

PLU

COMMUNE DE PORTS (37)

Elaboration

NOTE DE PRESENTATION

RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET DE PLU SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE A ETE RETENU

6.2



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire

en date du 24 juillet 2017,

approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ports,

Le Président,

M. Christian PIMBERT


Communauté de Communes
Touraine Val de Vienne
14 Route de Chinon
37220 PANZOULT

LE MAITRE D'OUVRAGE



Communauté de communes Touraine Val de Vienne

14 Route de Chinon

37 220 PANZOULT

L'EQUIPE

URBAN'ism



9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

NOTE EXPLICATIVE (ARTICLE R 123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)	5
PREAMBULE	6
PARTIE 1 : CARACTERISTIQUES	8
DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
PARTIE 1 : CARACTERISTIQUES	10
LES ENJEUX ISSUS DU CONSTAT DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC.....	10
EN MATIERE D'HABITAT ET D'ACCUEIL DE POPULATION	11
EN MATIERE DE VIE LOCALE.....	11
EN MATIERE D'EMPLOIS	11
EN MATIERE DE COHERENCE URBAINE	11
EN MATIERE DE DEPLACEMENTS.....	12
EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE	12
PARTIE 1 : CARACTERISTIQUES	13
LES BESOINS	13
LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE	14
UN RYTHME DE DEVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LE PLH ARRETE	14
LA DENSITE ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS	15
LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS	15
LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES	15
LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE.....	16
LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'ACTIVITES	16
EN MATIERE D'ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES OU DE SERVICES	16
EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET SOCIAL	16
EN MATIERE DE PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES.....	17
PARTIE 2 : LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE PLU A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT	18
LA REPONSE AUX ENJEUX ET AUX BESOINS, AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	18
LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	18
FAVORISER L'OPTIMISATION DU POTENTIEL FONCIER EXISTANT AU SEIN DU BOURG.....	19
ORGANISATION LES CONSTRUCTIONS AU SEIN DE CES POTENTIELS EXISTANTS	19
DES MESURES DESTINEES A LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS ET DE MOBILITE	19
DES MESURES DESTINEES A LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES.....	20
LA PRESERVATION DES ESPACES AFFECTES AUX ACTIVITES AGRICOLES.....	20
DES MESURES DE PROTECTION A DESTINATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI , DES PAYSAGES ET DES ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE	20
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	21
PARTIE 2 : LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE PLU A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT	22
LA REPONSE AUX ENJEUX ET AUX BESOINS, AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	22

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	22
UNE RECHERCHE DE LIMITATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	23
LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE	23
LE CLIMAT	23
LES INCIDENCES	23
LES MESURES	24
LA TOPOGRAPHIE.....	24
LES INCIDENCES	24
LES MESURES	24
LA GEOLOGIE	25
LES INCIDENCES	25
LES MESURES	25
LA RESSOURCE EN EAU	25
LES INCIDENCES	25
LES MESURES	25
LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	26
LES INCIDENCES	26
LES MESURES	26
LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL	26
LES INCIDENCES	26
LES MESURES	26
LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE	26
LES PAYSAGES	26
LES INCIDENCES	26
LES MESURES	26
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL	27
LES INCIDENCES	27
LES MESURES	27
LE TRAFIC ROUTIER ET LES NUISANCES SONORES	27
LES INCIDENCES	27
LES MESURES	27
L'AGRICULTURE	28
LES INCIDENCES	28
LES MESURES	28
LES RISQUES ET NUISANCES.....	28
LES INCIDENCES	28
LES MESURES	29

NOTE EXPLICATIVE (ARTICLE R 123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Textes régissant l'enquête publique, déroulement de la procédure administrative

Outre le dossier de P.L.U. complet, le dossier soumis à l'enquête publique doit comprendre la mention des textes qui régissent l'enquête relative au PLU, l'indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du P.L.U.

Mention des textes qui régissent l'enquête publique :

CODE DE L'URBANISME : Articles L 153-19 à L 153-20
 Articles R 153-8 à R 153-10

CODE DE L'ENVIRONNEMENT : Chapitre III du titre II du livre Ier parties législatives et réglementaires.
 Articles L123-1 et suivants
 Articles R123-1 et suivants

L'article L 153-19 du code de l'urbanisme dispose que le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire.

L'article R 153-8 du code de l'urbanisme précise que le dossier soumis à enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de la commune par le préfet.

L'article R 123-8 du code de l'environnement souligne que le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. À ce titre, le dossier comprend au moins :

1° [...]

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

PREAMBULE

Le Président de la Communauté de communes Touraine Vale de Vienne a ordonné l'ouverture de la présente enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ports suite à l'arrêt de projet du PLU (délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2016), et à la phase de consultation des Personnes Publiques Associées.

Cette enquête précède la phase d'approbation du PLU par le conseil communautaire Touraine Val de Vienne, qui doit intervenir à l'issue de l'enquête publique, et au vu de ses résultats.

Coordonnées du responsable du projet :

Communauté de communes Touraine Val de Vienne

14 RTE DE CHINON

37220 PANZOULT

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000, est **l'outil privilégié de mise en cohérence à l'échelle communale des politiques publiques** (intercommunales, départementales, nationales...) en matières d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, d'activités économiques et d'environnement.

