

Esvres



Esvres-sur-Indre

Plan Local d'Urbanisme

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

RAPPORT DE PRESENTATION

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU



SOMMAIRE	P 2
<u>PARTIE 1. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)</u>	P 4
1 UN CADRE DE VIE PRESERVE ET VALORISE	P 5
2. DES LOGEMENTS ET DES SERVICES POUR TOUS	P 6
3. DES DEPLACEMENTS FACILITES, DES CIRCULATIONS DOUCES FAVORISEES	P 7
4. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RENFORCE	P 8
5. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE PRIVILEGIANT LE CENTRE	P 9
<u>PARTIE 2. L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR</u>	P 11
1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE	P 12
1.1. La délimitation des grandes catégories de zones (U, AU, A, N)	p 13
1.2. Les zones urbaines (U)	p 13
- Délimitation et caractéristiques des zones U	p 13
- Les orientations d'aménagement des zones urbaines	p 16
1.3. Les zones à urbaniser (1AU)	p 16
- Délimitation et caractéristiques AU	p 16
- Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser	p 18
1.5. Les zones d'urbanisation future	p 20
1.4. Les zones agricoles (A)	p 21
1.5. Les zones naturelles et forestières (N)	p 21
2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	P 23
2.1. La destination générale des sols (articles 1 et 2)	p 23
2.2. Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)	p 24
2.3. La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)	p 24
2.4. Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10)	p 24
- Les règles d'implantation	p 24
- L'emprise au sol	p 25
- Les hauteurs	p 24
2.5. Les règles qualitatives (articles 11 et 13)	p 24
- Adapter les prescriptions aux secteurs	p 24
- Traiter les espaces libres	p 24
2.6. Les règles de stationnement (article 12)	p 26
2.7. L'application de l'article L 111-1-4	p 26
3. LES EMPLACEMENTS RESERVES	P 31

<u>PARTIE 3. L'EXPOSE DES MOTIFS DE L'EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU</u>	P 33
1. HISTORIQUE DES PROCEDURES	P 34
1.1. Les hypothèses et objectifs d'aménagement du POS initial	p 34
1.2. Les réajustements nécessaires	p 35
2. L'EVOLUTION DU CONTEXTE LEGISLATIF	P 36
3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	P 36
3.1. Le zonage	p 36
3.2. Le règlement	P 38
4. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU REGLEMENT POS/PLU	P 39
4.1. Les zones urbaines	p 39
4.2. Les zones d'urbanisation future	p 40
4.3. Les zones à urbaniser	p 40
4.4. La zone agricole	p 41
4.5. La zone naturelle	p 41
<u>PARTIE 4. L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR</u>	P 44
1. ORGANISATION DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE	P 45
1.1. La mobilité et les déplacements	p 45
1.2. la restructuration des espaces urbains	p 46
1.3. Le patrimoine bâti	p 46
1.4. l'extension urbaine sur les espaces agricoles	p 47
1.5. L'intégration urbaine des populations	p 48
1.6. La protection des sites et des patrimoines	p 49
2. RISQUES ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE	P 50
2.1. Le risque d'inondation	p 50
2.2. Le risque de mouvement de terrain	p 51
3. LA GESTION DU CYCLE DE L'EAU	P 52
3.1. L'approvisionnement en eau potable	p 52
3.2. La qualité de l'eau distribuée	p 52
3.3. La collecte et le traitement des eaux usées	p 53
3.4. L'écoulement des eaux pluviales	p 53

PARTIE 1

L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

Le projet de développement et d'aménagement durable d'Esvres-sur-Indre se dessine en tenant compte des enjeux de territoire, à l'échelle intercommunale, notamment le programme local de l'habitat le développement économique et la prise en compte des infrastructures.

Mais il permet également de répondre à des enjeux locaux en termes de développement urbain, de dynamisation des pôles de vie et de protection de l'environnement (paysages, espaces naturels, espaces agricoles et patrimoine bâti).

AXE 1 DU PADD : UN CADRE DE VIE PRESERVE ET VALORISE

L'attractivité d'Esvres-sur-Indre réside dans la qualité paysagère de son territoire, dans son patrimoine naturel et bâti (notamment ses nombreux cœurs de hameaux supports d'un bâti rural de grande qualité) au cœur de la Vallée de l'Indre, l'étendue et la bonne tenue de ses espaces agricoles.

La commune est également attractive de part sa localisation au regard du réseau routier structurant (périphérique, autoroute et RN143) ce qui la conduit à se positionner sur des projets dont l'intérêt et l'importance sont à considérer à une échelle intercommunale notamment en matière de développement économique et d'habitat.

C'est pourquoi, la prise en compte de cette richesse en termes de protection et de valorisation constitue un objectif important du PADD.

LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGE

Le patrimoine de la commune d'Esvres-sur-Indre est riche et varié :

Qu'il soit naturel :

- la vallée de l'Indre et les vallons affluents : d'un intérêt paysager majeur et d'un intérêt faunistique et floristique (le vallon de Nantilly et les sources tuffeuses de l'Echandon, les bois de Couzières-Fontville, les Landes d'Esvres sont classés en ZNIEFF),
- Les espaces boisés. A Esvres-sur-Indre 34,8 % du territoire est constitué de forêts.

Cette couverture boisée constitue un intérêt environnemental certain et représente un élément fort de structuration du paysage (fond de vallons, plateaux, rebords de plateaux).

Qu'il soit historique ou paysager :

- **les cœurs de hameaux patrimoniaux,**
- **les grandes propriétés bâties et les moulins,**
- **les espaces ruraux.**

Le PADD se donne par ailleurs pour objectif de préserver cette qualité environnementale tout en favorisant la valorisation de ce potentiel, notamment à des fins de loisirs ou de tourisme.

LA PRISE EN COMPTE DE L'ESPACE AGRICOLE

Au-delà de l'aspect économique et des emplois qu'il représente, le maintien de l'agriculture constitue un enjeu dans la préservation de la cohérence territoriale et paysagère, non seulement à l'échelle communale, mais aussi à l'échelle de l'agglomération tourangelle.

Même si le plateau Nord est plus sollicité dans le cadre du développement économique intercommunal (le lotissement commercial du Grand Berchenay et la futur ZAC Even,Parc) et par

l'insertion des grandes infrastructures, (le plateau Sud, en revanche, apparaît comme un espace stable pour la poursuite de l'activité agricole).

Le PADD se donne donc pour objectifs de préserver le potentiel agricole tout en organisant une urbanisation cohérente au regard de ce dernier.

AXE 2 DU PADD : DES LOGEMENTS ET DES SERVICES POUR TOUS

ACCROITRE ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre de déséquilibres existants ou potentiels :

En terme démographique

- *Une faible densité de population*

Malgré sa proximité avec l'agglomération tourangelle, Evres-sur-Indre présente une densité démographique inférieure à la densité moyenne des communes de la CCVI (119,3 contre 121,6 hab./ha en 1999).

- *Deux décennies de stagnation démographique*

Depuis 1982, la commune n'a accueilli que 118 habitants supplémentaires (+2,8%) contre 1.688 (+68%) entre 1968 et 1981. En comparaison, la population des autres communes de la CCVI s'est accrue de 27% en moyenne entre 1982 et 1999.

- *Une population jeune mais qui vieillit*

Le vieillissement de la population va s'accroître durant les prochaines années avec le vieillissement sur place des habitants arrivés avant 1982.

- *Des ménages plus nombreux et plus petits*

Depuis 1999, les ménages de 1 et 2 personnes sont majoritaires (54% contre 47% en 1990).

- *Un potentiel de décohabitation qui reste important*

L'augmentation du nombre de ménages va se poursuivre compte-tenu de la part importante des ménages de 3 personnes et plus (46%) et de celle des personnes âgées de 20 à 50 ans (56%).

En terme de structure du parc de logements

- Un parc de logements individuels, de grande taille, composé à 93% de logements individuels.
- Un parc locatif peu développé qui contribue au déficit migratoire
- Un parc de logements collectifs de faible ampleur,
- Une offre de logements neufs réduite, tournée vers les primo-accédants

C'est pourquoi, le PADD affiche comme objectif majeur d'adapter et de diversifier la production de logements de manière à répondre à tous les besoins des ménages et d'inscrire ainsi durablement la mixité sociale dans le temps et dans l'espace communal.

Cette volonté s'inscrit dans une démarche intercommunale, le programme d'actions du PLH de la CCVI qui s'organise autour des axes suivants :

- élargir et adapter l'offre locative publique,
- accroître l'offre en accession à coût maîtrisé et en locatif intermédiaire, favorisant ainsi la qualité du cadre de vie,
- mobiliser le parc existant,
- amplifier les actions d'accompagnement,
- développer les moyens de la politique publique, définir et mettre en œuvre une politique foncière,
- évaluer et coordonner les politiques et les actions au sein du territoire.

Le PLH ne se limite cependant pas au "logement", il relève d'une approche "habitat" intégrant aux données "logement" une dimension urbaine : services publics de proximité, transports, armature

commerciale, cadre de vie, paysage, patrimoine recouvrant en partie le champ des différentes compétences de la CCVI.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de renforcement du centre-ville recouvrent des pistes d'actions énoncées dans le projet de PLH communautaire, à savoir la diversification des typologies d'habitat, la création d'une offre locative publique, l'organisation des sites de développement en cohérence et à proximité des pôles et des équipements existants.

Estimation du nombre de logements à construire par an 2004-2010	Production globale de logements	dont logements locatifs sociaux	Part du locatif social dans la production
Artannes	20	2	12%
Esvres/Indre	52	9	18%
Montbazon	44	7	17%
Monts	75	11	14%
St-Branchs	19	3	18%
Sorigny	17	4	21%
Truyes	15	3	22%
Veigné	65	15	23%
CCVI	307	54	18%

AXE 3 DU PADD : DES DEPLACEMENTS FACILITES, DES CIRCULATIONS DOUCES FAVORISEES

Bien que la commune de Esvres-sur-Indre ne fasse pas partie du Périmètre de Transports Urbains, les grands axes de son projet de développement souscrivent à ces objectifs afin de mieux organiser la gestion des déplacements par :

1. L'affirmation des centralités de la commune est destinée entre autres à mettre en cohérence l'urbanisation et les déplacements en favorisant notamment le rapprochement géographique des fonctions urbaines. Cette démarche s'appuie notamment sur le renforcement du centre-bourg et sur le développement d'une centralité de plateau. Ces deux polarités fonctionnent de façon complémentaire avec des distances accessibles en circulations douces.
2. Le développement d'un pôle économique sur la RN143 s'appuie sur la constitution d'un axe urbain partagé structurant, mettant ainsi en relation les trois polarités de la commune.
3. Le rééquilibrage du réseau viaire passera par la constitution d'un maillage Est-Ouest complémentaire du schéma Nord-Sud radioconcentrique actuel. Une voie structurante de plateau permettra notamment de mettre en relation les différents secteurs et d'offrir une possibilité de contournement du centre déviant ainsi les flux parasites du bourg.

4. Le traitement qualitatif et la hiérarchisation de l'espace public doivent permettre une meilleure expression des modes doux de déplacements (vélos et piétons). La constitution d'un réseau cyclable maillé et continu répond à des objectifs d'échanges entre les quartiers, avec les polarités, avec les hameaux existants et en relation avec le schéma directeur cyclable de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus.

AXE 4 DU PADD : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RENFORCE

Esvres-sur-Indre constitue un des trois pôles de la vallée de l'Indre dont la vocation est d'accueillir de nouveaux ménages. Ce développement résidentiel doit s'établir en équilibre avec les autres fonctions urbaines et notamment l'activité économique.

C'est pourquoi le PADD apporte une attention particulière aux sites vecteurs d'animation économique et de création d'emploi et ce en prenant en compte le particularisme de chacun d'eux.

