

Ports

LE PLAN LOCAL D'URBANISME SE
DESSINE AUJOURD'HUI...



LA PROCÉDURE



> Pourquoi élaborer un PLU ?

⇒ La commune ne dispose aujourd'hui d'aucun document d'urbanisme et est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Elle souhaite, en élaborant un PLU, élaborer un projet de développement du territoire.

⇒ La réglementation évolue rapidement en matière d'urbanisme : loi Grenelle II, Loi ALUR...

⇒ Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes de Sainte-Maure-de-Touraine, document supracommunal définissant les grandes politiques en matière d'habitat, devrait être approuvé en 2016 et le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays du Chinonais, qui définit les grandes politiques en matière de développement est en cours d'étude. Le futur PLU devra intégrer les orientations et les prescriptions de ces documents.

Ce document permettra donc :

⇒ de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires,

⇒ d'être compatible avec le PLH et d'anticiper la mise en compatibilité avec le SCoT,

⇒ de prendre en compte les projets de développement touristique,

⇒ de définir de nouvelles perspectives d'aménagement et de développement du territoire, en veillant à préserver une urbanisation raisonnable et maîtrisée et à maintenir un bon équilibre entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles.

> Qu'est-ce qu'un PLU ?

Un Plan Local d'urbanisme constitue un cadre de référence pour le développement des communes.

⇒ un document d'urbanisme créé en 2000 par la loi «Solidarité et Renouvellement Urbains» en lieu et place des Plans d'Occupation des Sols (POS)

⇒ un outil privilégié de mise en cohérence à l'échelle communale des politiques en matières d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'activités économiques et d'environnement définies à

l'échelle supracommunale tel que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chinonais ou le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes de Sainte-Maure-de-Touraine.

⇒ une projection à moyen terme de l'évolution du territoire : 2017-2027

⇒ des objectifs de développement qui s'exprimeront dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet qui sera décliné dans l'ensemble du PLU

⇒ un projet proportionné aux besoins, aux moyens et aux ressources de la commune.

> Dans quel cadre le PLU doit-il être élaboré ?

Un projet de la Municipalité...à inscrire dans le respect des enjeux nationaux et locaux de protection des espaces agricoles et naturels, et de valorisation du patrimoine paysager et architectural

Dans leur réflexion sur le PLU, les élus doivent impérativement répondre aux enjeux de développement durable définis par le Code de l'Urbanisme modifié suite au Grenelle de l'Environnement et à la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) :

⇒ s'engager dans un développement urbain maîtrisé, en privilégiant le renouvellement urbain,

⇒ utiliser les espaces naturels et agricoles de manière économe en s'orientant vers des quartiers plus denses tout en préservant l'intimité des habitants,

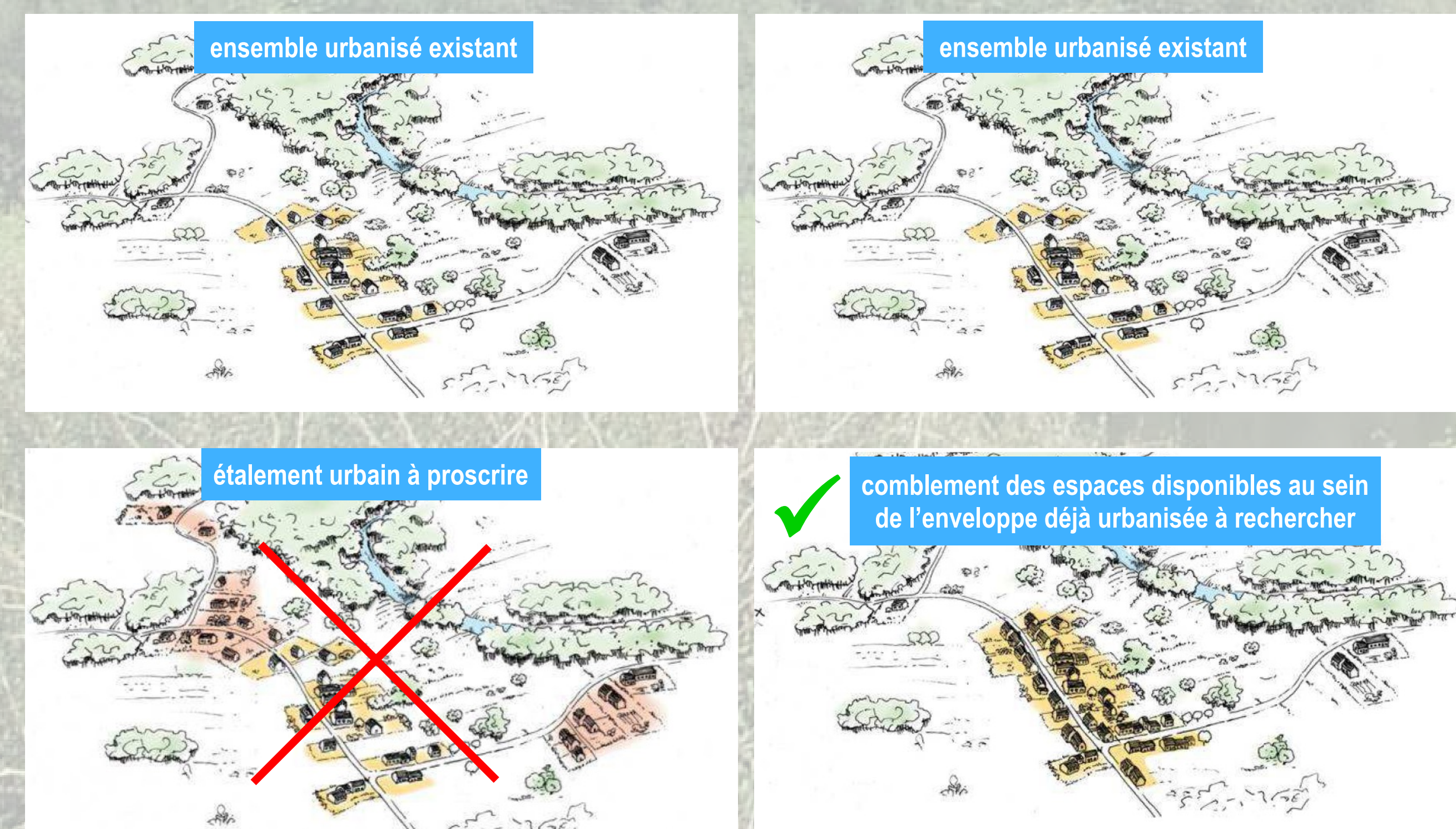
⇒ permettre l'accueil de tout à chacun sur la commune, sans discrimination,