Le PLU permet de **réfléchir de façon globale au devenir d'un territoire**, en inscrivant la réflexion dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement de la commune. Ce projet de territoire reflète la volonté **d'orienter le développement futur selon les principes de développement durable**, respectant ses trois dimensions : la viabilité économique, la solidarité sociale et le respect de l'environnement. **Ce document constituera le cadre de référence pour le développement de la commune pour les dix prochaines années.**

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs documents :

→ **Le rapport de présentation (pièce n°1)**, comprenant :

- le diagnostic territorial ;
- l'état initial de l'environnement ;
- l'explication des choix retenus pour l'établissement du projet d'aménagement et de développement durables, et de la délimitation des zones ;
- les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement ;
- la justification des éléments révisés par rapport au document d'urbanisme précédent ;
- l'évaluation des incidences de la révision du PLU sur l'environnement.

→ **Le projet d'aménagement et de développement durables (pièce n°2)**, qui définit le projet de territoire sous la forme d'objectifs de développement ;

→ **Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3)**, qui prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre sur certains secteurs spécifiques de la commune (densité, voiries et aménagement paysager à réaliser...) ;

→ **Le règlement écrit et graphique (pièce n°4)**, qui définit les règles qui s'imposent aux occupations ou utilisation du sol, et les espaces faisant l'objet de réglementations spéciales ;

→ **Les documents annexes (pièce n°5)**, ayant un caractère informatif sur l'état des réseaux sanitaires de la commune (eau, assainissement, gestion des déchets, étude hydraulique des secteurs bâtis), le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, un extrait du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du Val de Vienne, et les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol.

→ **Les pièces annexes (pièce n°6)** présentant, à titre informatif une fiche de recommandations constructives pour prendre en compte le risque de retrait et de gonflement des argiles

En guise de synthèse, la présente Note de présentation expose :

- Les caractéristiques les plus importantes du projet de Plan local d'Urbanisme (diagnostic, besoins et enjeux) ;
- Un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, ce projet de PLU a été retenu.

PARTIE 1 :

CARACTERISTIQUES

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES ENJEUX ISSUS DU CONSTAT DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

LES BESOINS

Au sud-ouest du département d'Indre-et-Loire, la commune est située à une cinquantaine de kilomètres au sud de l'agglomération tourangelle et à une vingtaine de kilomètres au nord de Châtelleraut, au niveau de la confluence de la Vienne et de la Creuse. Ports appartient à la communauté de communes de Sainte-Maure-de-Touraine, au sein du Pays du Chinonais.

Le SCoT du Pays du Chinonais est d'ailleurs en cours d'élaboration (en phase de PADD), et le PLH de la communauté de communes de Sainte-Maure-de-Touraine a été arrêté en 2016 (il a été approuvé par la CRHH).

Bien que traversée par des axes d'importance nationale (autoroute A10 reliant Paris à Bordeaux et ligne LGV Sud Europe Atlantique (SEA) qui reliera Paris à Bordeaux d'ici 2017), qui marquent le paysage communal et sont source de nuisances sonores, Ports n'est pas desservie par les axes structurants.

La commune jouit toutefois d'une attractivité auprès des ménages, et a vu sa population augmenter doucement mais progressivement depuis 1982, avec une **accélération du rythme d'accueil des familles ces dernières années** (11 nouvelles familles en 2015). Le solde migratoire positif compense un solde naturel négatif. La population communale a ainsi atteint 413 habitants en janvier 2016 d'après le recensement communal, ce qui place Ports parmi les communes dynamique du sud Touraine. **La population compte une part importante de personnes âgées** (indice de jeunesse de +0,67 en 2012 contre +0,88 à l'échelle de la communauté de communes de Sainte-Maure de Touraine) qui habitent les nombreux lieux dits isolés, dans des logements qui ne sont pas toujours adaptés. Parallèlement à ce phénomène, **la taille des ménages a diminué** pour atteindre 2,26 personnes par habitation en 2016, alors qu'elle était de 3,3 en 1968, **mettant en évidence une évolution des besoins en logements** vers des logements de plus petite taille.

Le parc de logements a quant à lui très peu évolué (183 résidences principales selon le recensement communal de janvier 2016) et le nombre de constructions neuves n'a été que de 9 depuis 2000. **Le parc est aujourd'hui assez monotypé et manque de diversification** : logements relativement anciens (la moitié du parc est antérieure à 1945), logements de grandes taille (75% des logements sont des logements de 4 pièces ou plus) et très peu de logements locatifs (27 logements locatifs dont 3 logements locatifs sociaux).

Située au sein d'un RPI volontariste pour assurer l'accueil des très petites sections et dynamisée par les élus, **la commune améliore régulièrement son offre de services pour répondre à l'évolution des besoins des habitants** : recherche de nouvelles formes de logements pour les personnes âgées, création d'un Espace Public Numérique, aménagement d'équipements sportifs et récréatifs... **Ce niveau d'équipement demande aujourd'hui à être maintenu par un renouvellement de la population, notamment grâce à l'accueil de jeunes ménages.**

Ports est une commune rurale, dont l'activité est essentiellement agricole, et est sous influence des aires d'emplois de Châtelleraut et de Tours. Elle recense aujourd'hui 7 sièges d'exploitation agricole dont 3 qui ont une activité principale d'élevage (chèvres, vaches laitières et canes reproductrices) **et un hôtel restaurant : le Vienne en Bouche, aujourd'hui en cessation d'activité.**

Située en partie dans l'unité paysagère du Richelais, **la commune s'est historiquement développée sous la forme de fermes et constructions isolées et est aujourd'hui constituée du bourg ainsi que de 33 lieux-dits**. D'une superficie d'environ 1100 hectares, **le territoire communal bénéficie d'un cadre paysager privilégié entre plateau et vallée avec un coteau remarquable** pour sa richesse géologique, le belvédère qu'il offre et sa richesse floristique et faunistique (pelouses calcaires sèches, refuge pour les chiroptères...) et dispose d'un patrimoine architectural intéressant bien que non protégé. La commune est d'ailleurs parcourue par un circuit de Saint-Jacques de Compostelle et **dispose de réels atouts touristiques, qu'elle tend à développer.**

De par sa situation le long de la Vallée de la Vienne, **le territoire est impacté par le risque d'inondation** : le PPRi du Val de Vienne, approuvé le 09 mars 2012, recouvre notamment une partie du bourg. **Le territoire communal est également concerné par le risque sismique (zone de sismicité faible) et localement à des risques de mouvements de terrain** : liés à la présence de cavités souterraines ou au tassement différentiels des argiles.