Concernant le centre-ville

Le projet vise à redynamiser le tissu commercial, notamment dans le cadre d'une procédure FISAC. Il s'agit à la fois :

De rééquilibrer et organiser le cœur de ville

Il convient de permettre au centre ville de se développer tout en pensant le site en terme d'intégration à son environnement et de gestion des flux. En effet, l'actuelle rue Nationale avec 4.000 véhicules/jour et son carrefour urbain, au croisement des places, est considérée comme un point noir accidentogène.

De mettre à jour l'offre marchande et encourager le développement des proximités

Il paraît judicieux de valoriser l'offre afin de la rendre plus attractive, d'accueillir de nouveaux commerces et services ce qui aura pour conséquence positive de drainer des publics nouveaux. Les commerces et les services contribuent à la vitalité de la ville. Mais ils connaissent parfois des difficultés du fait de leur faible attractivité commerciale, de l'existence de grandes surfaces, de l'évasion des achats vers les agglomérations voisines. Il est nécessaire que des commerces de proximité puissent répondre aux besoins quotidiens de la population locale.

De valoriser un espace urbain exceptionnel

La problématique du centre-ville ne se traduit pas uniquement sous l'angle économique mais intègre la dimension architecturale et patrimoniale d'Esvres-sur-Indre (église, château, mairie, rivière, ...).

Concernant le développement du pôle d'activité du Grand Berchenay et la création de la ZAC Even'Parc

Ce projet s'appuie sur :

- une situation géographique qui est un compromis entre une qualité de vie et la proximité d'une fonction urbaine,
- la création à terme d'un futur nœud de communications majeur,
- l'existence de disponibilités foncières et éventuellement de grandes parcelles,
- un tissu préexistant dense et gage de la qualité de l'emplacement,
- une implantation commerciale en cours, synonyme de services supplémentaires.

Il vise à :

- Définir un parcellaire adapté dans les extensions distinguant le secteur à vocation commerciale du secteur industriel.
- Traiter avec soins les espaces publics par :
 - une définition d'une palette végétale,
 - un effort particulier sur l'entrée du site,
 - la présence d'enseignes et de pré enseignes, ainsi que de mobilier urbain interne et externe,
 - un soin apporté à la signalétique.
- Mettre à disposition des solutions immobilières pour les investisseurs (atelier relais, pépinières d'entreprises...).
- Favoriser l'implantation d'un certain nombre de services sur la zone ou à proximité immédiate tels que :
 - services aux particuliers et aux entreprises,
 - gardiennage mutualisé,
 - entretien des espaces verts.

AXE 5 DU PADD : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE PRIVILEGIANT LE CENTRE

Le diagnostic a mis en évidence la singularité de la commune en matière de structure urbaine : plus de la moitié des habitants d'Ésvres-sur-Indre habitent aujourd'hui en-dehors du pôle urbain constitué par le centre-bourg historique et ses extensions résidentielles.

Cette population est en effet disséminée au gré d'un maillage d'implantation de hameaux eux-mêmes constitués d'un noyau d'habitat ancien rural et d'une couronne d'habitat résidentiel développé lors des trente dernières années.

Ce particularisme, s'il contribue à marquer identitairement la commune et favoriser son attractivité doit néanmoins être géré afin d'éviter l'amplification du morcellement des espaces urbanisés et une rupture d'équilibre entre le centre de vie communal et ses hameaux.

C'est pourquoi le PADD affiche comme principal objectif de privilégier et de concentrer les sites d'extension urbaine à partir et en lien avec le centre-ville.

Dans ce schéma de développement, les hameaux n'ont pas vocation à poursuivre un développement urbain en extension.

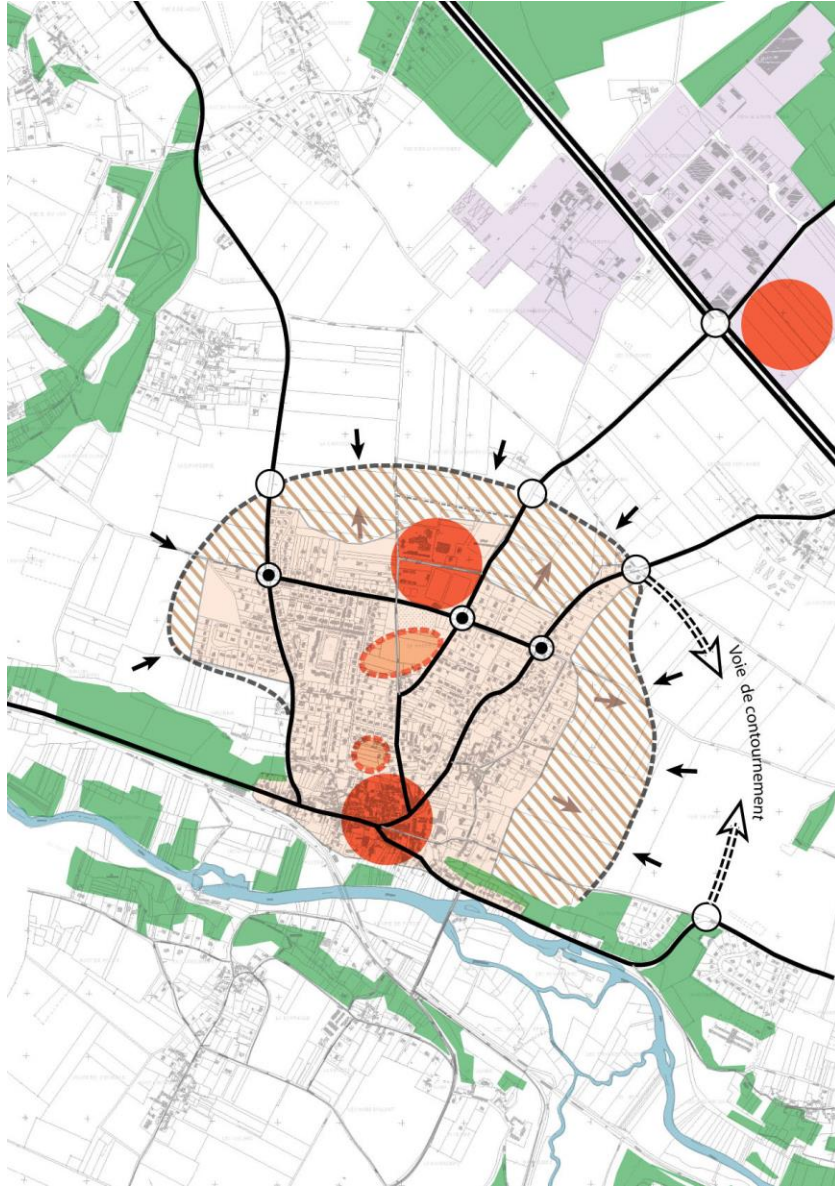
En revanche, il s'agit bien :

- de permettre une évolution de la structure bâtie existante dans le prolongement "sensible" et dans le respect de la structure patrimoniale existante et, d'autre part, de répondre aux besoins,
- de favoriser l'insertion de constructions nouvelles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Même si d'une manière générale les hameaux n'ont pas vocation à recevoir un développement urbain conséquent, compte tenu de la volonté de privilégier le renforcement du centre de la commune, le hameau des Reçais constitue un cas particulier.

Il concentre un certain nombre de bâtiments aujourd'hui sans affectation ou encore d'autres liés à des activités dont l'arrêt est programmé à moyen terme. Par ailleurs, il bénéficie d'une situation

géographique particulière à proximité des futurs pôles de développement de la commune (équipements et commerces).
 Il apparaît donc opportun de prendre en compte ces évolutions pour restructurer et améliorer la qualité urbaine de ce lieu de vie.



PARTIE 2

L'EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

1.1 LA DELIMITATION DES GRANDES CATEGORIES DE ZONES (U, AU, A, N)

Sur la base des articles L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 (qui définissent 4 grands types de zones : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 9 zones différentes :

- 5 zones urbaines : 3 mixtes **UA, UB, UD** et 2 spécifiques **UE** et **UX**
- 1 zone à urbaniser : **1AU**
- 1 zone d'urbanisation future : **AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 1 zone naturelle : **N**

ZONES URBAINES : ZONES U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines (UA, UB, UD, UE, et UX) relèvent de deux ensembles différents :

DES ZONES URBAINES MIXTES

UA : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. Souvent dense.

UB : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et habitat individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et services le cas échéant.

UD : zone d'habitat des hameaux.

DES ZONES URBAINES D'AFFECTATION SPECIFIQUE

UE : zone d'équipements publics.

UX : zone d'activité, le cas échéant à dominante artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale.

ZONES A URBANISER : ZONES 1AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire *a priori*.

ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à terme. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Une procédure d'urbanisme (modification ou révision simplifiée) est nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

ZONES AGRICOLES : ZONES A

Zones strictement dévolues à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif).

ZONES NATURELLES : ZONES N

Zones naturelles de protection pouvant comporter des secteurs spécifiques (équipements...).

1.2 LES ZONES URBAINES**DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DE CHAQUE ZONE****ZONE UA**

La zone UA est une zone de grande mixité : habitat, commerces, services, administration...

Implanté au débouché d'un vallon sec, sur les dernières pentes de la rive droite de l'Indre, ce centre ancien à forte valeur patrimoniale constitue le pôle d'animation de la commune d'Esvres-sur-Indre.

Organisé à partir de la rue Nationale (axe Est/Ouest principal de la vallée de l'Indre) et des places J. Bourreau et G. Lhermite, il se caractérise par :

- son bâti traditionnel (homogénéité et qualité des matériaux de construction),
- sa densité,
- la continuité des constructions proches ou à l'alignement des voies.

La zone UA comprend **deux secteurs localisés en rive Nord de l'Indre (UAi et UAi3)** qui correspondent à la partie du val inondable identifiée en zone B1 et B3 au Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé le 28/04/2005.

Compte tenu du risque existant, des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupations et d'utilisations du sol avec notamment des restrictions en matière d'extensions des constructions existantes.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs de :

- conserver et valoriser la trame bâtie ancienne,
- favoriser la réhabilitation pour créer des logements dans le bâti existant,
- prendre en compte le risque d'inondation,
- poursuivre la valorisation des espaces publics.

ZONE UB : ZONE URBANISEE A DOMINANTE D'HABITAT

Cette zone recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville historique.

Elle comprend les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolés ou accolés, ou maisons de ville. On y trouve également quelques unités d'habitat collectif et des équipements.

Les densités et les hauteurs sont relativement basses.

Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU.

Toutefois, une restructuration de certains espaces libres existants doit être envisagée afin d'engager une politique de renouvellement urbain. De même qu'une densification peut être engagée à partir des espaces faiblement bâtis.

Par ailleurs, les principaux enjeux sont liés à la poursuite de la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces.

Il correspond aux espaces localisés entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

La zone UB se décompose en quatre secteurs :

Le secteur UBa

Il correspond aux espaces localisés entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.
Le règlement de prévoit pas de règle de surface afin de faciliter l'insertion de construction nouvelle dans la trame urbaine existante.

Le secteur UBb

Il correspond aux quartiers Nord du plateau et Est du bourg.
Les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine existante en évitant les densifications excessives.

Les secteurs UB¹ UB²

Ils correspondent à la partie du val inondable urbanisée classée en aléas faibles et forts dans le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre.
Compte tenu du risque existant des restrictions s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol (articles 1, 2 et 9 du règlement).

ZONE UD : SECTEURS DE HAMEAUX

La zone UD regroupe les noyaux d'habitat secondaire (les hameaux ou villages) disséminés sur l'ensemble du territoire communal et où se répartit plus de la moitié de la population : La Hardellière, la Huaudière, Champgault, Le Lochereau, Veneuil, L'hommais...
Cette organisation particulière est liée à l'histoire du peuplement de la commune qui a vu l'habitat coloniser les terrasses alluviales de la Vallée de l'Indre et le plateau de la Champeigne sous forme de constructions groupées en hameau-rue ou en croix et de quelques grosses fermes isolées.