⇒ réduire les émissions de gaz à effet de serre par des logements et formes urbaines adaptés et chercher à limiter les déplacements motorisés,

⇒ adapter le projet de développement à la capacité des équipements existants, et, le cas échéant, prouver que leur extension ou confortement est prévu et financé,

⇒ ne pas exposer les habitants à des risques et nuisances.

La logique d'urbanisation qui doit désormais gouverner les PLU :



schémas extraits du SCoT du Nord-Ouest de la Touraine

LES GRANDES ÉTAPES DE L'ÉLABORATION D'UN PLU

PLU :

1/ ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT SUITE À UN DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE

2/ PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) débat en Conseil municipal

3/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

4/ BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DE PROJET par le Conseil Municipal

5/ ENQUÊTE PUBLIQUE

6/ APPROBATION par le Conseil Municipal

OBJECTIFS :

Mai 2016

Été 2016

Automne 2016

Hiver 2017

Printemps 2017

Une concertation avec la population pendant toute la phase d'élaboration du projet

La concertation vise à recueillir l'avis de la population sur les choix de la municipalité en matière d'aménagement et de développement dans un souci d'intérêt général. Elle s'arrête à l'arrêt du projet de PLU.

Les Personnes Publiques Associées veillent à la compatibilité du PLU avec les lois nationales et autres documents

Une association constante des services de l'Etat, notamment de la Direction Départementale des Territoires, ainsi que d'autres Personnes Publiques Associées et consultées (Syndicat Mixte du Pays du Chinonais, Communauté de communes de Sainte-Maure-de-Touraine, communes limitrophes, Chambre d'Agriculture, etc.)

Concertation

urban'ism

Le Projet de la collectivité a été élaboré à la suite d'un diagnostic du territoire. Cette exposition présente les principaux enjeux soulevés au sein du diagnostic, mais n'hésitez pas à consulter le document de travail plus complet, à la mairie ou dans sa version numérique simplifiée à l'espace public numérique !

> Les constats en matière de qualité paysagère, de patrimoine et de richesses environnementales

- La commune de Ports jouit d'un paysage de qualité, entre deux grandes unités paysagères : la Plateau du Richelais et la Vallée de la Vienne. Elle est constituée de 3 unités topographiques qui façonnent l'image de la commune : la plaine alluviale (au sein de laquelle s'est développé le bourg), un plateau agricole vallonné (sur lequel se répartissent cultures et fermes) et un coteau particulièrement abrupt qui offre un point de vue remarquable sur la Vallée de la Vienne.

- Elle recense une richesse en termes de biodiversité, mise en évidence dans le cadre du travail sur la trame verte et bleue de la communauté de communes de Sainte-Maure-de-Touraine : 4 Zones Naturelles d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF), des réservoirs de biodiversité favorables à plusieurs espèces, des pelouses calcaires propices au développement d'espèces rares (d'orchidées notamment), plusieurs sites qui recensent des espèces de chiroptères et des boisements ponctuels. Par ailleurs, les Vallées de la Veude de Ponçay et de la Vienne constitue des continuités écologiques et une zone de chasse de chiroptères a été repérée en lien avec le coteau.