PARTIE 1 :

CARACTERISTIQUES

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES ENJEUX ISSUS DU CONSTAT DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

LES BESOINS

EN MATIERE D'HABITAT ET D'ACCUEIL DE POPULATION

- Conforter le dynamisme démographique
- Tenir compte des besoins spécifiques liés au vieillissement structurel de la population, en proposant une offre en logements adaptée aux personnes âgées ;
- Apporter les conditions favorables à un renouvellement de la population en permettant l'accueil de jeunes ménages, notamment pour valoriser les investissements réalisés précédemment en matière d'équipements publics et pour assurer le fonctionnement des équipements scolaires du RPI ;
- Diversifier l'offre en logements pour offrir une réelle possibilité de parcours résidentiel sur la commune, favoriser le renouvellement de la population et parvenir à une meilleure mixité sociale :
 - En profitant du travail sur la réduction de la vacance pour compléter l'offre en petits logements (T2 et T3) ;
 - En créant une offre de logements temporaires pour les personnes âgées qui souhaiteraient se rapprocher du centre-bourg lors de la saison défavorable ;
 - En développant l'offre à destination des primo-accédants (petits terrains à bâtir) ;
- Engager une politique de valorisation du foncier communal dans le centre-bourg pour répondre à ces enjeux ;
- Etre compatible avec le SCoT et le PLH en cours d'élaboration (PORTS est identifiée au sein du PLH parmi les « communes mutipolarisées Sud », au même titre que les communes de Marcilly-sur-Vienne, Maillé, Nouâtre, Pussigny et Antogny-le-Tillac. Transposés à la durée du PLU, les besoins en logements définis dans le PLH représentant environ 20 logements (12 logements/ 6 années du PLH X 10 années du PLU)).

11

EN MATIERE DE VIE LOCALE

- Mettre en œuvre les projets d'équipements déjà connus à ce jour et surtout anticiper les besoins à venir du fait de l'évolution de la population ;
- Améliorer la qualité des espaces publics ;
- Recréer des lieux d'animation communaux (bords de Vienne, lieux de restauration...) ;

EN MATIERE D'EMPLOIS

- Préserver l'activité agricole sur la commune et encourager le développement de l'économie agricole, en optimisant le potentiel constructible au niveau du centre-bourg et en donnant une lisibilité sur le court, moyen et long termes aux exploitants agricoles ;
- Valoriser le potentiel touristique et de loisirs de la commune en s'appuyant notamment sur la protection de la richesse du patrimoine historique et architectural, ainsi que l'environnement dans lequel il s'inscrit et sur la création de nouveaux lieux d'animation ;
- Permettre la diversification du tissu urbain pour l'accueil d'activités et de services compatibles avec la proximité d'habitats.

EN MATIERE DE COHERENCE URBAINE

- Limiter les futures surfaces constructibles aux espaces densifiables et terrain enclavé par l'urbanisation précédente ;
- Valoriser les potentialités foncières disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante du bourg ;

- Instaurer de nouvelles formes urbaines permettant d'économiser le foncier, de retrouver les lignes directrices de la trame bâtie ancienne, et de proposer une gamme plus variée de taille de logements.

EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

- Améliorer le fonctionnement des déplacements et l'offre en mobilité lors du réaménagement de la Place Romain Rideau ;
- Favoriser la pratique du covoiturage ou la mise en œuvre d'une offre alternative aux déplacements particuliers par le regroupement des habitations dans le cœur de bourg ;
- Développer les liaisons douces ou les voies partagées au sein du nouveau quartier.

EN MATIERE ENVIRONNEMENTALE

- Participation à la lutte contre le changement climatique ;
- Économie des ressources en énergies fossiles ;
- Protection des ressources en eaux souterraines et superficielles ;
- Protection des sols présentant un intérêt agronomique ;
- Risque de remontée de nappe à prendre en compte dans le centre bourg ;
- Prévention et maîtrise des risques d'inondation ;
- Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne ;
- Maintien d'une activité agricole permettant la préservation espaces ouverts ;
- Protection des arbres isolés et haies identifiés dans les travaux de la trame verte et bleue de la communauté de communes de Sainte-Maure de Touraine ;
- Préservation et mise en valeur des milieux naturels d'intérêts en lien avec la politique des Espaces Naturels Sensibles du Département ;
- Maintien des corridors écologiques identifiés ;
- Protection et mise en valeur du patrimoine historique et culturel ;
- Sécurité des biens et des personnes ;
- Réduction des émissions des gaz à effet de serre ;
- Limitation de l'exposition au bruit des populations futures ;
- Limitation des quantités de déchets ;
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable et prise en compte de l'évolution quantitative des besoins ;
- Préservation de la qualité des milieux récepteurs des eaux pluviales et des eaux usées.

PARTIE 1 :

CARACTERISTIQUES

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES ENJEUX ISSUS DU CONSTAT DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

LES BESOINS

L'objectif de la collectivité est de dynamiser la commune, en phase avec la capacité des équipements existants et la structure urbaine du bourg, dans le respect des objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de Sainte-Maure de Touraine et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chinonais, en cours d'élaboration.