La zone UD se compose de deux secteurs :

Le secteur UDa

Il correspond au noyau d'habitat ancien.
Il présente, en terme de morphologie, des similitudes avec le centre-bourg historique. La trame urbaine se caractérise par :

- la continuité du bâti et son positionnement proche ou à l'alignement des voies,
- l'organisation des bâtiments sur la parcelle (présence de cours et dépendances),
- une homogénéité dans les volumes et les matériaux de construction des bâtiments,
- des rues relativement étroites,
- une trame parcellaire spécifique.

Le secteur UDb

Il correspond aux extensions de l'habitat résidentiel développé à partir des cœurs de hameaux.

Dans le respect de la trame bâtie existante, les règles de la zone sont destinées à :

- poursuivre une évolution maîtrisée par adjonction de quelques constructions complémentaires à usage d'habitat et d'activités compatibles avec celle-ci.
- favoriser la réhabilitation, la restauration et l'extension des bâtiments existants dans le respect des principales caractéristiques de l'habitat traditionnel rural du règlement,
- assurer l'insertion des constructions nouvelles à la trame urbaine ancienne,
- prendre en compte les risques naturels.

Certaines parties de la zone UD (le hameau de L'hommais) sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

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

ZONE UE : ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Le secteur UE s'établit au Nord du plateau.

Il regroupe les espaces où sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

ZONE UX : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La zone UX est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux nouvelles ou les extensions des activités existantes.

La zone UX se décompose en cinq secteurs :

Le secteur UXa

Il correspond à la zone d'activités Saint-Malo/La Pommeraye localisée de part et d'autre de la RN143. Il s'agit du site principal d'activités.

Sont également classés en UXa deux autres sites de faible emprise également localisés le long de la RN143 aux lieudits « Les Vieux Parcs » et « La Tombe » et « Le chêne pendu ».

Le secteur inondable UXi³

Le secteur UXi³ s'établit à l'entrée Est de la commune au Sud de la RD17. Il correspond à la partie du val inondable urbanisée classée en aléa fort dans le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation. Il accueille l'entreprise Esvres-matricage spécialisée dans le travail des métaux. Compte tenu du risque, des dispositions spécifiques quant aux possibilités d'extension des bâtiments existants sont définies.

Le secteur UXn

Il correspond à la partie Sud de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay, bordant la RN143.

Aucun accès direct ne sera réalisé le long de la RN143. La desserte de la zone sera assurée par deux voies d'accès raccordées à la RD85 et qui desserviront également le lotissement voisin. Faisant l'objet d'une procédure de lotissement, cet espace sera réservé à l'accueil d'activités à dominante tertiaire.

Le secteur UXd

Il englobe la partie Nord de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay, située entre la RD85 et les espaces boisés délimitant la zone au Nord. Le traitement paysager de la façade de la RD85 constituera un élément fort du plan de composition de cette zone. Faisant l'objet d'une procédure de lotissement, ce secteur accueillera des activités économiques de taille variable.

Le secteur UXt

Localisé au lieu-dit « La Dorée », ce site accueille une activité tertiaire (siège d'une caisse de retraite) dont les locaux sont destinés à s'étendre.

1.3 LES ZONES A URBANISER (1AU)

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Localisés sur le plateau, ces derniers doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables.

DELIMITATION ET CARACTERISTIQUES DE CHAQUE ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Localisés sur le plateau, ces espaces doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

Tous les secteurs composant la zone 1AU à dominante résidentielle sont soumis à des orientations d'aménagement.

La zone 1AU se répartit entre les secteurs mixtes à dominante résidentielle et les secteurs d'affectation spécifique

Les secteurs mixtes à dominante résidentielle

Le secteur 1AU « Le Peu »

La zone 1AU «Le Peu» est un espace naturel cultivé et localisé en continuité Est du centre-bourg. Il est bordé à l'Ouest et au Sud par de l'habitat individuel de faible densité et offre à l'Est de larges perspectives visuelles sur le paysage rural du plateau.

«Le Peu » constitue le site principal de développement de la commune.

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 22 hectares (zones 1AU et AU comprises) comportera à terme environ 200 logements et répondra aux objectifs suivants :

- Développer un maillage de circulations douces.
- En adéquation avec le PLH, développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux.
- Organiser le nouveau quartier en cohérence avec la ville existante en préservant les grands équilibres spatiaux communaux (agriculture, paysage...).
- Mettre en œuvre des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.
- Aménager une véritable trame d'espaces publics.

Le secteur 1AU de « Vaugrignon »

Le site de Vaugrignon est un espace naturel cultivé, localisé à l'entrée Nord-Ouest d'Esvres-sur-Indre par la VC1.

Il est bordé à l'Est par deux opérations de lotissements.

Il offre à l'Ouest de larges perspectives visuelles sur le paysage rural en direction du vallon de Nantilly.

Le projet de Vaugrignon concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentielle permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord/Ouest de la ville.

Ce programme permet la création d'environ 80 logements associant de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense) et de l'habitat intermédiaire. Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

Le secteur 1AU « Les jardins du Vallon »

Le projet des « Jardins du Vallon » concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentiel permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord/Est de la ville.

Ce programme localisé en façade de la RD85 permettra la création d'environ 25 logements à l'hectare associant de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense).

Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

Les zones et secteurs d'affectation spécifique

Le secteur 1AUe à vocation d'équipements culturels de sports et de loisirs

Le secteur 1AUe est destiné au développement du pôle d'équipements publics du plateau, situé au Nord du centre-bourg. Jouxtant le collège et un ensemble d'équipements sportifs (gymnase, terrains de sports), ce site accueillera prochainement de nouveaux équipements sportifs et de loisirs (salle de sports, cours de tennis, pistes multiples).

La zone 1AUx à vocation d'activités économiques

La zone 1AUx est située au Nord-Est du carrefour de la RN143 et de la RD85 au lieu-dit « Le Grand Berchenay ». Elle est destinée à accueillir des activités à caractère économique.

Aucun accès direct ne sera réalisé le long de la RN143. La desserte de la zone sera assurée par deux voies d'accès raccordées à la RD85 qui desservent également le lotissement voisin.

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

L'urbanisation de ce secteur doit permettre la protection de ces lieux d'habitation et de la lisière forestière, ainsi que la mise en valeur paysagère et architecturale des abords de la RN 143 et de la RD 85 en continuité et en cohérence avec le lotissement d'activités du Grand Berchenay.

La zone 1AUx se compose de deux secteurs

Le secteur 1AUxn : partie Sud de la zone d'activités, bordant la RN143

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie et non bâtie cohérente, le long de la RN143.

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

Le secteur 1AUxd : partie Nord de la zone d'activités située entre la RD85 et les espaces boisés délimitant la zone au Nord

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie au Nord de la voie d'accès à la zone depuis la RD85.

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

Les objectifs

Le parti d'aménagement retenu répond aux objectifs suivants :

- accroître les capacités d'accueil du site d'activités existant Pommeraye / Saint Malo / Grand Berchenay,
- mettre à profit les bonnes conditions d'accès existantes et futures sur ce secteur (RN143, échangeur A85 et BP Sud),
- prendre en compte les caractéristiques du site (lisières forestières et hameaux) en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone,
- valoriser les espaces non bâtis et bâtis situés en façade du réseau principal de voirie (RN143 et RD 85).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN ZONE 1AU

Certains secteurs de la zone à urbaniser sont soumis à des orientations d'aménagement afin de préciser les conditions d'aménagement.

Cela concerne les sites de développement à dominante d'habitat, localisés dans la continuité Est et Ouest de la ville mais également l'extension du site d'activités du « Grand Berchenay ».

Il s'agit également de mettre en oeuvre des principes de qualité urbaine, de mixité sociale et fonctionnelle, de liaisons, de gestion durable du territoire... A cet effet, prolongeant le travail réglementaire du PLU, des outils opérationnels (ZAC, lotissement...) pourront garantir le respect de ces lignes fortes. Le secteur du « Peu » compte tenu de son potentiel de développement constitue ici un enjeu majeur.

Les orientations d'aménagement ont été définies à partir des principes suivants :

- s'appuyer sur les éléments identitaires de chacun des sites à urbaniser (topographie, perspectives visuelles, l'accroche avec le bâti environnant, singularités bâties ou naturelles),
- développer le mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale et la mixité des formes architecturales,
- économiser et rationaliser l'utilisation de l'espace,
- encourager le développement des formes de déplacements les moins polluantes en rapprochant les fonctions urbaines.

L'ensemble concourant au développement durable et solidaire

La Zone 1AU « Le Peu »

La situation particulière du site (sa proximité avec le centre ancien, mais son enclavement) porte à développer un quartier dont la singularité sera la gestion des modes doux de déplacements (piétons/vélos) à partir d'une hiérarchisation du réseau viaire et de l'organisation des espaces publics.

Le quartier affichera une diversité de densité et de typologie d'habitat (maisons de ville et habitat intermédiaire).

L'espace public central constituera l'axe de composition du futur quartier. A ce titre, il sera bordé par les densités bâties les plus importantes (R + 2).

Les franges assurant le lien avec d'un côté le bâti pavillonnaire existant et de l'autre le grand paysage seront de densité plus faible (R+1).

La zone 1AU «Vaugrignon»

La situation particulière du site, en interface entre la ville et la campagne, à proximité d'un futur parc communal, fait de ce secteur d'urbanisation un enjeu particulier. La composition visera à mettre en relation ce paysage rural et ce territoire urbain. Le quartier affichera une diversité de densité et de typologie.

Les espaces publics majeurs (espaces verts) suggèrent notamment à proximité une densité de bâti plus importante.

Ainsi, il est préconisé :

- de localiser le petit collectif de R+ 2 maximum au cœur de l'enveloppe urbaine constituée par les constructions existantes et celles du projet,
- de développer les programmes de maisons individuelles denses (maisons de ville) en relation avec les espaces verts de l'opération et pour partie en façade de la voie de desserte du quartier,
- d'implanter l'habitat individuel de faible densité aux franges de la zone,
- de créer un espace public composé de grands espaces verts organisé en cœur d'opération et ouvrant des perspectives vers le paysage rural et le futur parc de Vaugrignon.

La zone 1AU «Les jardins du Vallon»

Le parti d'aménagement repose sur les axes suivants :

- Organiser les densités (taille des parcelles) et les typologies bâties (maison isolée, maison accolée,) en fonction des caractéristiques du site.
- Organiser l'entrée de ville le long de la RD85.
- Ménager des perméabilités visuelles depuis la RD85 vers l'espace public majeur.
- Développer un espace public majeur qui s'appuie sur les caractéristiques physiques du site (vallon remontant sur le plateau), support d'une circulation douce (piétons et vélos) pouvant à terme mettre en relation le site avec le bourg,
- Maintenir la frange boisée Nord/Ouest assurant une transition entre la ville et l'espace rural.

La zone 1AUx « Even'Parc »

L'accès à la ZAC sera assuré depuis la RD85 et par deux voies d'accès réalisées en périphérie Nord du lotissement en cours d'aménagement.

A l'intérieur de la ZAC, les déplacements seront assurés par un réseau hiérarchisé de voies mixtes en boucle et en antenne. Ce réseau assurera également l'accès aux hameaux situés plus à l'Est.

Le projet de ZAC prévoit également la création d'espaces verts publics largement dimensionnés. Ces derniers permettront de conserver les caractéristiques paysagères du site (frange forestière) et d'assurer une transition avec les espaces agricoles ou résidentiels environnants (hameaux situés à l'est).

La zone 1AUe (équipements sportifs)

Le parti d'aménagement vise à :

- Organiser le site comme un espace de liaison entre les quartiers Ouest et Est.
- Faciliter les circulations douces à l'intérieur du site et affirmer les liaisons avec le réseau communal.
- Compléter le maillage Est-/Ouest de voirie.
- Organiser la disposition des aires de jeux de façon à conserver des perspectives sur le grand paysage.

