prise en compte de cet aspect par les aménageurs,
- obligation d'espaces verts commun, participant à la réduction de l'imperméabilisation des sols

A noter que l'aménagement des secteurs à urbaniser devra respecter la Loi sur l'eau et ses décrets d'application.

#### ▪ **IMPACTS SUR L'ALIMENTATION EN AU POTABLE**

Le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable des nouvelles constructions ne pose pas de problème particulier au niveau du bourg et du hameau de la Prée. En campagne, étant donné l'absence de terrains constructibles, le réseau existant est suffisant.

Dans une optique de sécurité, les capacités de la défense incendie ont été prises en compte par la commune. Toutes les zones immédiatement constructibles bénéficient d'un potentiel suffisant.

L'ensemble du PLU a donc été étudié dans une optique de respect de l'environnement

## **5.8 COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE**

A noter que la commune de Port-de-Piles n'est concernée par aucun projet d'intérêt général ou opérations d'intérêt national relevant des articles R 121-3 et R 121-4 du Code de l'Urbanisme. Port-de-Piles n'est pas comprise dans le périmètre d'un SCOT ou d'un PLH. Le développement envisagé de la commune, modeste, ne vient pas à l'encontre des documents d'urbanisme supra-communaux existant dans ses communes limitrophes (seul existe un programme local de l'habitat, dans la C.C. de Sainte-Maure-de-Touraine).

### **5.7.1. COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS DU SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE**

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de quantité et de qualité définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne. Le PLU ne vient à l'encontre d'aucune des 15 orientations fondamentales du SDAGE, et participe, à chaque fois qu'il en est de son ressort, aux objectifs du SDAGE :

#### **▪ 1- REPENSER LES AMENAGEMENTS DE COURS D'EAU**

Le classement des cours d'eau en zone naturelle permet de limiter les occupations du sol admises. Ainsi, le PLU empêche toute nouvelle dégradation des milieux et permet la restauration éventuelle des cours d'eau (absence de protection EBC dans une bande autour des rivières)

Quant à l'axe « 1D : limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur », la zone d'extractions de granulats prévue dans le cadre du projet de carrière ne se situe pas dans le lit majeur des cours d'eaux proches.

#### **▪ 2- REDUIRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES**

La commune de Port de Piles est classée comme zone vulnérable aux nitrates. A son échelle, le PLU tente de lutter contre l'eutrophisation des milieux par l'instauration des zones naturelles le long des cours d'eau.

#### **▪ 3- REDUIRE LA POLLUTION ORGANIQUE**

Le développement de l'urbanisation a été priorisé dans et à proximité immédiate du bourg. Ainsi, les nouvelles constructions doivent être raccordées au système d'assainissement collectif, ce qui garantit une épuration des eaux usées via la station de lagunage du bourg (au rendement et normes plus adaptés qu'une multiplication de dispositifs en assainissement autonome).

Par ailleurs, le PLU incite, dans le cadre des nouvelles opérations, à une gestion alternatives des eaux pluviales ; il s'agit de privilégier notamment l'infiltration à la parcelle, la création de bassin d'orage, ou le système de noues plutôt que l'utilisation du réseau unitaire dont le fonctionnement peut connaître des difficultés en cas de fortes intempéries.

#### **▪ 4- MAITRISER LA POLLUTION PAR LES PESTICIDES**

Le PLU ne vient pas à l'encontre de cet objectif. Par exemple, il n'empêche pas que des solutions (haies, etc) soient mises en place pour limiter les transferts de pesticides vers les cours d'eau.

#### **▪ 5- MAITRISER LES POLLUTIONS DUES AUX SUBSTANCES DANGEREUSES**

#### **▪ 6- PROTEGER LA SANTE EN PROTEGEANT L'ENVIRONNEMENT**

Les ressources et équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable ont été pris en compte.

#### **▪ 7- MAITRISER LES PRELEVEMENTS D'EAU**

#### **▪ 8- PRESERVER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITE**

Le PLU a pris en compte la présence des zones humides dans le territoire communal. Ces dernières sont classées en zone naturelle. La réhabilitation du site du Bois de la Lune suite à l'exploitation de la carrière devrait par ailleurs permettre la création d'une zone humide.

- **9- ROUVRIRE LES RIVIERES AUX POISSONS MIGRATEURS**

La prise en compte de la trame bleue dans le PLU et le classement en zone N des secteurs concernés permettent d'assurer la continuité écologique des cours d'eau.

- **10- PRESERVER LE LITTORAL (COMMUNE NON CONCERNEE)**

- **11- PRESERVER LES TETES DE BASSIN VERSANT**

Les surfaces d'alimentation des cours d'eau sont situées en zone agricoles et naturelles, dans lesquelles l'extension de l'urbanisation n'est pas prévue.

- **12- REDUIRE LE RISQUE D'INONDATION PAR LES COURS D'EAU**

Par le biais de l'intégration des dispositions du PPRI de la Vallée de la Vienne et de la traduction dans le zonage réglementaire du PLU de l'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse, l'extension de l'urbanisation est maîtrisée dans les zones inondables de la commune. Par ailleurs, la protection des zones déjà urbanisées est assurée à travers plusieurs dispositions du règlement et des OAP (en terme d'assainissement pluvial par exemple).

- **13- RENFORCER LA COHERENCE DES TERRITOIRES ET DES POLITIQUES PUBLIQUES**

- **14- METTRE EN PLACE DES OUTILS REGLEMENTAIRES ET FINANCIERS**

- **15- INFORMER, SENSIBILISER, FAVORISER LES ECHANGES**

## **5.7.2 COMPATIBILITE AVEC LE PPRI DE LA VALLEE DE LA VIENNE**

Comme stipulé dans les parties précédentes, le PLU prend en compte le plan de prévention du risque inondations de la vallée de la Vienne :

- Report du zonage du PPRI via le secteur Nis du PLU
- Règlement de cette zone Nis se conformant strictement à celui du PPRI