En premier lieu, une analyse exhaustive a été faite sur les données de référence, à savoir : sur quel nombre d'habitants, quelle taille moyenne des ménages et quelle composition du parc de logements tabler pour 2017 ? 2017, date envisagée de l'approbation du PLU, avec une projection en 2027. Les données de références et les objectifs en matière d'accueil de nouveaux habitants ont été calculés partir des données du recensement de l'INSEE (comparaison 1999-2012 pour le calcul du point-mort) et des données issues du recensement réalisé par la collectivité en janvier 2016. (Surprise des résultats issus du recensement de l'INSEE et des marges importantes d'erreurs au vu des petits chiffres, la collectivité a réalisé son propre recensement pour avoir des données plus fiables). Les données suivantes ont ainsi servi de bases, le nombre de construction nouvelle depuis 2013 ayant été nul :

- ⇒ **Population des ménages estimée 2017** : 413 habitants.
- ⇒ **Nombre de ménages estimés** : 183
- ⇒ **taille moyenne des ménages** : 2.26 personnes par résidence principale ;

Malgré l'absence de construction neuve ces dernières années (3 constructions neuves enregistrées entre 2005 et 2014), la commune a connu une augmentation importante du nombre de ménages, proportionnellement à la taille de la commune, et a enregistré 11 ménages supplémentaires au cours de l'année 2015. Ce phénomène met en évidence l'attractivité du territoire, et l'attrait pour le réinvestissement du bâti ancien. La commune estime que cette tendance se poursuivra dans les années à venir à hauteur d'environ 7 logements pour les 10 ans à venir (par changement de destination, réhabilitation de logements...)

Une baisse de taille des ménages a été être observée sur la commune de PORTS, et devrait, selon les tendances du bassin de vie, s'accroître dans les prochaines années (la taille des ménages étant aujourd'hui beaucoup plus importante que les territoires environnants). La commune estime ainsi que la taille des ménages devrait atteindre 2,10 personnes d'ici 2027.

Le point-mort des dix prochaines années a donc été estimé sur les bases d'un besoin lié au renouvellement du parc et d'une variation du stock de résidences principales et logements vacants de -7 logements, puis d'un besoin lié au desserrement des ménages de 10 logements, sur les 10 années du PLU à venir. Le besoin en logements dits « non démographiques » peut donc être estimé à **3 logements pour la période 2017-2027**.

Ainsi, au regard des enjeux précédemment évoqués, le souhait de la Collectivité est de permettre la construction neuve **d'une quinzaine de logements** afin à la fois de **compenser le desserrement de la taille moyenne de ménages** (besoin de 1 logements/an) et permettre **une croissance démographique mesurée**. Ceci permettrait ainsi à PORTS d'atteindre les 440 habitants environ d'ici 10 ans, soit l'accueil d'un peu plus de 25 habitants supplémentaires.

L'objectif fixé requiert donc la mise en œuvre de moyens permettant la réalisation **d'environ 15 logements en 10 ans**.

UN RYTHME DE DEVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LE PLH ARRETE

La collectivité prévoit d'élaborer un projet de développement pour la période 2017-2027, soit une dizaine d'année.

Le Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes de Sainte-Maure de Touraine a été arrêté en juin 2016 et a reçu l'avis favorable de la CHRR. Le PLH couvre la période 2017-2022. Des objectifs de constructions de logements neufs ont été déclinés par secteur, puis par commune (PORTS étant identifiée, au sein du PLH, parmi les « communes multipolarisées Sud », de même que les communes de Marcilly-sur-Vienne, Maillé, Noûatre, Pussigny et Antogny-le-

Tillac). En l'état d'avancement des études, le document d'orientations préconise la construction de 12 logements en 6 ans pour la commune de PORTS, soit 2 logements par an.

Le PLH insiste également sur l'objectif de reconquête du bâti existant et inscrit en action prioritaire la réduction des logements vacants.

. Avec un objectif de réinvestissement du bâti ancien (réhabilitation de logements vacants et changement de destination), la commune a cherché à réduire ses besoins en constructions neuves pour répondre à son objectif démographique. Avec la construction d'une quinzaine de logements neufs, le projet de PORTS est donc compatible avec le PLH arrêté.

LA DENSITE ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Afin de répondre à l'enjeu de prise en compte des espaces agricoles, la Collectivité envisage la mise en œuvre d'opérations sous forme organisée de plus forte densité que celles en diffus observées dans la dernière décennie ou sur le lotissement de la rue des Varennes (sur lequel la densité a été de 6,4 logements par hectare). Il est donc décidé de s'orienter vers une densité d'au moins 12,5 logements à l'hectare dans le cadre des opérations d'ensemble.

Il s'agit dans tous les cas d'une densité minimale à respecter, il pourra donc y avoir plus de logements que prévu, mais elle apparaît la plus opportune et opérationnelle pour la commune de PORTS. En effet, l'enjeu de ce PLU est, entre autre, de permettre un accueil de jeunes ménages permettant de maintenir le dynamisme de la commune. L'enjeu vise aussi à créer une offre en logements, à occupation temporaire, dédiés aux personnes âgées résidentes en habitat dispersé qui pourraient, utilement, se rapprocher du bourg pendant la période hivernale. La densité de 12,5 logements/ha tient compte de cet objectif, en permettant la vente de plus petits terrains à bâtir plus en phase avec le budget des ménages, tout en restant en phase avec leurs attentes concernant la recherche de terrain et d'intimité sur leur parcelle. Cette densité facilite par ailleurs le respect du règlement du Plan de Prévention du Risque inondation du Val de Vienne, qui limite l'emprise au sol des constructions à 30% des unités foncières soumises au risque. Aussi, cette densité correspond au compromis choisi par la collectivité entre la volonté de réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels, la volonté de préserver le caractère « rural » de la commune et la volonté de proposer des programmes de logements en adéquation avec les attentes de futurs acquéreurs. En effet, si la densité de 12 logements/ha marque une rupture franche avec ce qui s'est fait jusqu'alors (pour rappel, les dernières opérations de logements individuels avoisinaient plutôt les 6-7 logements/ha), elle permet, associée à une réflexion sur la forme urbaine, de conserver, tout de même, des parcelles gérant l'intimité et disposant d'un espace de jardin.