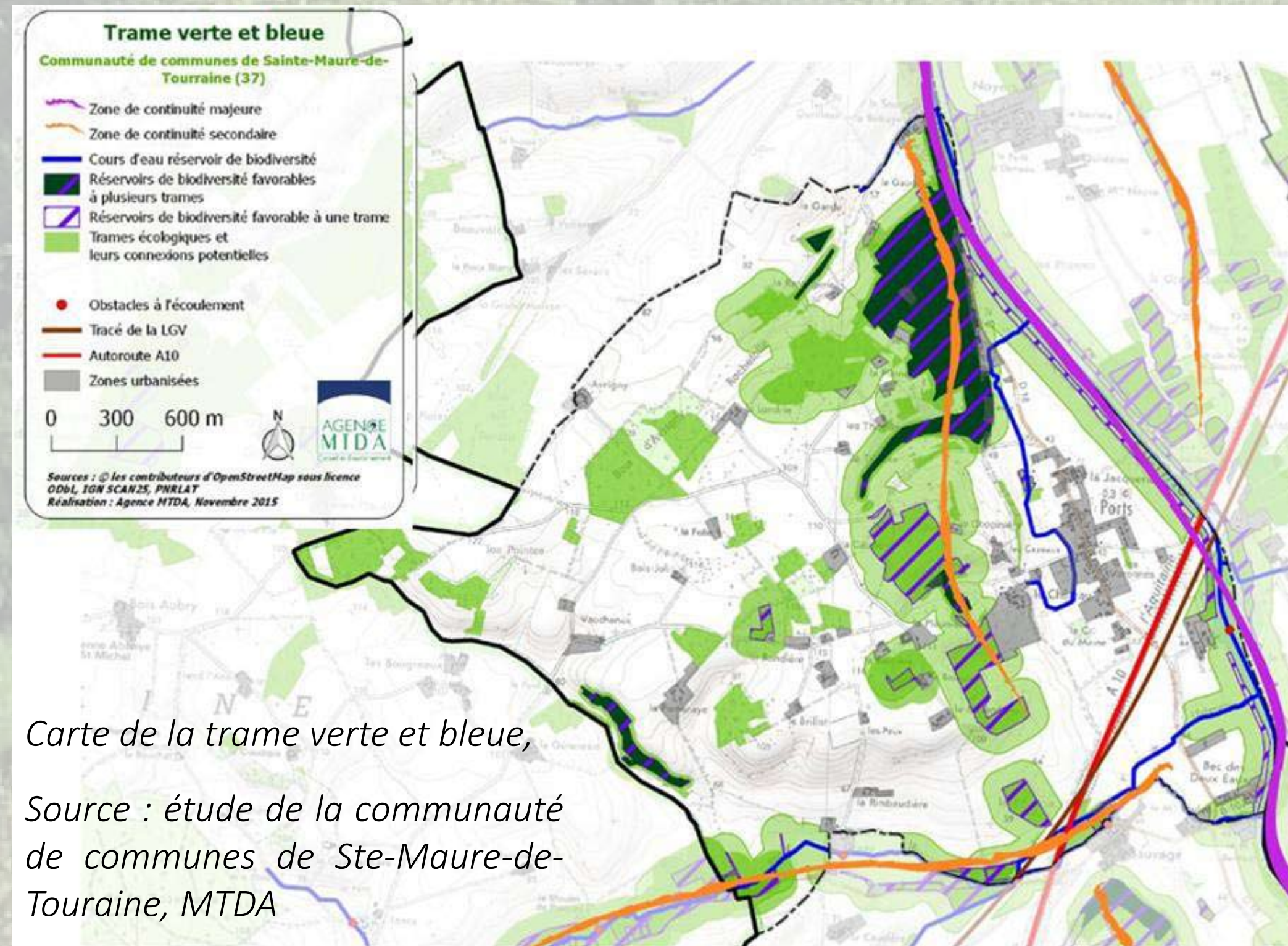
Vue depuis de le Chemin de la Croix Gouron



Vallée de la Vienne



Loge de vignes



Carte de la trame verte et bleue,

Source : étude de la communauté de communes de Ste-Maure-de-Touraine, MTDA



Les Fours à chaux



La Boucaire



La Petite Garde

- Ports ne recense aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques, mais une partie du périmètre de protection de l'ancienne Abbaye de Noyers coupe le territoire et plusieurs édifices constituent un patrimoine de grande qualité : le château, la Boucaire, la Petite Garde, l'ancienne léproserie de la Pommeraie, Avrigny. De plus, de nombreux éléments du «petit patrimoine» témoignent de l'histoire de la commune et des usages anciens : lavoirs, loges de vignes, source, ancien télégraphe, four à chaux, four à bois communal...

Les itinéraires de randonnée et l'offre touristique

- Plusieurs itinéraires de promenade et de randonnées irriguent le territoire communal, dont un itinéraire de Saint-Jacques-de-Compostelle. En saison touristique, la commune est ainsi régulièrement traversée par des marcheurs ou des cyclistes.

- Le Bec des Deux Eaux, autrefois largement fréquenté dans la saison touristique est déserté depuis l'arasement du barrage : le régime hydraulique d'aujourd'hui, ne permettant plus la pratique de certaines activités nautiques. La situation de Ports à la confluence entre la Vienne et la Creuse et la qualité du cadre de vie participent néanmoins encore à l'attractivité touristique.

- Il n'existe que peu d'offre en hébergement sur le territoire : quelques places en chambres d'hôte mais l'ancien hôtel-restaurant Le Vienne en Bouche est fermé. Il constitue aujourd'hui un potentiel à mobiliser.



Exemple de chambre d'hôte



Le Vienne en Bouche

Les constats en matière de réseaux et de circulations

- La commune n'est plus desservie par les transports en commun en dehors du transport scolaire. Elle est néanmoins située à proximité de la gare de la Celle-Saint-Avant - Port de Piles.

- Elle sera très vite raccordée à la fibre optique et disposera alors d'une meilleure couverture numérique.

- La station d'épuration de la commune fonctionne bien et dispose d'une capacité suffisante pour accueillir d'autres habitations.

- Les derniers résultats de diagnostic sur les systèmes d'assainissement autonomes faisaient état de nombreux systèmes défectueux, ce qui a amené la collectivité à chercher des solutions pour améliorer l'état général des équipements.

- Les tests réalisés pour la défense incendie ont révélé que débits et la pression des poteaux des hameaux de la Plonnière et de la Rondière étaient en deçà des préconisations du SDIS.