1.4 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE (AU)

La zone AU est une zone de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle correspond à trois sites distincts

Le secteur AU «La Chaussée»

Cet espace est localisé en entrée de ville, le long de la VC1, sur le plateau.

Ouvert sur le plateau agricole, il offre de larges perspectives visuelles, sur le hameau de La Hardellière et le vallon de Nantilly.

Inscrit en continuité des opérations d'urbanisme existantes, il présente également une façade Est orientée vers le collège et le futur pôle d'équipements.

Son ouverture à l'urbanisation devra notamment permettre de :

- créer une voie inter-quartier en limite Nord d'opération,
- intégrer un schéma de circulation mettant en relation les quartiers Est et Ouest tout en desservant le pôle d'équipements,
- favoriser les circulations douces (piétons et vélos) en désenclavant les opérations existantes,
- développer une typologie variée d'habitat.

La zone AU «Le Peu»

Elle constitue la seconde tranche du principal site de développement communal.

Son urbanisation prolongera la trame urbaine et les objectifs tels que figurés dans les orientations d'aménagement :

- créer un maillage de circulations douces,
- développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux,
- créer une véritable trame d'espaces publics.

La zone AU «Les Reçais»

Le site «Les Reçais» correspond à un hameau localisé entre la ville et la RN143, dans la partie Nord-Est du plateau.

L'inscription d'un potentiel d'urbanisation à caractère résidentiel est destinée à permettre une restructuration de ce hameau tout en prenant en compte l'évolution de l'activité avicole existante.

1.5 LES ZONES AGRICOLES (ZONE A)

La zone agricole comprend les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la **valorisation des richesses agronomiques du sol**. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur et les activités considérées comme le prolongement de l'activité agricole.

La zone agricole occupe les plateaux Nord (qui concentre le potentiel viticole) et Sud de la commune.

La zone agricole principalement dans la partie Nord de la commune, est parsemée de constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole.

Ces constructions ont été exclues de la zone A.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de permettre le développement de cette activité en autorisant les constructions qui lui sont liées,
- de préserver ces terres de l'urbanisation,
- de protéger le potentiel viticole (AOC Noble Joué),
- de préserver la qualité paysagère,
- de limiter le mitage de l'espace en obligeant les constructions nouvelles à usage d'habitation à s'implanter à proximité des bâtiments existants.

1.6 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N)

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.

Elle est également dédiée à l'accueil d'activités d'intérêt général (équipements à caractère médical et cimetière).

La zone N se décompose en 6 secteurs :

Le secteur Nh

Il correspond à des espaces peu bâtis en zone agricole.

Ils est destiné à permettre l'extension du bâti existant et la création d'annexes.

Le secteur Ne : secteur d'équipements en zone naturelle

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

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

Le secteur NI

Le secteur NI est réservé à l'accueil d'activités de loisirs.

Il correspond à deux sites distincts :

- le site naturel de Vaugrignon localisé à l'entrée Nord/Ouest de la commune à proximité de la VC1 à l'aménagement d'un parc public,
- le site «Les Sablons», localisé au Nord Est de la RN 143, recevant un centre équestre.

Le secteur Ni3

Il correspond à la partie du val inondable classée en zone A3 dans le plan de Prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa fort).

Il comprend notamment la partie basse du centre- bourg en rive droite de l'Indre (englobant la piscine et les équipements sportifs situés à l'arrière de la mairie) ainsi que le débouché de la vallée de l'Echandon.

Le secteur Ni4

Il correspond à la partie du val inondable classée en zone A4 dans le Plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa très fort).

Sont notamment inclus dans ce périmètre les terrains localisés au lieudit « La Quintaine » ainsi que quelques habitations existantes à proximité du pont sur l'Indre.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

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

Le secteur Np

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

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

Ce secteur inclut la totalité des périmètres de protection immédiate de la ressource en eau potable et pour partie, les périmètres de protection rapprochée des captages du « SPITEC ».

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

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

Les dispositions réglementaires ont pour objet : de préserver et mettre en valeur les espaces naturels de la commune, de prendre en compte les risques naturels et de permettre le développement mesuré de certaines activités ou usage en intelligence avec le site.

2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

2.1 LA DESTINATION GENERALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement de la ville, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques,
- nuisances,
- préservation du patrimoine,
- urbanistiques.

REPOUDRE AUX OBJECTIFS DE DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD, de renforcer la centralité du bourg et de ses extensions en favorisant notamment une grande diversité des fonctions urbaines.

Dans les zones UA, UB, UD à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telles que l'industrie où certaines installations classées sont interdites. Ceci afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

La fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels.

Dans les parties du territoire soumis aux risques d'inondations un certain nombre de restrictions s'imposent en matière d'occupations et d'utilisations du sol.

ASSURER UN DEVELOPPEMENT ORGANISE DES ZONES A URBANISER

La maîtrise du développement des zones à urbaniser s'appuie sur des conditions particulières de création des voies et des réseaux nécessaires à l'urbanisation ainsi que sur la définition de principes de composition et d'organisation de l'espace tels que présentés dans les orientations d'aménagement.

PRESERVER LA TRAME DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le règlement des zones A et N a pour objectif d'encadrer fortement la constructibilité afin de limiter l'étalement urbain et de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD «un cadre de vie préservé et valorisé ».

Seules les installations ou constructions liées soit à l'activité agricole, soit à l'accueil du public sont autorisées. Cependant, le secteur Nh à vocation de gérer des établissements déjà existants en autorisant soit des extensions des constructions d'habitation soit en permettant le changement de destination vers un usage d'habitation afin d'achever une zone déjà construite.

Enfin, les secteurs Ne, NI, Ni3, Ni4, ont pour vocation d'accueillir des constructions d'équipements, publics ou privés. Ces équipements autorisés sont d'usages sportifs, récréatifs ou culturels ou médicaux à condition de respecter le caractère paysager et naturel du lieu et/ou de prendre en compte le risque d'inondation. De même, sont autorisées les occupations directement liées à ces activités.

2.2 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES EQUIPEMENTS (ART. 3 ET 4)

ORGANISER LE MAILLAGE DE VOIRIES

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions visent à assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voiries suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

TRAITER LES ACCES

L'objectif est de créer des accès adaptés à l'usage et à l'importance des usages qu'ils supportent et dans de bonnes conditions de sécurité.

ASSURER LA DESSERTE EN RESEAUX

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

2.3 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 5)

Certaines zones ou secteurs prévoient que pour être constructibles les terrains doivent avoir une superficie minimum répondant à un souci de préservation du paysage environnant.

Ces dispositions ne concernent qu'une partie des territoires constructibles et permettent de conserver certaines caractéristiques de l'organisation urbaine d'Esvres-sur-Indre (maintien d'une diversité des modes d'habitat et de la structure des quartiers existants).

Sont concernés les secteurs suivants :

- **le secteur UBb**, qui correspond aux quartiers périphériques organisés en troisième couronne du centre-bourg,
- **le secteur UDb**, qui correspond aux extensions de l'habitat résidentiel à partir des cœurs de hameaux. Le maintien d'une superficie minimale de 1000 m² permet de préserver le contraste entre deux entités bâties distinctes et contribue à conserver un urbanisme «aéré» sur des espaces inondables.

Par ailleurs, l'instauration d'une superficie minimale est également justifiée pour des raisons techniques dans le cas d'un assainissement autonome.

2.4 LES REGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10)

LES REGLES D'IMPLANTATION

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle. Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

L'urbanisation en ordre continu ou semi continu

Dans les secteurs de centralité et où subsiste une trame bâtie ancienne, (UA et UDa) le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement ou proche de l'alignement (respect de l'ordonnancement) et en continu ou semi continu (implantation possible sur la ou les limites séparatives). Cependant, des adaptations peuvent être autorisées afin de déroger à ce principe, traiter les extensions, les annexes, mais également de prendre en compte un parcellaire complexe.

L'urbanisation possible en ordre discontinu

Dans le tissu pavillonnaire où aucune composition particulière ne prévaut, il existe une réelle souplesse quant aux règles d'implantation des constructions :

- recul de 6 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques,
- diversité d'implantation sur les limites séparatives.

Dans les zones d'urbanisation future

L'implantation avec un recul compris entre 0 et 10 mètres de l'alignement permet une composition urbaine variée destinée à prendre en compte selon les cas, les perspectives, les espaces publics, le grand paysage....

LES REGLES D'EMPRISE AU SOL

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est définie l'enveloppe à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire.

- *Dans les secteurs de projets à dominante d'habitat 1AU*, la règle d'emprise au sol est destinée à organiser un rapport équilibré bâti/non bâti.

- *Dans les UBa, UBb et UDb*, les règles d'emprise au sol (30% et 40 % maximum) doivent permettre de préserver le caractère aéré de l'urbanisation.

Dans les secteurs UAi¹, UAi³ et UB³, la règle d'emprise au sol est destinée à limiter l'urbanisation dans les espaces soumis au risque d'inondation.

LES REGLES DE HAUTEUR

L'emprise au sol et la hauteur de la construction sont déclinées ou modulées en fonction de zones ou des secteurs afin de répondre au mieux à l'occupation de la parcelle ou au volume souhaité.

Enfin, pour permettre une mixité des fonctions urbaines, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général (maison de retraite par exemple).

De façon plus particulière :

- *Dans les secteurs UA, UB et 1AU*, les hauteurs les plus hautes sont exprimées (2 étages sur rez-de-chaussée avec comble ou retrait) afin de développer un tissu urbain plus dense et structuré dans les sites de centralité et de mixité des fonctions.

- *Dans les hameaux de la commune (UDa, UDb)*, elles correspondent à celles des constructions déjà existantes (1 rez-de-chaussée avec comble ou retrait).

2.5 LES REGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 ET 13)

ADAPTER LES PRESCRIPTIONS AUX SECTEURS

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux ou d'un respect des éléments de composition pour l'existant. Il peut aussi édicter des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la question des clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère patrimonial ou historique de ceux plus récents. C'est pourquoi, les dispositions sont plus fortes en UA et UD (clôtures, matériaux de couverture...) compte tenu de la présence de constructions anciennes et d'une structure bâtie plus unitaire.

Par ailleurs, une attention particulière doit être apportée à la restauration du bâti ancien.

APPORTER UNE ATTENTION AU TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, chaque tranche devra permettre la réalisation des espaces libres d'accompagnement (espaces verts, aire de jeux, cheminements) tel que défini dans les orientations d'aménagement.

La superficie sera déterminée en fonction de la nature et du lieu d'implantation de l'opération.

2.6 LES REGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les règles de stationnement sont modulées en fonction de la nature de l'occupation du sol et du statut des espaces concernés.

2.7 L'APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme est issu de la loi 95.101 du 2/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ce nouveau dispositif vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes, notamment en entrée d'agglomération.

Ainsi, depuis le 1/01/1997 et en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont, sauf cas précisément énoncés à l'article L111-1-4, interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations et 75m de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

La loi a prévu deux catégories d'exceptions :

- l'une liée à certains types d'occupation des sols,
- l'autre liée à la réflexion d'urbanisme menée par les collectivités concernées.

En ce qui concerne cette dernière exception, l'interdiction dans la bande de 75m ne s'appliquera pas dès lors que les règles relatives à ces zones, contenues dans les POS ou un document d'urbanisme en tenant lieu, seront justifiées et motivées au regard notamment de cinq critères :

- les nuisances : pollutions sonores...
- la sécurité : la gestion des flux,
- la qualité de l'urbanisme : justification des zones, organisation et composition de l'espace,
- la qualité architecturale des bâtiments,
- la qualité des paysages (naturels et urbains à créer).

L'APPLICATION STRICTE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors des espaces urbanisés et des sites de projet les dispositions de l'article L111.1-4, le long de la RN143 et de la RD17.