15

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

En matière de confortement de la distribution électrique, il n'est pas exprimé de besoins particuliers. Le réseau et la puissance desservie est apte à répondre au développement projeté.

En matière de gestion des eaux pluviales, quelques dysfonctionnements sont observés lors de forts orages : notamment par arrivée importante d'eaux de ruissellement à travers les espaces agricoles, eu égard au phénomène connu de l'érosion des sols, conséquence de travaux et d'aménagement foncier accentuant le phénomène. L'étude réalisée, parallèlement aux études d'élaboration du PLU, en matière d'eaux pluviales, a révélé 2 secteurs comme présentant des dysfonctionnements lors d'épisodes pluvieux intenses. La commune a exprimé le besoin de protéger certains secteurs sensibles à l'érosion par l'élaboration d'un plan de lutte contre l'érosion des sols.

En matière d'assainissement collectif, la commune dispose aujourd'hui d'une station d'épuration traitant les eaux du bourg et de la Jacquerie, disposant d'une capacité restante suffisante pour répondre aux besoins liés à l'arrivée de 25 habitants supplémentaires et dont les résultats des bilans SATESE indiquent le bon fonctionnement. Aucun besoin particulier n'a donc été identifié pour la mise en œuvre du projet communal de développement.

En matière d'eau potable, la production annuelle du syndicat en 2014 atteignait 37% de sa capacité de production attendue. L'augmentation démographique projetée (+25 habitants) entraînerait une augmentation de seulement 1880 m³

par an (sur la base de la consommation moyenne observée de 206L/jour et par habitant), soit une augmentation proche de +0,25%, qui n'entraîne aucun besoin supplémentaire pour le syndicat.

En matière de mobilité, la collectivité a mis en évidence un certain nombre de dysfonctionnements quant aux travaux d'aménagement de la Place Romain Rideau réalisé sur un programme adopté en janvier 2013 et inachevé en mars 2014 :

- ⇒ sur la sécurité des transports scolaires (nécessité de créer un arrêt de car permettant la descente sécurisée des enfants dans les 2 sens de circulation),
- ⇒ sur la sécurité des élèves et le service au public par l'arasement de l'abribus et des toilettes publiques
- ⇒ sur la circulation PMR et des capacités en places de stationnements
- ⇒ absence de borne de recharge électrique
- ⇒ sur la qualité des aménagements, notamment par la suppression de la terrasse du bar hôtel restaurant.
- ⇒ sur une aire de service pour les camping-cars au titre de la révélation du diagnostic sur le passage des touristes

Parallèlement à l'élaboration des études du PLU, des études pour la sécurisation et la mise en fonctionnalité de cette place ont conduit à la programmation des travaux nécessaires, avec le soutien de l'état.

De plus, les usagers de l'Espace socioculturel des 2 Rivières ont mis en évidence un manque de places de stationnement au regard de la capacité d'accueil de la salle, conduisant à des difficultés lors des différentes manifestations. La commune a donc programmé une augmentation de la capacité en stationnement par la réalisation de travaux menés parallèlement aux études d'élaboration du PLU.

Concernant les équipements de plein air, la collectivité a engagé des travaux pour améliorer l'offre en équipements sportifs et de loisirs aux abords du terrain de foot. Elle envisage de pouvoir compléter cette offre par l'installation d'aires de jeux et la création de réserves de biodiversité aux abords immédiats du bourg.

16

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Il n'est pas exprimé de besoins spécifiques en matière d'équipements de superstructure, l'offre en équipement du bourg étant dans l'ensemble satisfaisante pour répondre aux besoins. Le besoin exprimé à travers ce PLU est davantage de ne pas entraver l'adaptation des équipements si le besoin s'en faisait ressentir à plus ou moins long terme : pour répondre notamment aux demandes des différentes associations.

LES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'ACTIVITES

EN MATIERE D'ACTIVITES ARTISANALES, COMMERCIALES OU DE SERVICES

La commune de Ports n'est pas un pôle d'emplois important mais recense quelques artisans. Aucun commerce n'y est installé en dehors du bar –hôtel-restaurant le Vienne en Bouche, en cœur de bourg, en cessation d'activité depuis 2013.

La commune exprime la volonté de laisser la possibilité à diverses activités artisanales, de services ou commerciales dans le respect des conditions environnementales de s'installer dans le tissu bâti existant. Elle envisage également de favoriser la réouverture du bar –hôtel-restaurant, le Vienne en Bouche.

EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET SOCIAL

La commune de Ports, située sur un des chemins de Saint-Jacques de Compostelle et jouissant d'un cadre paysager de grande qualité (vallée de la Vienne, espaces naturels et agricoles, village et lieudits, préservés...), bénéficie d'un potentiel pour permettre un développement favorisant le tourisme vert. Depuis l'arasement du barrage des Maisons Rouges, le tourisme ne recense aujourd'hui plus de cibles identifiées d'activité dédiée (disparition des activités nautiques du fait de l'abandon du régime hydraulique) et seulement très peu de possibilités d'hébergement (changement de destination des restaurants du lieudit le Bec des 2 Eaux en habitation résidentielle et cessation d'activité du bar-hôtel-restaurant du bourg). Pour autant, régulièrement fréquentée, notamment par des cyclotouristes, elle souhaite pouvoir

valoriser son cadre de vie et envisage de favoriser le développement d'hébergement touristique par la mise en valeur du patrimoine bâti existant, notamment par la réhabilitation du bar-hôtel-restaurant le Vienne en Bouche. Cette réhabilitation portera sur le double objectif déjà formulé:

- ⇒ offrir des possibilités d'hébergement touristique à bas coût en période estivale pour les touristes
- ⇒ créer une offre d'hébergement adaptée pour les personnes âgées en habitat isolé, sur la période hivernale.

De plus, la commune envisage de valoriser le site de l'ancien barrage des Maisons Rouges pour favoriser l'émergence de manifestations ponctuelles et/ou de loisirs liés aux diverses pratiques ludiques ou sportive en rapport avec l'eau.

EN MATIERE DE PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES

Conformément aux enjeux de prise en compte exprimés, la pérennité, l'adaptation et le développement de l'activité agricole requièrent le maintien d'espaces cohérents à travers les surfaces correspondantes liées à la réalité du fonctionnement de ces activités et de leur organisation, dans le respect des paysages et des infrastructures du territoire et la préservation des espaces dédiés, comme les terres exploitées, ou exploitables, et/ou les bâtis en usage.

PARTIE 2 :

LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE PLU A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

**LA REPOSE AUX ENJEUX ET AUX BESOINS, AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE
L'ENVIRONNEMENT**

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

FAVORISER L'OPTIMISATION DU POTENTIEL FONCIER EXISTANT AU SEIN DU BOURG

La commune de Ports recense plusieurs espaces densifiables au sein de son centre-bourg et notamment deux terrains communaux : le Clos du Presbytère (sur environ 2700 m²) et le terrain libre entre l'Espace Socioculturel des 2 Rivières et la rue de la Vienne (sur environ 7400 m²). En face de ce dernier, un grand terrain est aujourd'hui enclavé par l'urbanisation et ne peut plus être valorisé par l'agriculture (sur environ 1,13 ha). Ces trois sites, aux abords desquels les réseaux sont disponibles, représentent un potentiel de construction plus important que les besoins en création de logements des 10 prochaines années.

Deux autres parcelles ont été identifiées comme susceptibles d'être construites au sein du bourg, mais Cependant, selon l'appréciation des élus, aucune d'entre elle ne devrait être construite à court terme.

ORGANISATION LES CONSTRUCTIONS AU SEIN DE CES POTENTIELS EXISTANTS

Le diagnostic du PLU a mis en évidence la différence et l'impact des formes urbaines des constructions du lotissement de la rue des Varennes par rapport à l'organisation du bâti du centre-bourg. La commune a cherché à répondre aux objectifs de moindre consommation foncière par le choix des sites de développement mais aussi par la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour :

- optimiser l'espace en fixant un nombre minimal de constructions sur la base d'une densité minimale de 12,5 logements par hectare (3 à 5 habitations pour le Clos du Presbytère, 9 à 10 logements pour le secteur situé entre l'Espace socioculturel des 2 Rivières et la rue de la Vienne et 14 à 15 logements pour le site enclavé par les constructions de la rue de Varennes et la rue de la Vienne) ;
- préserver les éléments naturels représentatifs des différents sites : un noyer remarquable au sein du Clos du Presbytère et des continuités de jardins potagers sur les deux secteurs situés de part et d'autre de la rue de la Vienne ;
- assurer la mise en place d'espaces tampon entre zones résidentielles et zones agricoles ou entre habitations existantes et constructions neuves ;
- favoriser la prise en compte du risque inondation ;
- assurer un maillage des circulations cohérent, tout en limitant les linéaires de voies et en respectant le caractère rural de Ports ;
- respecter les formes urbaines du bourg : en imposant la construction de logements à étages sur le Clos du Presbytère et en structurant les voies et espaces publics par le bâti ;
- en facilitant l'application des principes du bioclimatisme ;
- en prévoyant un phasage des constructions, en fonction du rythme de commercialisation des différents secteurs.

DES MESURES DESTINEES A LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIERE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS ET DE MOBILITE

Les objectifs affichés dans le PLU en matière d'équipements sont les suivants :

- créer un espace de loisirs dans le bourg en continuité des aménagements récents pour le terrain de foot ;
- améliorer la qualité des espaces publics en réaménageant la place Romain Rideau, en améliorant la capacité en stationnements de l'Espace socioculturel des 2 Rivières et en recréant des réserves de biodiversité dans le bourg.

Concernant les déplacements, en plus des aménagements précités, la collectivité a souhaité anticiper les besoins en liaisons viaires et en liaisons douces des futurs quartiers. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient les principales dessertes des secteurs et le projet d'aménagement anticipe les besoins extérieurs à ces

secteurs qui se concrétisent par l'instauration d'emplacements réservés (création d'un nouvel accès depuis la rue des Varennes, amélioration de la capacité en stationnement de l'espace socioculturel). Le fait de concentrer l'accueil de population au sein des enveloppes urbaines existantes, et de n'envisager aucune extension urbaine, peut contribuer également à favoriser le recours aux déplacements en transport en commun pour les scolaires ainsi qu'aux déplacements piétons ou en vélos.

Concernant le développement des communications numériques, la commune est équipée d'un NRA fibré. Ainsi 30% des habitations sont couvertes par du VDSL2 et 80% des habitations ont accès au haut débit numérique (8 à 10 Mo). Le PLU affiche la volonté d'améliorer la desserte numérique du territoire, notamment par le regroupement des futures constructions dans les espaces les mieux desservis.