Quelques chiffres à retenir :

- 11,0 km²
- 2 unités paysagères et 3 unités topographiques
- 4 Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique.
- 3 loges de vignes, 1 source, 2 lavoirs, des fours à chaux, 1 ancien télégraphe et 5 édifices remarquables

PRINCIPAUX ENJEUX :

- **Préserver et Valoriser le patrimoine, le paysage et les atouts environnementaux de Ports, notamment pour développer le tourisme vert.**
- **Améliorer et diversifier l'offre touristique**
- **Améliorer l'efficacité de traitement des systèmes d'assainissement autonome**
- **Valoriser la bonne desserte numérique à venir**

> Les constats en matière d'évolution démographique et de logements

- Les données des recensements réalisés par l'INSEE ne semblaient pas refléter la réalité en termes de chiffres, mais montrent les tendances des dernières années. Ainsi, contrairement à la plupart des communes de la Communauté de Communes de Sainte-Maure-de-Touraine, Ports a vu sa population augmenter, légèrement mais régulièrement depuis 1982.

- La commune a réalisé son propre recensement pour connaître au plus juste : le nombre d'habitants et le nombre de logements du territoire : en janvier 2016, la commune comptait 421 habitants, dont 413 résidents à l'année.

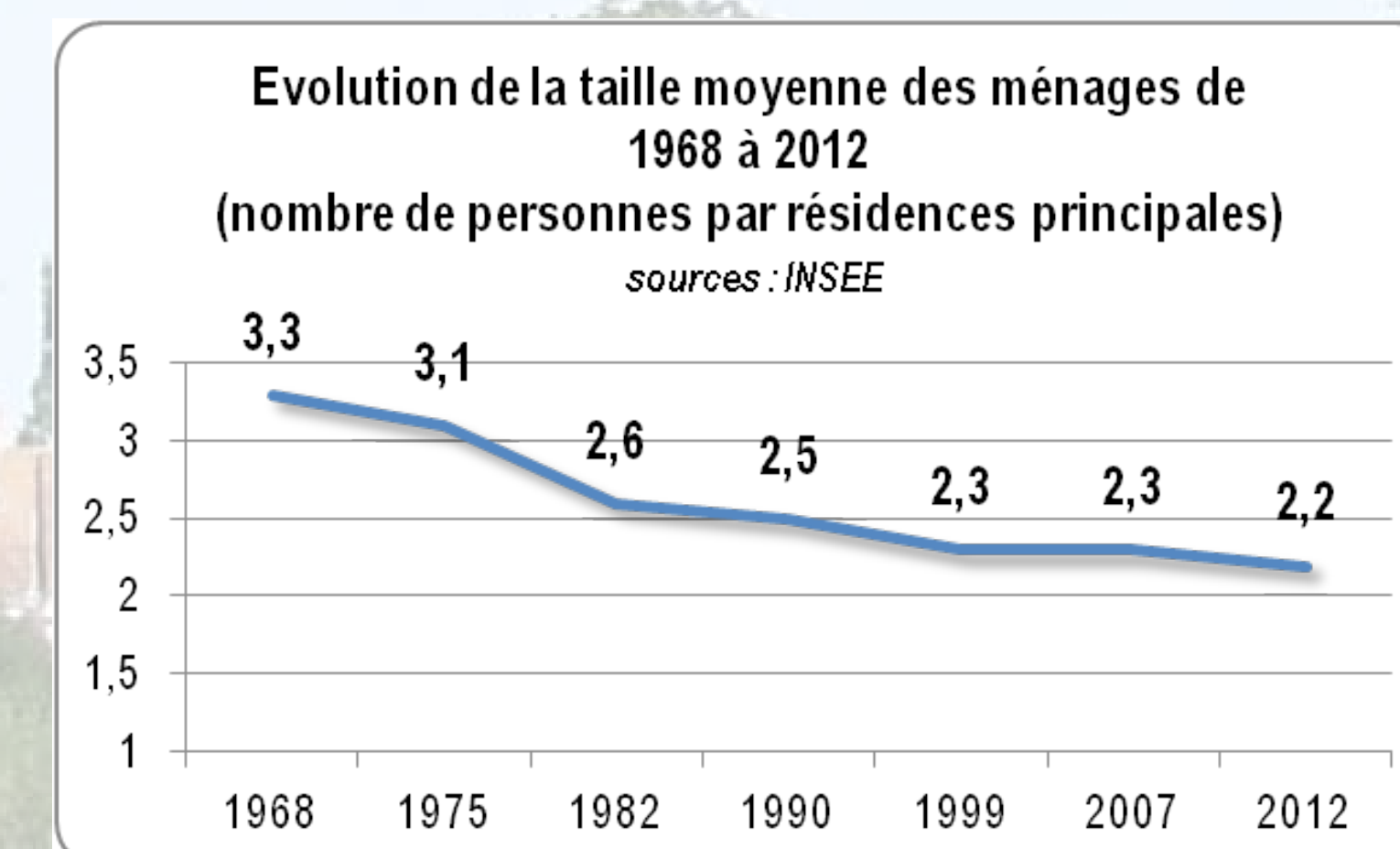
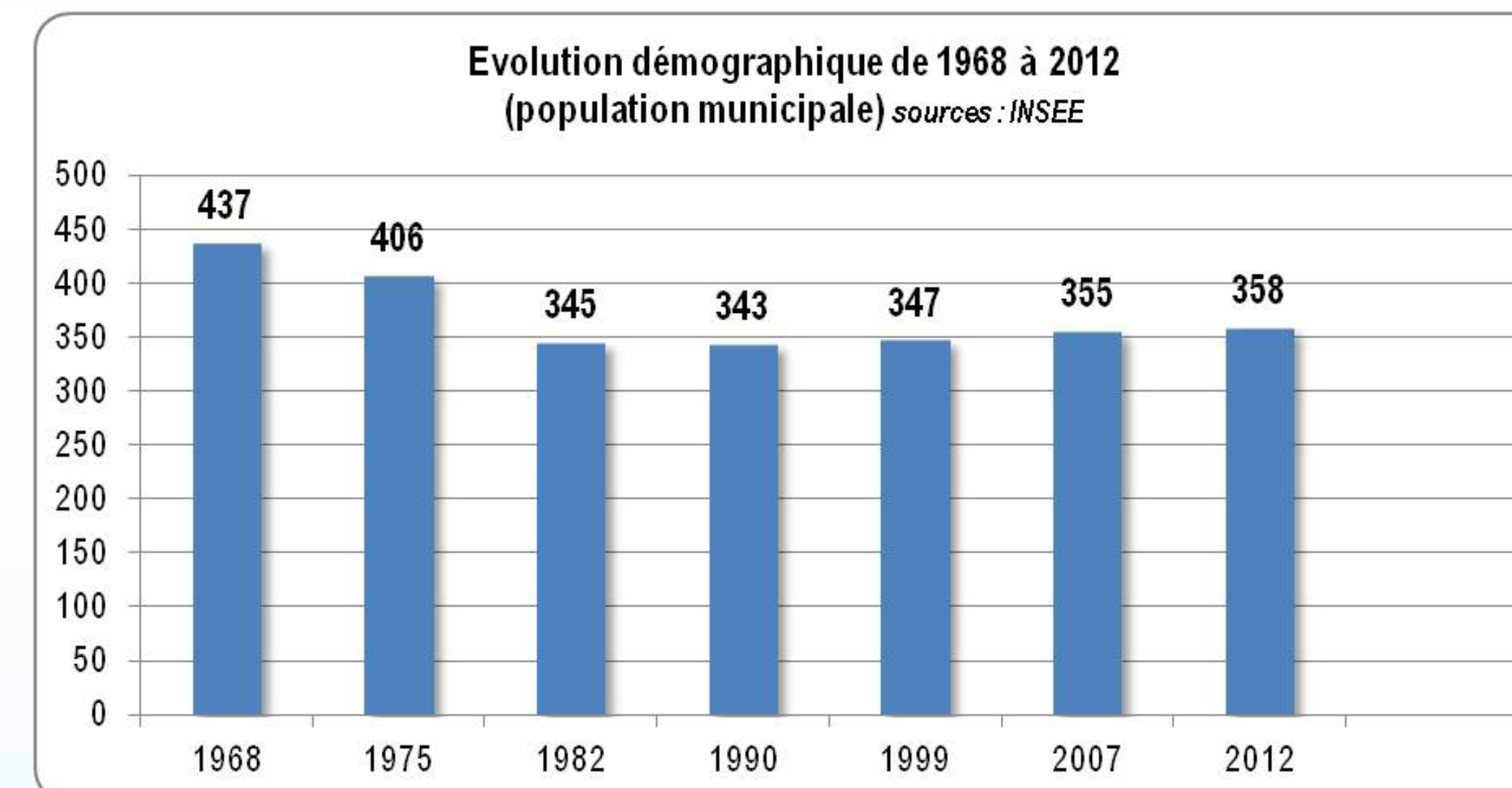
- L'augmentation de la population met en évidence l'attractivité de Ports, qui s'est accrue ces derniers temps. (Par exemple, de nouvelles familles se sont installées en 2015).