LES EXCEPTIONS A L'APPLICATION STRICTE DE L'ARTICLE L.111-1-4

Des dispositions dérogatoires à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme présentées ci-après concernent les espaces situés de part et d'autre de la RN143 et de la RD85 dans leur traversée de la zone de Saint Malo et de ses extensions (zone d'activités du Grand Berchenay et projet de la ZAC Even'Parc) :

LE PROJET :

Sur la base d'une étude globale de requalification et d'extension de la zone industrielle de Saint Malo, plusieurs objectifs sont recherchés :

- Proposer un maillage viaire global du site du "Grand Berchenay" en prenant en compte l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités économiques ainsi que les impacts liés à l'élargissement à 2x2 voies de la RN143 et de la neutralisation des accès le long de cette voie,
- Organiser une façade paysagère et bâtie le long de la RN143 et traiter la RD85 en desserte principale de la zone d'activités,
- Restructurer la zone d'activités à travers une requalification paysagère des secteurs existants et des extensions futures.

La mise en œuvre de ces objectifs permet de déterminer des prescriptions particulières venant compléter le dispositif réglementaire existant.

SECURITE

Afin de garantir une meilleure sécurité routière, les accès à la zone d'activités s'effectueront à partir du rond-point récemment aménagé au croisement de la RN143 et de la RD85 ce qui exclut tout accès individuel direct à partir de la route nationale.

NUISANCES

Afin de réduire les nuisances sonores résultant du trafic automobile il est préconisé :

- d'observer un recul pour construction neuve (article 6 du règlement d'urbanisme),
- de limiter les habitations destinées au logement à celles strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.

Article 2 du règlement d'urbanisme :

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

- de s'assurer que les constructions exposées au bruit des transports terrestres soient conformes à la réglementation (cf. annexes).

URBANISME ET ARCHITECTURE

Organisation de la zone

- Le rond-point à l'intersection RN143 / RD85 constitue l'entrée principale de la zone d'activités au Nord et marque l'accès vers le centre-bourg au Sud.

- La RD85 devient la voie de desserte principale de la zone d'activités.

Une voie d'accès à sens unique sera réalisée au Nord du rond-point (sur le côté est de la RD85) et permettra d'accéder directement aux activités commerciales implantées en bordure de la RD85 et de la RN 143.

L'accès aux parties Nord de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay et à la ZAC Even'Parc sera assuré par un second-rond point implanté au Nord de la RD85.

Le profil de la RD 85 sera modifié et intégrera notamment des pistes cyclables de part et d'autre de la voie jusqu'au rond-point de la RN 143.

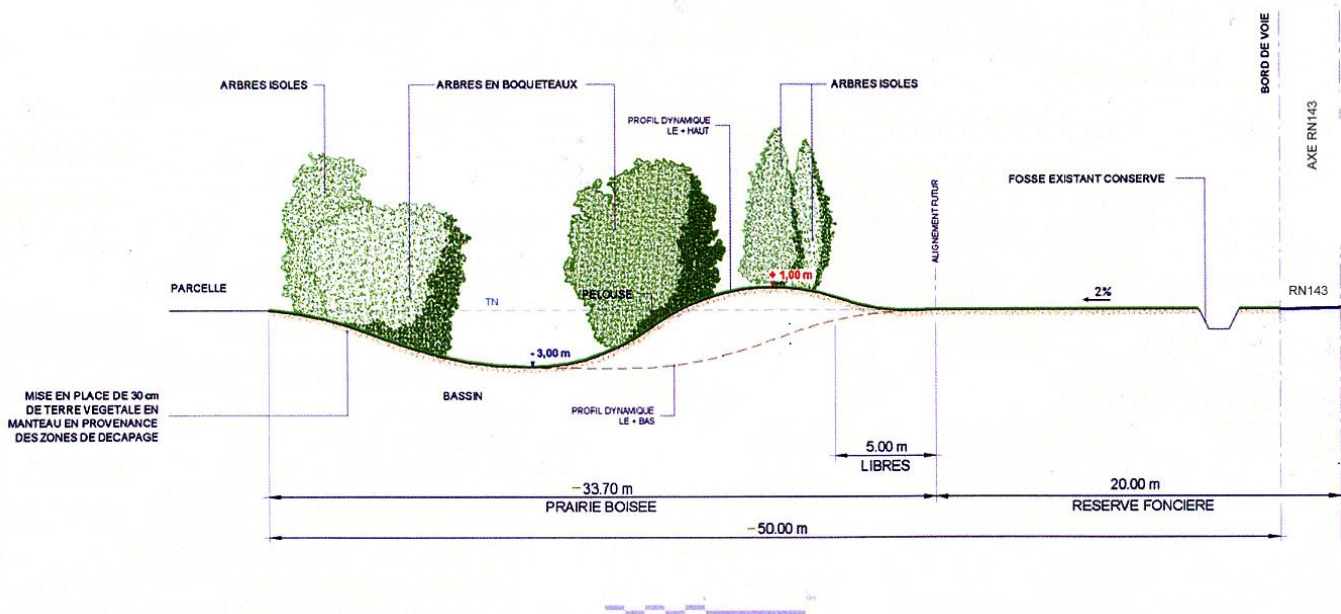
Le réseau de voirie interne de la ZAC Even'Parc sera aménagé dans le prolongement de celui de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay. Ce dernier assurera la desserte des hameaux situés à l'Est et se substituera aux accès existants, une fois que l'élargissement de la RN143 à 2x2 voies sera réalisé.

Le réseau de voirie constitue le premier élément d'organisation de l'espace bâti des deux projets de zones d'activités économiques :

- Le long de la RN 143, les bâtiments devront être implantés avec un recul minimum de 40 m déterminé à partir de l'axe de la voie.

Le recul permettra :

- de préserver une bande de 20 mètres nécessaire à la mise à 2x2 voies de la RN143,
- d'aménager un espace tampon de 25 à 30 m séparant l'emprise élargie de la RN 143 traitée en espace vert paysager et les parcelles d'activités limitrophes,
- d'imposer un recul des bâtiments sur la parcelle.



Principes d'aménagement des espaces libres le long de la RN 143 (ZAC Even'Parc)

Source : Société d'Équipement de la Touraine

- Le long de la RD85, les bâtiments devront être implantés avec un recul de 10 mètres.
Le règlement prescrit également un recul des bâtiments sur la parcelle par rapport aux limites séparatives (distance équivalente à la demi hauteur des bâtiments avec un minimum de 5 mètres porté à 10 mètres en limite de zone).

Architecture des bâtiments**Ci-dessus :****Vue en coupe de la façade de la RN143 (projet de zone d'activités économiques du Grand Berchenay). Source : BEG Ingénierie, oct. 2004.**

Un certain nombre de dispositions visent à assurer la qualité architecturale des bâtiments notamment afin de soigner l'effet de vitrine en bordure de la RN143 et de la RD85 :

Les constructions ou installations devront présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux assurant une bonne tenue dans le temps.

En bordure de la RN 143 et de la RD 85, des dispositions ont pour objet d'assurer un traitement harmonieux du futur front bâti :

- La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres (au lieu de 15 mètres pour le reste de la zone) afin d'en limiter l'impact visuel,
- Les constructions devront présenter au moins une façade parallèle à la RN143 ou à la RD85 ;
- Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène et n'utiliser que deux ou trois types de matériaux. Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques, parpaings, carreaux de plâtre...). L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. La création d'une vitrine doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.
- En matière de couleur, les masses et surfaces importantes seront traitées dans des couleurs neutres ou de tonalités légères. Les tonalités les plus relevées traduisant notamment les marques commerciales seront réservées aux façades donnant sur les voies publiques.

TRAITEMENT PAYSAGER**Espaces boisés et plantations existantes**

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.

Le long de la RN 143, le traitement paysager doit être particulièrement soigné (arbres d'alignement aux couronnes remontées...) tout en n'entravant pas l'effet de vitrine.

Les plantations comportent de préférence des essences locales (cf. liste d'essences préconisées jointe au règlement) et sont réalisées à raison d'un arbre en tige pour 6 places de stationnement automobile. Chaque arbre planté doit avoir un diamètre minimum de 16 à 18 cm à un mètre de hauteur.

Espaces libres

Dans l'ensemble de la zone, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces gazonnés à tondre ou à faucher, plantés d'arbres indigènes à port naturel.

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules ou au stockage de matériaux, notamment les marges de recul, doivent être plantées d'arbres à "haute tige" et traitées en espaces verts.

Le long de la RD 85, les espaces libres accueillent des bosquets en formes libres, atténuant la perception visuelle des activités de la zone ;

Le long de la RN 143, les espaces libres reçoivent un traitement essentiellement gazonné, ponctué de bosquets ou d'arbres isolés en formes libres, entre lesquels des percées visuelles sont maintenues.

Le long des deux axes :

- le dépôt de matériaux et l'implantation de panneaux publicitaires sont interdits,
- les enseignes commerciales doivent être intégrées au bâtiment d'activités.

Espaces communs et mobilier urbain

Le site recevra dans sa partie « espaces communs » un matériel d'éclairage, un mobilier urbain et une signalétique en accord avec la qualité du site souhaité. Dans un souci d'homogénéité, les entreprises veilleront à utiliser les mêmes « gammes » pour l'aménagement des espaces extérieurs de leurs constructions.

Clôtures

Les clôtures sont interdites sur les parcelles bordant la RN143 sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.

Dans tous les cas, si elles sont réalisées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux que par leurs proportions. Elles sont constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés de couleur verte sur piquets métalliques de même couleur.

3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame et répertoriés par un numéro de référence.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Les emplacements réservés maintenus ou créés, dans le PLU d'Ésvres-sur-Indre, sont principalement liés à la création d'espaces verts à la voirie.

Numéro de l'emplacement réservé	Surface	Désignation des opérations	COLLECTIVITE ou SERVICE ayant demandé l'inscription	Evolution par rapport au POS
1	5 003 m ²	Espace vert à créer à l'entrée Ouest de Champgault	Commune	Nouveau
2	690 m ²	Liaison piétonnière en bordure de la voie SNCF	Commune	Nouveau
3	1 709 m ²	Accès au secteur AU de "La Chaussée"	Commune	Nouveau
4	2 714 m ²	Elargissement du chemin de "Varidaine "	Commune	Nouveau
5	7 ha 47	Création d'un secteur de loisirs à "Vaugrignon"	Commune	Nouveau
6	1 706 m ²	Extension du Bassin de lagunage à Champgault	Commune	Nouveau
7	1 ha 58	Création d'une piste cyclable en bordure de la VC1	Commune	Nouveau
8	417 m ²	Création d'espace vert de loisirs à la "Prairie de Forges"	Commune	Conservé
9	5 696 m ²	Création d'espace vert au bord de l'Indre au lieudit « La Quintaine », impasse Auguste Noyant	Commune	Conservé
10	1 ha 06	Création d'espace vert de loisir à "La Ploterie"	Commune	Conservé

Numéro de l'emplacement réservé	Surface	Désignation des opérations	COLLECTIVITE ou SERVICE ayant demandé l'inscription	Evolution par rapport au POS
11	993 m ²	Création d'espace vert de détente (en bordure de la RD17)	Commune	Conservé
12	2.065 m ²	Création d'une voie au "Peu"	Commune	Conservé
13	3.036 m ²	Espace paysagé permettant le stationnement et aménagement du virage rue du Parc et rue du Stade	Commune	Conservé
14	231 ha 30	Autoroute A85 Tours-Vierzon	Etat	Conservé
15	564 m ²	Accès au site de Vaugrignon	Commune	Nouveau
16	13 520m ²	Extension du collège	Conseil Général	Nouveau
17	863 m ²	Equipement d'assainissement au village de l'Hommais	Commune	Nouveau
18	162 m ²	Accès à la zone AU « La Chaussée »	Commune	Conservé
19	204 m ²	Liaison piétonne Vallée de Beaulieu	Commune	Nouveau
20	4,5 ha	Extension du pôle d'équipements scolaires et sportifs du plateau	Commune	Nouveau

PARTIE 3

L'EXPOSE DES MOTIFS DE L'EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU

1. HISTORIQUE DES PROCEDURES

Depuis son élaboration le POS, a fait l'objet de deux procédures de révision, la passage du POS au PLU constituant la dernière étape.