DES MESURES DESTINEES A LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES

Comme évoqué dans les besoins, la collectivité affiche sa volonté de diversification des tissus urbains en permettant l'installation d'activités et de services compatibles avec la proximité d'habitations au sein du bourg. Elle encourage notamment la reprise de l'hôtel-restaurant le Vienne en Bouche.

LA PRESERVATION DES ESPACES AFFECTES AUX ACTIVITES AGRICOLES

Afin d'assurer la pérennité et le développement des exploitations agricoles, voire de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, il est nécessaire de maintenir un espace agricole cohérent et suffisamment étendu, en préservant notamment des structures viables transmissibles.

- Assurer une lisibilité à l'activité
- Lutter contre l'étalement urbain par un développement centré sur le centre-bourg
- Interdire le mitage

20

DES MESURES DE PROTECTION A DESTINATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI , DES PAYSAGES ET DES ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE

La volonté de préserver les paysages de la commune a contribué au choix de densifier l'enveloppe urbaine et de choisir des sites de densification urbaine au moindre impact paysager. Avec un programme d'intégration paysagère des sites, **la collectivité a également affiché la volonté de préserver et de mettre en valeur des éléments identitaires et patrimoniaux spécifiques à la commune**, notamment :

- Les secteurs urbains constitutifs de l'histoire de PORTS ;
- Les boisements ;
- Les points de vue remarquable (coteau, vue vers le bourg depuis les Cazeaux, vue très dégagée depuis la Mélandière) ;
- Les édifices bâtis et les éléments de petit patrimoine, témoins de l'histoire de la commune (Château de PORTS et ses ensembles bâtis, la Petite Garde, la ferme d'Avrigny, la Pommeraie, la Boucaire, Grizay, les loges de vigne, l'ancien télégraphe, le lavoir et la source, les anciens fours à chaux...) ;
- Le patrimoine bâti ancien, témoins de l'histoire rurale de la commune en favorisant sa réappropriation pour éviter sa disparition (murs, ruines...) ;
- Les arbres ou les haies, ponctuels, remarquables et identifiés dans le cadre des travaux de la trame verte et bleue à l'échelle de la Communauté de communes de Sainte-Maure-de-Touraine et sa déclinaison dans l'atlas communal intégré.

La commune est soumise aux nuisances sonores des infrastructures de transport terrestres que sont l'Autoroute A10 (catégorie 1) et la ligne LGV SEA (catégorie 2). De plus, le bourg ancien s'est développé sous la forme d'un village rue, sur la plaine alluviale médiane, le long de la Vienne. Il est soumis à 2 types de risque inondation : le risque inondation par remontée de nappe (l'ensemble de la partie urbanisée du bourg se trouve en secteur de nappe sub-affleurante) et le risque inondation par la crue de la Vienne. Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) de la Vallée de la Vienne a été approuvé par arrêté du Préfet du 09 mars 2012. Celui-ci identifie les zones exposées au risque d'inondation (zones A et B) et distingue :

- les zones A : zones inondables, non urbanisées ou peu urbanisées, à préserver de toute urbanisation nouvelle
- les zones B : zones inondables déjà urbanisées ou peu urbanisées ou aménagées. Pour cette dernière, les objectifs recherchés affichés sont : la limitation de la densité de population, la préservation des possibilités d'écoulement de la crue à travers le tissu urbain, la réduction de la vulnérabilité des constructions et la diminution des risques de pollution en période d'inondation.

La partie urbanisée du bourg est classée en zone B1 du PPRi : « zone urbanisée d'aléa faible ».

Afin de respecter son objectif de **valoriser la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale du territoire. (objet de l'axe 1 du PADD, décliné en 4 objectifs) et de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, la collectivité a priorisé la concentration du développement à court et moyen terme dans le centre-ancien, malgré la présence ou la proximité des risques et nuisances, en conformité avec le porté à connaissance de l'Etat.**

La collectivité a toutefois choisi les sites pour les nouvelles constructions en dehors des zones affectées par le bruit au sein de la zone « B1 » du PPRi afin de limiter l'exposition aux risques et aux nuisances.

Afin de prendre en compte ces risques et nuisances la collectivité :

- a rappelé l'existence des risques et nuisances au sein des OAP et du règlement écrit de chacune des zones.
- a ajouté un indice spécifique sur le zonage Règlement-Graphique pour identifier toutes les zones concernées par le PPRi,
- a inscrit des objectifs de limitation des espaces imperméabilisés au sein des OAP,
- a inscrit des recommandations en matière de hauteur des constructions, de traitement des espaces non construits et de clôtures au sein des OAP,
- a rappelé les principaux éléments du règlement du PPRi au sein du règlement écrit et notamment concernant l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions, l'interdiction de construire des sous-sols enterrés, la nature des clôtures, la taille des ouvertures des étages situés au-dessus des plus hautes eaux connues...).

Par ailleurs, concernant le risque de retrait et de gonflement des argiles et le risque sismique, une annexe de recommandations pour les constructions figure dans le dossier du PLU.

PARTIE 2 :

LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE PLU A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT

LA REPONSE AUX ENJEUX ET AUX BESOINS, AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE
L'ENVIRONNEMENT

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans son projet, la Collectivité s'est efforcée de répondre aux enjeux majeurs de développement durable introduits par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, sensés de fait limiter les incidences du projet de développement sur l'environnement, avec la recherche de :

«1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

Globalement, on peut ainsi affirmer que le parti d'aménagement retenu n'a pas de grandes incidences sur l'environnement, et qu'au contraire, il va dans le sens :

- d'une protection affirmée des milieux naturels et des paysages : protection des espaces boisés majeurs de la commune, protection des éléments naturels contribuant aux continuités écologiques, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions, etc. ;
- d'une évolution urbaine peu consommatrice d'espace avec un développement urbain axé sur le bourg et au sein de l'enveloppe d'urbanisation existante.