- En moyenne, la population de Ports est par contre plus âgée que la moyenne de la communauté de communes (67 habitants de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus en 2012 sur Ports contre 88 en moyenne sur la communauté de communes). La part des personnes de 75 ans et plus augmente et laisse présager de nouveaux besoins en matière de logements.

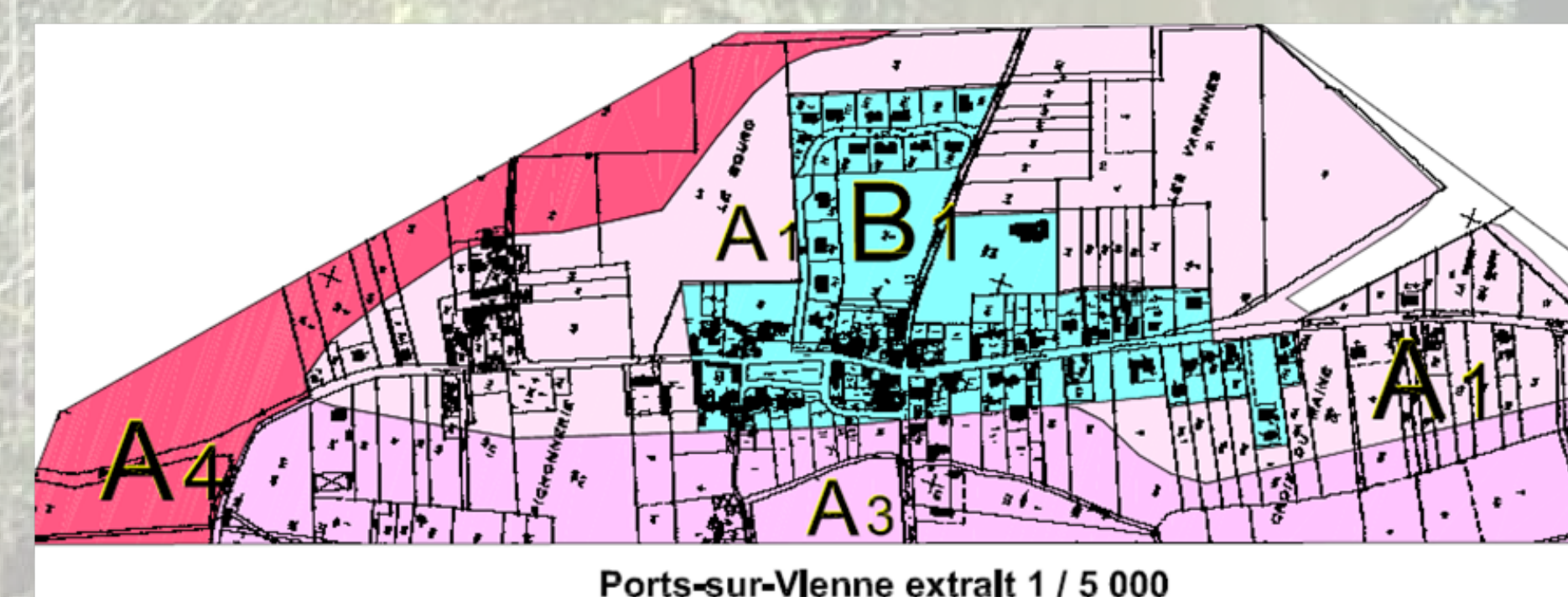
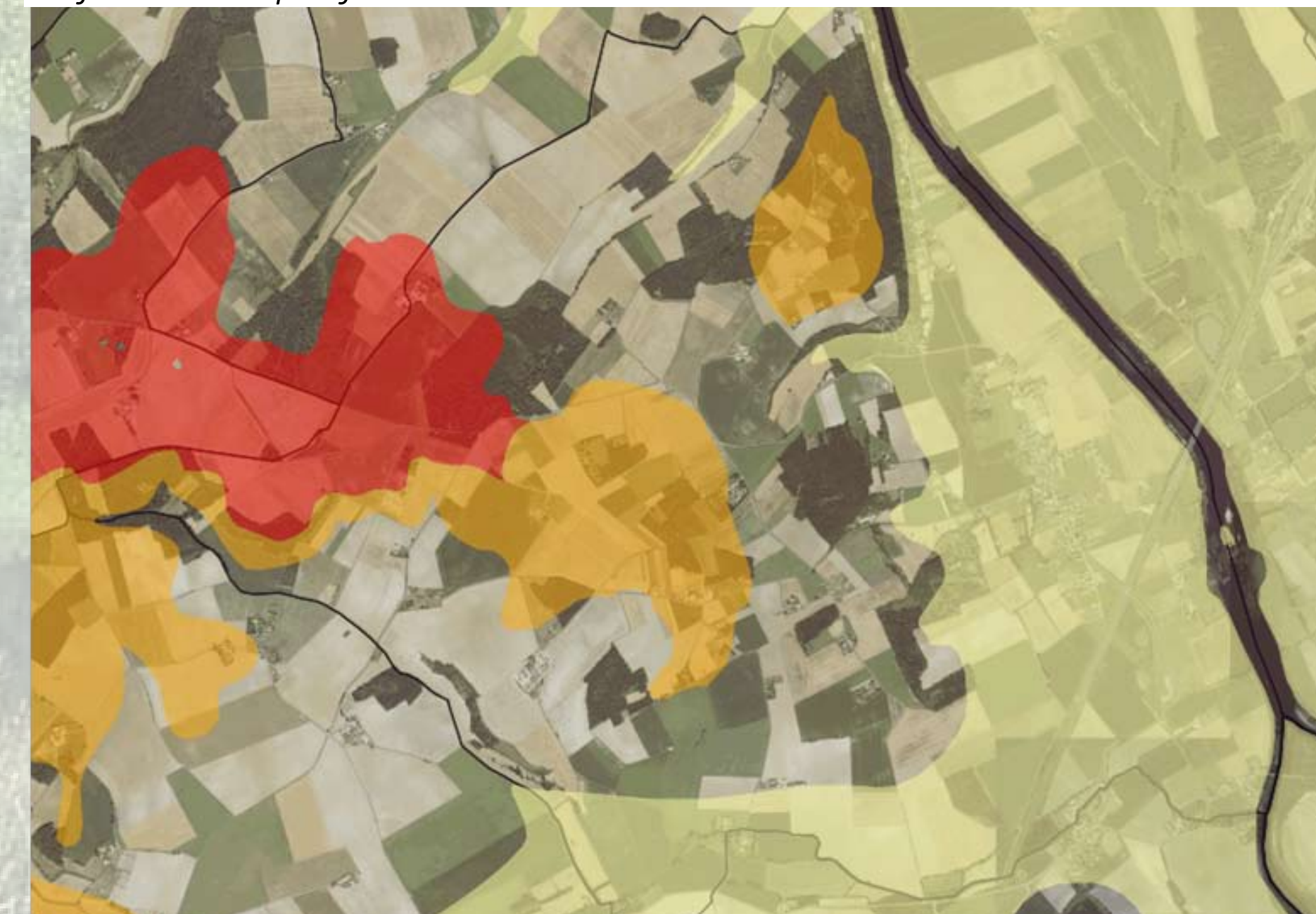
- Parallèlement, le nombre personnes au sein de chaque foyer diminue pour atteindre 2,2 en 2012.

- Par ailleurs, les données INSEE sur le logements mettent en évidence l'existence d'un parc constitué majoritairement de grands logements (75% des résidences principales sont composées de 4 pièces ou plus) et occupé par leurs propriétaires pour 82%.