1.1. LES HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU POS INITIAL

La révision du Plan d'Occupation des Sols approuvée le 27/05/1998 a validé les objectifs ci-après énoncés.

EN TERME DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

En accord avec le principe de « recentrage » prôné par le Schéma Directeur

- positionner en continuité de la zone urbaine dense les possibilités d'extension future de l'habitat avec :

avec à court terme l'ouverture à l'urbanisation de :

la zone 1NA de la Vallée de Beaulieu,

la zone 1NA de Vaugrignon,

la zone 1NAa Le clos Rougé.

A moyen terme

Dans l'hypothèse d'une accélération du rythme de la construction ouvrir à l'urbanisation les deux zones NA de "Vaugrignon" et de la "Chaussée", respectivement positionnées à l'Ouest et à l'Est du VC1. Leur localisation se justifie par la proximité des zones bâties existantes ainsi que des équipements sportifs et scolaires.

D'autre part, la zone NA de "la Chaussée" participe à redéfinir l'enveloppe urbaine du plateau tout en marquant une limite franche d'urbanisation par rapport au hameau de "la Hardellière".

A long terme

A terme et dans l'hypothèse d'une forte croissance du marché immobilier sur la commune, une zone NA (zone potentielle d'urbanisation à moyen ou long terme) a été portée au plan au lieu-dit "Le Peux". La création d'une voirie (inscrite en emplacement réservé au POS. pourrait lui assurer une connexion directe avec les équipements scolaires et le centre-bourg.

- limiter l'extension spatiale des hameaux disséminés sur l'ensemble du territoire communal (on recense plus de 20 hameaux, classés principalement en zone NB),

- limiter les possibilités de développement de l'habitat le long des voies de communication (reclassement en zone ND de la zone NA des "Varences").

EN TERME DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Inscription d'une zone NA, d'urbanisation future au lieu-dit "Le Grand Berchenay" et jouxtant l'actuelle zone d'activités.

- Redéfinition des limites de zone UC à l'Ouest de la RN143 afin de prendre en compte des implantations d'activités existantes notamment au lieu-dit "La Tombe".

EN TERMES DE PROTECTION ET DE VALORISATION DU CADRE DE VIE

Le maintien de fenêtres visuelles orientées vers l'Indre

- reclassement en zone naturelle de protection en zone NA (lieu-dit "Les Varences").

Le maintien du lien avec la rivière

- inscription des emplacements réservés n° 2, 5, 7 et 8 localisés en bordure du cour d'eau au bénéfice de la commune.

L'aménagement de l'espace public :

avec pour priorité réaménagement des places Lhermite et Bourreau et de la traversée d'agglomération (RD 17).

1. 2 LES PROCEDURES ENGAGEES DEPUIS L'APPROBATION DU POS

Depuis son approbation en 1998, le Plan d'Occupation des Sols a fait l'objet de deux procédures

- une procédure de modification, approuvée le 24/06/2002 afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone NA du Grand Berchenay et développer notamment un lotissement d'activités commerciales,
- une procédure de révision simplifiée, approuvée en 2004 et destinée à faire évoluer les règles de densité dans un secteur de la zone UB et permettre ainsi la réalisation d'une opération d'habitat collectif, en concordance avec les objectifs du PLH.

1.3 LES REAJUSTEMENTS NECESSAIRES

Le passage du POS au PLU s'inscrit dans la continuité des options prises antérieurement par la commune notamment en terme de recherche d'équilibre entre développement urbain et préservation des patrimoines et du potentiel agricole et viticole.

Néanmoins, il marque deux intentions fortes :

ACCROITRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

En adéquation avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat la production de logement va être accélérée et diversifiée.

De 1990 à 2002, 209 logements ont été construits sur la commune d'Esvres-sur-Indre soit une moyenne annuelle de 16 logements.

Cet objectif de production doit être amplifié, Esvres-sur-Indre étant un des trois pôles de développement de la CCVI. Ainsi, il est prévu plus de 40 logements nouveaux par an.

Par ailleurs, en réaction au développement mono-typé des dernières décennies (habitat individuel de faible densité, le PLU exprime la volonté de diversifier les typologies bâties (petit collectif, maison de ville, habitat intermédiaire).

DEVELOPPER LE POTENTIEL ECONOMIQUE

Ce renforcement du potentiel de développement économique va s'effectuer à partir du pôle existant le long de la RN143.

Sa situation au carrefour de cette route nationale et de la route départementale 85 et à proximité de grandes infrastructures à venir (échangeur de l'A85 et périphérique sud de l'agglomération tourangelle) confère au site une situation privilégiée. La ZAC Even'parc permettra d'accroître l'offre en terrains d'activités à proximité du pôle Saint Malo / La Pommeraye dont les réserves s'amenuisent (0,8 ha de terrain disponible).

2. L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE LEGISLATIF

L'évolution du cadre législatif encourage les communes à se doter d'une véritable réflexion stratégique mettant en avant le **projet**. **Le passage du POS au PLU marque donc une évolution forte** d'un document de planification (le POS) très normatif vers un document traduisant plus précisément une vision à moyen terme de l'évolution du territoire local dans la diversité de ses composantes et de ses échelles.

Les lois SRU et UH donnent également de meilleurs outils afin d'appréhender la problématique du renouvellement urbain.

C'est pourquoi, la ville dans son dossier de PLU utilise «**les orientations d'aménagement**» qui lui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître une restructuration particulière.

3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Les nouvelles ambitions, l'évolution du cadre législatif et le bilan des dispositions du POS amènent à concevoir un document dont la traduction réglementaire apporte un certain nombre de modifications par rapport à l'ancien document de planification.

3.1. LE ZONAGE

Le zonage a connu un certain nombre d'évolutions pour tenir compte de la nouvelle nomenclature mais également pour traduire au mieux le projet de développement. Enfin, des évolutions à la marge de certains contours de zones ou de secteurs ont été opérées pour prendre en compte de manière plus pertinente le contexte local.

La nouvelle nomenclature

Les zones 1NA du POS sont devenues zones 1AU.

Les zones NA sont devenues AU

Les zones NC du POS sont devenues zones A.

Les zones ND sont devenues zones N.

Une zone UE a été créée.

Les ajustements de limites

Zone UA

Dans le centre-bourg la zone UA a été modifiée afin de prendre en compte le risque d'inondation conformément aux prescriptions du Plan de prévention des risques naturels prévisibles de la vallée de l'Indre approuvée le 28 avril 2005

La crue de référence pour les plus hautes eaux connues est aujourd'hui celle de 1770.

C'est pourquoi la partie basse inondable est classée en deux secteurs spécifiques

- le secteur UAⁱ¹
- le secteur UAⁱ³

Zones UB

Secteurs créés dans la zone UB :

- le secteur UB^a assurant la transition entre le centre historique et le Nord du plateau
- le secteur UBⁱ¹ localisé en zone inondable
- le secteur UBⁱ³ localisé en zone inondable

Zones UD

Tous les hameaux de la commune étaient initialement classés en zone NB.

Compte tenu de l'importance de ces zones d'habitat et de leurs équipements existants ou projetés (notamment l'assainissement), une grande partie de celles-ci ont été reclassées en zone UD.

La sectorisation pré-existante permettant de distinguer les cœurs de hameaux historiques des extensions résidentielles a été maintenu quasiment dans les mêmes limites.

Les limites externes des zones ont par ailleurs été légèrement corrigées pour faciliter l'évolution du bâti existant ou la réalisation d'annexes liés à des bâtiments existants.

Ces modifications de périmètres concernent principalement la Hardellière, le village d'Abas, le Pavillon et le Haut L'hommais.

Zone UX

Deux sites ont été reclassés en zone d'activités afin de mettre en concordance le zonage et l'occupation du sol. Cela concerne :

- le secteur UXt initialement classé en Zone NB au lieudit «La Dorée»,
- le secteur UXi² initialement classé en Zone NDb au lieudit «Le Flagouné».

Zone 1AU

Le PLU entérine une augmentation des capacités d'accueil de nouveaux ménages et du potentiel de développement économique.

Cela se traduit par :

La création de nouvelles zones à urbaniser

- à caractère résidentiel 1AU (La partie Ouest de Vaugrignon et le Hameau des « Reçais »),
- à caractère d'équipements d'intérêt collectif 1AUe,
- à caractère d'activités économiques 1AUx, le long de la RN143.

L'ouverture à l'urbanisation de site classé initialement en zone d'urbanisation future

Destinés à un développement urbain à dominante résidentielle les sites concernés sont :

- la partie Sud du Peu,
- la partie Ouest de Vaugrignon.

L'extension de zone d'urbanisation future.

Le périmètre AU de La Chaussée a été agrandi dans sa partie Nord.

L'inscription d'une nouvelle zone d'urbanisation future

Deux sites d'urbanisation future ont été positionnés dans le hameau « Les Reçais ».

Zone A

La zone agricole reste importante et peu fractionnée et s'inscrit dans un rapport d'équilibre avec le développement urbain. C'est la partie Nord du territoire qui est la plus sollicitée par le développement urbain. Ainsi le PLU entérine à court et moyen terme un changement de destination de l'espace agricole en périphérie du bourg pour le développement résidentiel et les équipements et le long de la RN 143 pour le développement économique.

Zone N

Les différents secteurs composant la zone N ont été redéfinis (voir chapitre 2).

Par ailleurs, deux types de sites ont été reclassés en zone naturelle N :

- la partie Sud de Vaugrignon, (pour l'aménagement d'un futur parc public),
- les espaces bâtis ponctuels localisés de manière diffus dans l'espace agricole.

Ils étaient initialement classés en zone NC.

3.2 LE REGLEMENT

Article 5

Dans le secteur UBa les conditions de surface ont été supprimées afin d'encourager le renforcement de la structure urbaine (densification).

Article 9

Dans le reste de la zone la règle d'emprise au sol a été modifiée passant de 25 à 40 % (dans les secteurs UBa et UBb).

Dans le secteur UB_i, la règle correspond aux dispositions imposées par le plan de prévention des risques naturels d'inondations.

Article 10

Dans la zone UA, UB, UD et 1AU

La règle des hauteurs a été simplifiée. Elle est exprimée en niveaux.

Article 11

L'article 11 a été simplifié et allégé.

Cette évolution est destinée à permettre l'expression de typologies architecturales nouvelles, notamment dans les futures opérations d'habitat (1AU).

ARTICLE 14

Le COS a été supprimé dans les zones UB et UD.

4. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU REGLEMENT POS/PLU

4.1 LES ZONES URBAINES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
zone	surface en ha			
UA	7,27	UA	<ul style="list-style-type: none"> - Limitation de l'emprise au sol des constructions en fonction du risque d'inondation et de la nature de l'occupation du sol. - Les hauteurs des constructions sont exprimées en niveaux. 	- La Partie Sud du bourg est soumise aux risques d'inondation (secteurs UAI ¹ et UAI ³)
UAI ¹	0,35			
UAI ³	1,3			
Total UA	8,92			
UBa	24,52	UB-UBa	<ul style="list-style-type: none"> - Disparition de la règle des conditions de surface (art 5) dans le secteur UBa - Suppression du COS dans toutes les zones - Simplification de l'article 11. 	- La Partie Sud du bourg est soumise aux risques d'inondation
UBb	58,59			
UBi ¹	0,87			
UBi ³	1,28			
Total UB	85,26			
UDa	41,59	NB-NBa-NBb	<ul style="list-style-type: none"> - Les hauteurs de constructions sont exprimées en niveaux. - Suppression du COS. 	Loi SRU : les zones NB des POS sont supprimées.
UDb	103,07			
Total UD	144,66			
UXa	59,55	1NAc UC NDb NB		Le secteur UXi ³ est soumis aux risques d'inondation.
UXd	5,21			
UXn	7,19			
UXt	3,94			
UXi ³	1,21			
Total UX	77,1			

4.2 LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du zonage et du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
AU	28,31	NC NA		- L'ouverture de ces zones à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU

4.3. LES ZONES A URBANISER

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE				
1AU	21,82	NB-NC-NA	Les zones à urbaniser sont soumises à des conditions particulières : - respect des principes de desserte et d'aménagement indiqués sur le plan de zonage et dans les orientations d'aménagement, - réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones « NA » en zones « AU » (à urbaniser) - Les zones 1AU sont soumises à des orientations d'aménagement : . identifier des zones à urbaniser aux enjeux différenciés, . mettre en œuvre des prescriptions permettant de produire des morphologies appropriées.
ZONES A URBANISER D'AFFECTATION SPECIFIQUE				
1AUe 1AUx Total 1AU	6,08 42,51 70,41	NC	- Adaptation de l'article 2 en fonction des particularités des secteurs d'affectation spécifique	

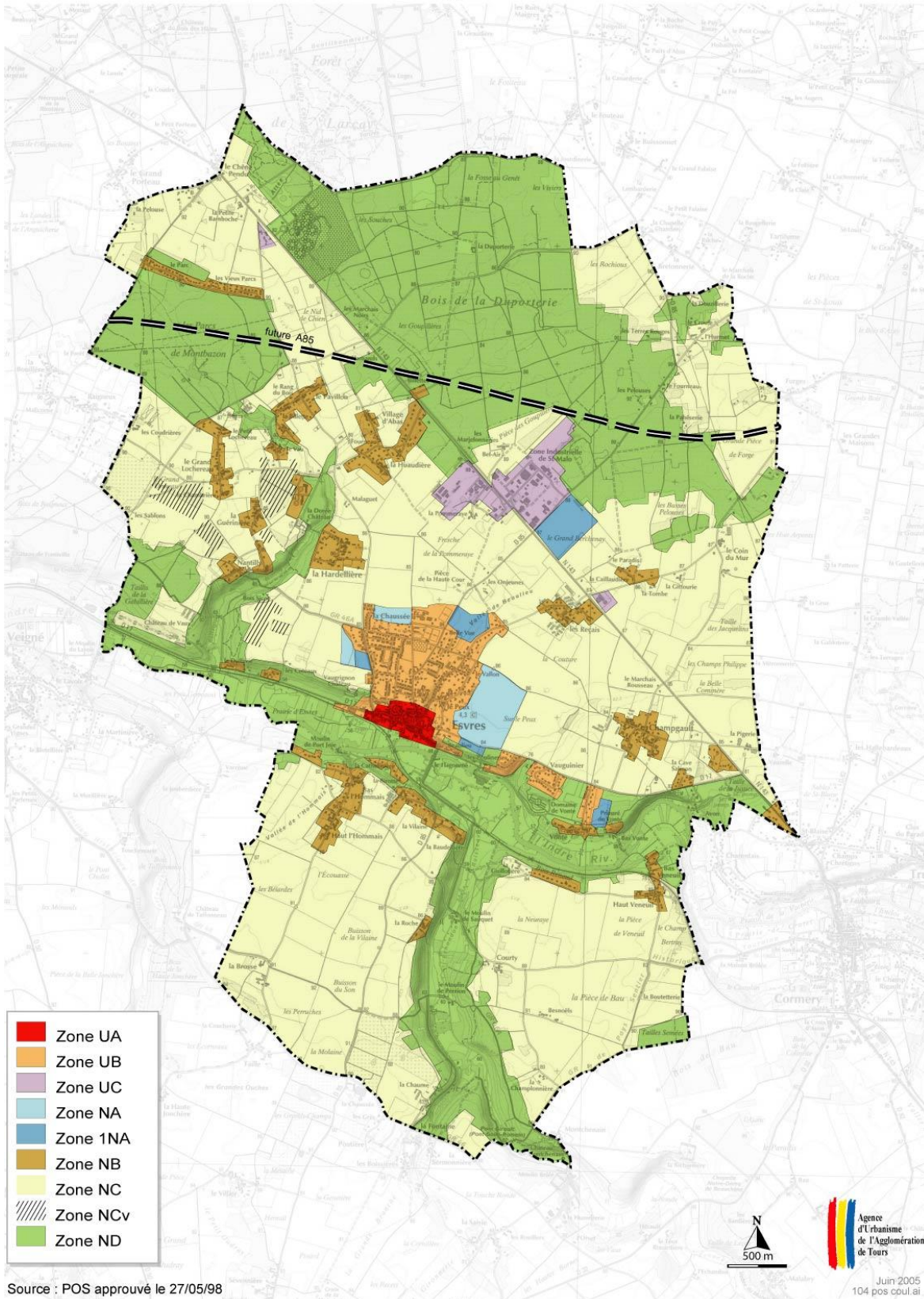
4.4 LES ZONES AGRICOLES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du zonage et du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
A	1711,81	NC-ND	Dans la zone A les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement réglementées afin de conserver le potentiel agricole. Elles ne sont autorisées que si elles participent à maintenir ou développer l'activité agricole ou le prolongement de celle-ci.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones « NC » en zones « A »

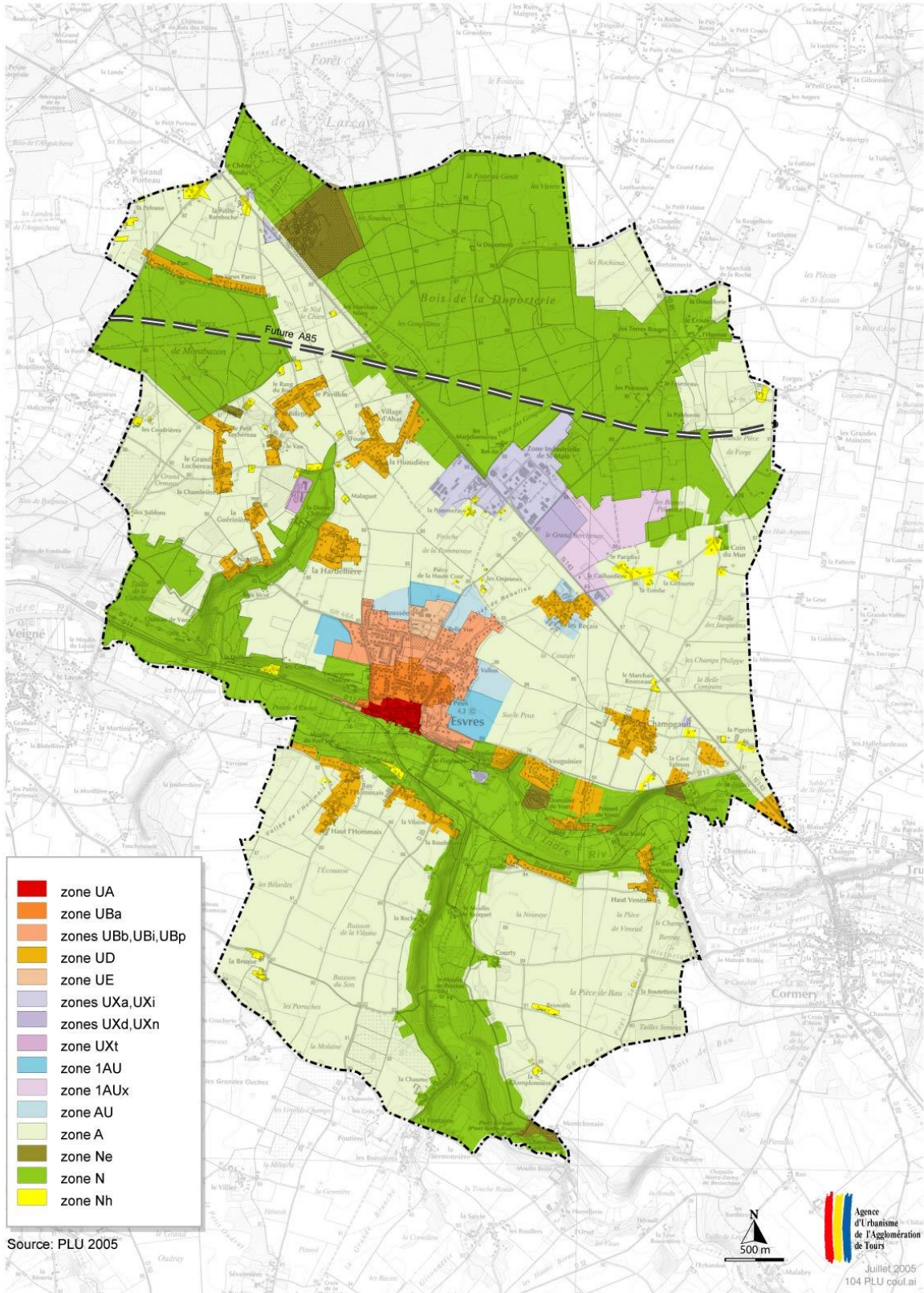
4.5 LES ZONES NATURELLES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
Ne	45,13	NB-NC-ND-NDa	- Adaptation de l'article 2 en fonction des particularités des secteurs d'affectation spécifique - Création d'un secteur Nh intégrant le bâti existant non agricole, en dehors des secteurs de hameaux - Prise en compte des prescriptions du PPR	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones « ND » en zones « N »
Nh	27,11			
Ni	7,32			
Ni3	132,91	ND-NDb		
Ni4	42,04			
Np	1168			
Total N	1422,51			
Espaces boisés classés	376,72			

ESVRES-SUR-INDRE Le zonage du POS



ESVRES-SUR-INDRE Le zonage du PLU



PARTIE 4

L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU
PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT**

**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**

1. ORGANISATION DU TERRITOIRE ET CADRE DE VIE

**LA MOBILITE ET LES
DEPLACEMENTS**

La poursuite du développement urbain et donc l'accueil de nouveaux ménages sont susceptibles d'augmenter les flux de véhicules sur le territoire communal.

Maîtrise des déplacements

Dans un objectif de développement durable, le projet urbain, en axant le développement urbain en couronne à partir du centre-ville favorise le rapprochement et la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services) dans un périmètre relativement restreint.

Cette démarche privilégie l'échelle de proximité et donc encourage des modes de déplacements doux (piétons et vélos).

Restructuration des espaces publics

La politique communale vise à développer la pratique du vélo en créant des infrastructures spécifiques, en réaménageant l'espace public, mais également en mettant en œuvre une hiérarchisation de la trame viaire.

Des itinéraires privilégiés pour les circulations douces sont préconisés pour une relation entre les quartiers entre-eux (incluant les hameaux) et le centre.

Cela se traduit par l'inscription de plusieurs emplacements réservés :

ER n°2 : Liaison piétonnière en bordure de la voie SNCF

ER n°7 : Création d'une piste cyclable en bordure du VC1

En terme de prévention

Le Plan Local d'Urbanisme participe à l'information et la sensibilisation du public en présentant les axes concernés par des émissions sonores répertoriées comme aptes à produire une gêne.

LE PATRIMOINE BATI

Le PLU autorise l'évolution de la trame bâtie traditionnelle dans le centre-bourg et les cœurs de hameaux. Toutefois, ces évolutions qui n'excluent pas des adaptations contemporaines doivent se faire en intelligence avec la sensibilité du site en respectant la qualité architecturale et en prolongeant la spécificité de la structure urbaine.

Les mesures relatives au bourg :

- maintien de la volumétrie actuelle,
- conservation de l'alignement sur rue,
- utilisation de matériaux de qualité,
- respect de l'harmonie des volumes et des matériaux lors des restaurations.