- Lors de son recensement du mois de janvier 2016, la commune comptabilisé 198 logements, dont 183 résidences principales, 8 résidences secondaires, 4 logements vacants depuis plus de 2 ans et 3 maisons à vendre. Bien que la part du logement vacant ne soit pas très élevée sur le territoire, réinvestir ce logement est un enjeu prioritaire à l'échelle de la communauté de communes de Sainte-Maure-de-Touraine (orientation déclinée au sein du Programme Local de l'Habitat : PLH).



Carte du risque « retrait et gonflement des argiles » (Source : Infoterre.fr), en rouge : risque fort, en orange : risque moyen, en jaune : risque faible



> Les constats en matière d'équipements et de mixité des fonctions

- Les équipements sont majoritairement localisés sur la commune de Nouâtre ou de Sainte-Maure-de-Touraine.

- La commune recense néanmoins des équipements communaux et fait évoluer son offre pour répondre aux besoins des habitants : Espace Socioculturel, Espace public numérique, terrain de foot récemment agrandi... D'autres projets sont par ailleurs à l'étude autour des équipements existants et sur le site de l'ancien barrage des Maisons Rouges.

- La commune fait partie du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) du syndicat intercommunal des écoles de Val de Vienne dont les écoles sont localisées à Nouâtre, Marcilly-sur-Vienne et Maillé. Le RPI a connu deux fermetures de classe ces 5 dernières années et évolue aujourd'hui vers l'accueil des très petites sections (moins de 3 ans).

- 7 sièges d'exploitation agricole sont localisés sur la commune, valorisent les terres et façonnent les paysages.



> Les constats en matière de risques et nuisances

- La commune est soumise au risque majeur d'inondation de la Vienne et doit prendre en compte le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du 09 mars 2012.

- Elle est partiellement soumise au risque de retrait et gonflement des argiles (le bourg est localisé en «aléa faible» et est localisée en zone de sismicité faible (zone 2).

- Par ailleurs, du fait de la présence du coteau et de son exploitation passée, elle est concernée par un risque de mouvement de terrain non localisé, même si deux zones d'éboulement sont référencées : la première au lieu-dit la Plaine, et la secondaire à la Croix du Maine.

- La commune a été très impactée par le passage de l'autoroute A10 et de la LGV SEA, qui sont ou seront à l'origine de nuisances sonores.

◀ Extrait du PPRI de la Vienne au niveau du bourg : les secteurs en rouge et en rose ne sont pas constructibles

Quelques chiffres à retenir :

- 421 habitants en 2016 (recensement mairie)
- 198 logements en 2016 dont 183 résidences principales
- 4 logements vacants depuis plus de 2 ans et 8 résidences secondaires
- 4000 m² d'espace consommé pour la création de logements depuis 2007
- 7 Sièges d'exploitation agricole.

PRINCIPAUX ENJEUX :

- Maintenir le dynamisme démographique par une progression raisonnée
- Adapter l'offre en logements aux besoins actuels et à venir
- Adapter le niveau d'équipements et de services avec les besoins des habitants
- Maintenir la mixité des fonctions
- Prendre en compte les risques et nuisances

Concertation

> Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ? *Le PADD*

⇨ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune. Il ne saurait donc être constitué d'orientations très générales, applicables à n'importe quel territoire, ou de principes incantatoires sans traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation ou dans le règlement.

Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables aux PLU en matière de développement durable. Ainsi,

le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les loisirs, le développement économique et commercial retenues pour la commune. Il fixe également les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Puisqu'il définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme que les pièces du PLU, telles que le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, déclineront par la suite, le PADD doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU. Ainsi, la loi prévoit que le PADD fasse l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, au plus tard 2 mois avant l'examen du projet de PLU au sein de la même instance.

Le PADD du PLU de Ports se décline en trois grands axes structurants :

Axe 1 : Mettre en valeur les atouts paysagers, environnementaux et patrimoniaux de Ports-sur-Vienne, à des fins de qualité de vie et d'enjeux touristiques

Axe 2 : Conforter l'attractivité de la commune par la recherche de nouvelles offres de services et le développement d'une offre en logements raisonnée.

Axe 3 : Améliorer les réseaux au service des habitants et actifs du territoire

> ORIENTATION 1 : METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PAYSAGERS, ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX DE PORTS-SUR-VIENNE, À DES FINS DE QUALITÉ DE VIE ET D'ENJEUX TOURISTIQUES

>>> *Objectif 1 : Préserver les éléments identitaires du Grand Paysage*

- Mettre en valeur la Vallée de la Vienne
- Accompagner le Département d'Indre-et-Loire dans sa politique de mise en valeur des espaces naturels sensibles en permettant l'aménagement d'un belvédère sur le coteau
- Préserver les autres points-de-vue remarquables situés aux lieux-dits la Mélandière et les Cazeaux

>>> *Objectif 2 : Préserver les éléments environnementaux*

- Protéger par un classement en zone naturelle les réservoirs de biodiversité favorables à plusieurs trames, correspondant à la délimitation des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Floristiques et Faunistiques (ZNIEFF)
- Conserver les usages permettant le maintien

de la biodiversité des réservoirs de biodiversité favorables à une trame et des espaces constituant la trame écologique (espaces boisés, prairies, vallées et ripisylves)

- Maintenir les fonctionnalités écologiques des continuités identifiées (Vallée de la Vienne, Vallée de la Veude de Ponçay et zone de chasse des chiroptères) et chercher à maintenir les continuités potentielles et à protéger les éléments ponctuels identifiés.