Les mesures relatives aux hameaux

- développement mesuré des hameaux, à l'intérieur des périmètres existants à l'exception des Reçais pour lequel l'urbanisation est soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble,
- respect de l'harmonie des volumes et des matériaux lors des restaurations,
- respect de la trame urbaine dans les cœurs bâtis

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES
<p>L'EXTENSION URBAINE SUR DES ESPACES AGRICOLES</p> <p>La mise en œuvre du projet de développement s'accompagnera d'une restructuration du parcellaire, allant dans le sens d'une densification urbaine. Ainsi, dans certaines parties de la commune, au paysage agricole et/ou naturel, se substitueront les nouveaux quartiers et ce en concordance avec les objectifs du PLH, qui font d'Esvres-sur-Indre un des trois principaux pôles d'accueil de la CCVI.</p>	<p>Les plans de composition</p> <p>Les secteurs de projet font l'objet <i>d'orientations d'aménagement</i>. Il est ainsi recherché une composition spatiale adaptée aux sites tirant partie des atouts paysagers en les mettant en valeur dans un souci d'articulation avec les quartiers existants.</p> <p>En particulier il est prévu de :</p> <p><i>dans le secteur du « Peu »</i> créer un espace public majeur, véritable épine dorsale du quartier qui prolonge l'arborescence (la structure originale du réseau viaire d'Esvres-sur-Indre). Cet espace public sera le support des espaces de vie collective d'aires de jeux, services et constituera l'axe majeur des circulations douces permettant de mettre en relation les deux centralités : - celle du centre-bourg, au Sud/Ouest, existante, - au Nord/Est, la future centralité du quartier.</p> <p><i>dans le secteur de « Vaugrignon »</i> - créer un espace public composé de grands espaces verts, organisé en cœur d'opération et ouvrant des perspectives vers le paysage rural et le futur parc de Vaugrignon. - Gérer la limite d'urbanisation dans la partie Ouest de l'opération en direction du grand paysage</p> <p><i>dans le secteur «Les jardins du Vallon»</i> - développer un espace public majeur qui s'appuie sur les caractéristiques physiques de site (vallon remontant sur le plateau) support d'un circulation douce (piéton et vélos) pouvant à terme mettre en relation le site avec le bourg, - maintenir la frange boisée Nord/Ouest assurant une transition entre la ville et l'espace rural.</p> <p><i>dans la zone 1AUX « Le Grand Berchenay »</i> - assurer la pérennité de la lisière boisée (classement en EBC), - assurer une transition paysagère avec les espaces limitrophes (infrastructures routières, zone agricole, hameaux) par la création de bandes boisées et d'espaces verts.</p> <p>La politique agricole</p> <p>Afin de compenser la perte du potentiel agricole liée aux besoins de développement (environ 8% du territoire agricole) la ville prend les dispositions pour assurer la protection des plateaux agricoles Nord et Sud par un classement en zone A. La zone A comprend notamment l'ensemble du périmètre AOC Noble Joué.</p>

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR RETENUES
<p>L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS</p> <p>Le projet prévoit l'accueil de nouveaux ménages (production de plus de 40 logements/an sur la période 2004-2010) et ce conformément au programme local de l'habitat de la CCVI.</p>	<p>Le respect de mixité et de diversité sociale permettra de favoriser au mieux l'intégration de toute nouvelle population. Ainsi, en adéquation avec les objectifs du PLH, une diversité dans les typologies d'habitat (individuel, individuel accolé, petit collectif) sera recherchée afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre ainsi à tous les besoins.</p> <p>Par ailleurs, espaces verts, espaces publics de qualité et le cas échéant certains équipements ou services pourront trouver leur place dans les opérations importantes.</p> <p>Dans cette perspective, plusieurs emplacements réservés sont maintenus ou inscrits :</p> <p>ER n°2 : espace vert à créer à l'entrée Ouest de Champgault ER n°5 : création d'un secteur de loisirs à "Vaugrignon" ER n°8 : création d'un espace vert de loisirs à la "Prairie de Forges" ER n°9 : création d'un espace vert au bord de l'Indre au lieu-dit « La Quintaine » ER n°10 : création d'un espace vert de loisirs à "La Ploterie" ER n°11 : création d'un espace vert de détente (en bordure de la D17) ER n°20 : extension de pôle d'équipements du plateau</p> <p>Des liaisons seront systématiquement recherchées entre les quartiers existants et projetés afin de faciliter les déplacements et préserver une cohérence du territoire communal. Une attention particulière sera apportée aux circulations douces (piétons et vélos).</p>

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**

**LA PROTECTION DES SITE ET DES
PATRIMOINES**

Le PADD vise à protéger et valoriser les éléments de patrimoine qui contribuent à l'attractivité résidentielle et touristique d'Evres-sur-Indre : les espaces naturels, les espaces boisés, les espaces ruraux...

Sauvegarder et valoriser les ensembles naturels et paysagers les plus remarquables par un classement en zone N.

Cette zone intègre :

- la vallée de l'Indre et vallons affluents, d'un intérêt paysager majeur et d'un intérêt faunistique et floristique (le vallon de Nantilly et les sources tuffeuses de la vallée de l'Echandon. les bois de Couzières-Fontville, les Landes d'Evres sont classés en ZNIEFF (types 1),
- les grandes structures boisées (bois de La Duporterie, Les Parcs de Montbazou),
- les sites d'équipements publics ou privés (Ne, NL, Ni³, N1⁴), permettant le développement et la valorisation des installations existantes dans le respect des sites et de leur qualité environnementale et naturelle.

Protéger les boisements

Les principaux boisements de la commune sont protégés *au titre des espaces boisés classés*.

Cela concerne notamment les abords et les fonds de vallons ainsi que les massifs boisés localisés au Nord de l'Indre sur le plateau et sur le coteau.

Protéger les espaces agricoles

Les principaux espaces agricoles sont inscrits en zone A.

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**

2 RISQUES ET AMENAGEMENT DE L'ESPACE

LE RISQUE D'INONDATION

Par la présence de l'Indre certaines parties du territoire d'Esvres-sur-Indre sont soumises au risque d'inondation.

Conformément aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPR), approuvé le 28/04/2005, le projet communal permet ou refuse l'occupation du sol en fonction de la nature du risque.

Par ailleurs, dans la zone inondable urbanisée (zone B du PPR) un certain nombre de dispositions spécifiques s'appliquent dans les secteurs UAi¹, UAi³ et UBi³:

- -Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

- La surélévation de constructions à usage d'habitation et le changement de destination d'une construction existante en habitation sont admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

- Les travaux d'extension et de modernisation des équipements de secours et de santé existants sont admis à condition de réduire la vulnérabilité et d'améliorer qualitativement l'accueil des personnes à mobilité réduite.

- En cas de reconstruction volontaire de bâtiments d'activités et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

Par ailleurs sont interdits :

- Les nouveaux équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, en raison de la présence de risque d'inondation.

- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux qui sont à usage de parkings collectifs.

- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE
TERRAINS**

Des mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés.

Par ailleurs, par la présence de cavités souterraines et des zones d'effondrement du coteau, des parties restreintes de la commune sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**

Dans les zones soumises à risques (voir plan présenté dans le diagnostic), le règlement prévoit :

- que les constructions nouvelles doivent disposer de fondations adaptées,
- le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toutes mesures techniques pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux.

Par ailleurs, dans les zones à risque, l'avis du Syndicat intercommunal de surveillance des cavités souterraines et des masses rocheuses instables peut être sollicité lors des demandes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Enfin, la carte relative aux risques est annexée au dossier de PLU.

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**

3. LA GESTION DU CYCLE DE L'EAU

**ASSURER L'APPROVISIONNEMENT EN
EAU DES POPULATIONS**

La poursuite du développement urbain et donc l'accueil de nouveaux ménages va générer des besoins en terme de consommation d'eau et ainsi solliciter la ressource.

Le système de production

En 1993, les communes d'Esvres – sur – Indre, de Truyes et Cormery se sont regroupées en syndicat à vocation unique (SIPTEC) pour la gestion des ressources en eau potable.

La production d'eau potable est assurée par l'exploitation des forages situés sur la commune d'Esvres – sur – Indre au lieu dit "La Taille de la Justice".

Forage n°1 : forage mis en service en 1951, d'une profondeur de 13,50 mètres. Ce forage alimente le SIPTEC à un débit horaire de 55m³.

Forage n°2 : forage mis en service en 1972, d'une profondeur de 25 mètres. Ce forage alimente le SIPTEC à un débit horaire de 18m³.

Forage n°3 : forage mis en service en 1973, d'une profondeur de 30 mètres. Ce forage alimente le SIPTEC à un débit horaire de 60m³.

Forage n°4 : forage mis en service en 1996, d'une profondeur de 295 mètres. D'un débit d'exploitation d'environ 100m³/heure, il assure l'alimentation en eau potable de la commune d'Esvres – sur – Indre à partir de la nappe du Cénomani.

La consommation de pointe des 3 communes du SIPTEC est de 2.250 m³/jour et le débit des 4 forages représente 4.660 m³/jour. Le débit moyen par abonné représente environ 0,46 m³/jour. Compte tenu de l'augmentation de population des trois communes dans les dix prochaines années, l'augmentation de la consommation en eau sera satisfaite par la production du forage dans le Cénomani (débit d'exploitation d'environ 100m³/heure).

**ASSURER LA QUALITE DE L'EAU
DISTRIBUEE**

Depuis la mise en place du forage dans le Cénomani, l'eau pompée subit un traitement de déferrisation et d'oxydation de l'ammonium, puis elle est mélangée à celle des forages F1, F2 et F3 dans une bache semi-enterrée de 500m³. A ce stade, une désinfection de l'eau par chloration est pratiquée.

Le mélange des eaux permet un abattement des teneurs élevées en nitrates de l'eau des calcaires lacustres.

**INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**ASSURER LA COLLECTE ET LE
TRAITEMENT DES EAUX USEES**

**La poursuite du développement
urbain (accueil de nouveaux
ménages) va entraîner une
croissance des volumes d'eaux
usées à recueillir et à traiter**

**LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN
VALEUR RETENUES**

**Dans les zones 1AU à dominante résidentielle et le lotissement
d'activité**

La capacité de la station des Grands Reguins est de 3.500 équivalents-habitants. La population raccordée est estimée à 2.570 habitants en 2005 (correspondant à 1.028 foyers raccordés).

A l'horizon 2015, la population raccordée à la station d'épuration est estimée à 700 habitants supplémentaires, ce qui portera la population raccordée à environ 3 300 habitants (le chiffre de 700 habitants est estimé sur la base d'une population future de 5.000 habitants en 2012).

La capacité de la station est capable de prendre en compte l'urbanisation du plateau Nord à court et moyen terme.

Dans la zone 1AUx d'activités économiques

Dans le cadre de la ZAC Evenparc et de la mise en place d'un réseau de collecte de type séparatif, les effluents seront acheminés vers une station d'épuration à créer d'une capacité de 2.000 Eq/hab. La position de cet équipement à l'intérieur du périmètre de la ZAC reste à définir.

**ASSURER L'ÉCOULEMENT DES EAUX
PLUVIALES**

**Dans les zones 1AU à dominante résidentielle et le lotissement
d'activité**

Le développement de l'espace urbain communal va s'accompagner d'une prise en compte des eaux pluviales.

Dans les projets d'extension la gestion des eaux pluviales notamment intégrée à la conception des espaces dont la localisation prend en compte la topographie et les perspectives vers le grand paysage.

Dans la zone 1AUx d'activités économiques

Le secteur de la ZAC Even'parc se caractérise par deux principaux facteurs :

- une faible déclivité puisque le terrain varie de 84,50 m à 88 m d'altitude. Ce qui limite les vitesses et donc les débits d'écoulements superficiels,
- les faibles capacités du réseau gravitaire environnant.

Par conséquent, les eaux de ruissellement seront gérées sur le site d'activités à la fois à l'intérieur des parcelles et dans le cadre des aménagements communs de la ZAC.

Une étude dans le cadre de la loi sur l'eau précisera les aménagements à réaliser.