>>> *Objectif 3 : Préserver les éléments urbains, architecturaux et patrimoniaux*

- Préserver les caractéristiques du bâti ancien et les prolonger dans les futures opérations d'aménagement
- Identifier les éléments de petit patrimoine afin de garantir leur préservation
- Permettre la valorisation et l'évolution du

patrimoine bâti ancien dans le respect de ses caractéristiques architecturales et urbaines.

>>> *Objectif 4 : Valoriser et améliorer le maillage des itinéraires de randonnée*

- Poursuivre la démarche d'inscription des itinéraires existants au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, en lien avec le Département d'Indre-et-Loire
- Rechercher une continuité le long de la Vallée de la Vienne au nouveau du Bec des Deux Eaux
- Poursuivre l'aménagement des chemins de randonnée pour y interdire l'accès aux véhicules motorisés

>>> *Objectif 5 : Mettre en valeur les bords de Vienne*

- Créer un espace de loisirs aux Maisons Rouges

et valoriser ce nouveau espace à des fins touristiques.

>>> *Objectif 6 : Développer et diversifier l'offre en matière d'accueil touristique*

- Permettre la valorisation du bâti existant par le changement de destination, ou la diversification de l'activité agricole pour la création de nouvelles offres d'hébergement touristique
- Créer une aire de services pour les campings cars lors de travaux de réaménagement de la Place Romain Rideau
- Dans le cadre de la politique communautaire sur le logement, réhabiliter un logement vacant permettant de créer une offre pour les personnes âgées isolées l'hiver et une offre d'accueil touristique à moindres coûts l'été
- Accompagner la réouverture de l'hôtel-restaurant du centre-bourg : le Vienne en Bouche.

> ORIENTATION 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE PAR LA RECHERCHE DE NOUVELLES OFFRES DE SERVICES ET LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS RAISONNÉE

>>> *Objectif 1 : Créer une offre en logements pour répondre aux besoins des personnes âgées et accueillir des familles nouvelles, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels*

- Réinvestir une part des logements vacants pour diversifier l'offre en logements
- Favoriser la mise en valeur et le réinvestissement du bâti existant en identifiant les bâtiments qui pourront changer de destination
- Créer une offre de 15 logements neufs pour répondre aux objectifs démographiques des 10 prochaines années (augmentation de la population de 25 habitants)
- Limiter la consommation foncière liée à la construction de logements neufs : **en privilégiant le réinvestissement du potentiel communal** que constitue le Clos du presbytère pour la construction d'au moins deux de ces logements, **en aménageant les parcelles enclavées par l'urbanisation des années passées** (entre l'espace socio-culturel et la rue de la Vienne et au coeur du lotissement de la rue des Varennes), **en améliorant la densité au**

sein de ces sites d'aménagement par rapport aux constructions des dernières années en visant une densité brute minimale de 12,5 logements par hectare et en étudiant la possibilité de densification de certains lieux-dits, dans la mesure où ces espaces ne seraient ni valorisés par l'agriculture, ni importants pour la trame verte et bleue, ni sensibles en termes de paysage et qu'ils seraient suffisamment desservis par les réseaux existants (électricité, eau et défense incendie).

>>> *Objectif 2 : Améliorer l'offre en équipements et services en lien avec les besoins des habitants et favoriser la mixité des fonctions*

- Créer un espace de loisirs dans le bourg
- Améliorer la qualité des espaces publics pour améliorer le cadre de vie de tous les habitants (amélioration de la capacité en stationnement de l'Espace Socio Culturel des Deux Rivières, création d'une réserve de biodiversité...)
- Accompagner les habitants dans le cadre du déploiement numérique par la création d'un espace public numérique dans les locaux de

l'ancienne école

- Améliorer l'accès à l'éducation et à l'école
- Favoriser la mixité des fonctions en milieu rural : en permettant la réouverture du commerce de restauration-hôtellerie Le Vienne en Bouche, en permettant l'installation de services de santé, en permettant l'installation de petits artisans au sein des tissus urbains existants ou d'anciens bâtiments agricoles et en assurant la coopération nécessaire au maintien et au développement de l'activité agricole.

>>> *Objectif 3 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances*

- Prendre en compte les risques et les nuisances pour déterminer les possibilités de constructions (dont le PPRi de la Vienne par exemple)
- Informer la population des risques connus sur le territoire
- Tenir compte des zones exposées au bruit pour le choix des sites de développement.

> ORIENTATION 3 : AMÉLIORER LES RÉSEAUX AU SERVICE DES HABITANTS ET ACTIFS DU TERRITOIRE

>>> *Objectif 1 : Accompagner la montée en réseau du territoire*

>>> *Objectif 2 : Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau en uniformisant le service «assainissement» pour tous les habitants*

- Favoriser le raccordement des nouvelles habitations à la station d'épuration par le choix des sites de développement au sein du bourg
- Etudier les moyens techniques, administratifs et financiers pour

la mise en place d'une régie communale «assainissement» qui intégrerait, en plus de la gestion de l'assainissement collectif, la mise en place, l'entretien et la maintenance des systèmes d'assainissement autonome

>>> *Objectif 3 : Améliorer la mobilité sur le territoire et favoriser les changements de pratiques*

- Accompagner la réflexion sur la mise en place du transport à la demande à l'échelle intercommunale et sur la mise en place d'un service des transports des enfants de moins de 3 ans vers les écoles

>>> *Objectif 4 : Améliorer les performances énergétiques*

- Réduire les besoins en énergie
- Encourager et accompagner le recours aux énergies renouvelables.