Les paragraphes suivants cherchent à lister et évaluer ces incidences et à récapituler les mesures compensatoires ou de protections éventuelles, que la Collectivité a décidé de mettre en œuvre pour limiter les effets négatifs de son projet sur la qualité de l'environnement.

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Les projets d'évolutions urbaines, en matière d'habitat, ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local. Seules des augmentations infimes des gaz à effet de serre seront imputables à l'augmentation du trafic automobile dans le bourg.

LES MESURES

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévues de mesure particulière dans le cadre du PLU. On notera toutefois, que la localisation des futures constructions dans le cœur du bourg est de nature à limiter l'usage de la voiture dans certains déplacements quotidiens ou à favoriser l'usage de véhicules électriques du fait de la proximité de la future borne de recharge qui sera installée sur le domaine public.

Par ailleurs, le règlement du PLU ne s'oppose pas au recours à l'utilisation de techniques ou de matériaux de construction respectueux de l'environnement et favorables aux économies d'énergie, et donc à la réduction des gaz à effet de serre.

LA TOPOGRAPHIE

LES INCIDENCES

Le territoire communal est composé d'une partie du plateau valonné du richelais et du fonds de la vallée de la Vienne. Ces deux espaces sont séparés par un coteau à forte déclivité. Les projets d'aménagements envisagés en matière d'habitat ne nécessiteront pas de travaux de terrassements susceptibles d'atteindre à l'intégrité de la topographie communale et le coteau est protégé de toute nouvelle construction du fait de sa localisation en zone naturelle et de son inscription aux Espaces Naturels Sensibles du Département d'Indre-et-Loire.

24

LES MESURES

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévues de mesure particulière dans le cadre du PLU. Le règlement du PLU les autorise donc, mais uniquement pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone.

LES INCIDENCES

Les projets d'aménagements retenus ne sont pas de nature à entraîner des impacts significatifs sur la géologie, et la géologie communale n'est pas de nature à restreindre ces projets.

LES MESURES

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir de mesures particulières, si ce n'est que l'aléa de retrait gonflement des argiles est mentionné, à titre d'information et de conseil dans le règlement d'urbanisme.

LA RESSOURCE EN EAU

LES INCIDENCES

Le SDAGE Loire-Bretagne incite à une préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau, pour les années à venir. Les effets possibles du PLU sur cette ressource sont liés à l'augmentation de la population et des activités et à d'éventuelles pollutions des eaux souterraines par le rejet non maîtrisé et non traité d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

Concernant la quantité d'eau potable consommée, à l'issue du PLU, ce sont à terme 15 habitations supplémentaires qu'il faudra raccorder. Le syndicat dispose d'une marge suffisante pour répondre à ces besoins. Le projet de PLU est donc compatible avec les capacités du réseau d'eau potable en prévoyant l'arrivée d'environ 15 habitants supplémentaires.

LES MESURES

Les mesures préventives prises à travers le PLU portent sur la maîtrise de la qualité des rejets des eaux usées et pluviales (pour ces dernières, voir le paragraphe suivant). Concernant les eaux usées, le développement projeté s'effectue en des sites raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Le règlement oblige à un raccordement des constructions à ce réseau. Pour les sites non raccordés au réseau collectif d'assainissement, le règlement du PLU impose que toute construction rejetant des eaux usées, soit équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Le règlement impose que pour accueillir une construction requérant un assainissement autonome, la superficie doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur.

On notera que toutes ces dispositions prises permettent également de garantir une protection de la santé humaine.

Par ailleurs, la collectivité a récemment installé une régie assainissement afin d'offrir la même qualité de service sur l'ensemble du territoire communal : tant pour les zones raccordées à la station d'épuration que pour les secteurs soumis à l'assainissement autonome. Cette régie garantira ainsi la mise en conformité des systèmes défectueux et l'entretien régulier de l'ensemble des installations.

Concernant les eaux pluviales, la commune a mené une étude sur le ruissellement des eaux pluviales des secteurs urbanisés. Les résultats de cette étude ont conduit :

- à classer certains secteurs sensibles à l'érosion des sols dans les espaces ruraux, en Ap,
- à privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et leur réutilisation pour les usages autorisés au sein du règlement-écrit pour l'ensemble des zones.

LES INCIDENCES

Les éventuels dommages sur le réseau hydrographique communal de la densification des zones déjà urbanisées et de leur extension modérée sont liés à d'éventuels rejets d'eaux usées ou pluviales chargés de matières polluantes.

LES MESURES

Afin de s'assurer de cette prise en compte de la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU impose, pour toutes les zones du PLU, que tout aménagement réalisé sur un terrain soit conçu de façon, d'une part, à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, et, d'autre part, à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives : infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ou réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

LES INCIDENCES

Les éléments naturels les plus remarquables se localisent dans les massifs boisés et notamment le coteau, les 2 vallées et les pelouses calcicoles identifiées sur le territoire. Globalement, les incidences sur les milieux naturels sont faibles car ces sites n'accueillent aucune nouvelle urbanisation. Le niveau de protection est même renforcé par l'identification des boisements principaux en zone naturelle et par la protection de l'ensemble boisements, haies et arbres intéressants au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

26

LES MESURES

La protection du zonage N identifiant les milieux naturels à enjeux est renforcée par la protection d'éléments végétaux.

LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

LES PAYSAGES

LES INCIDENCES

Les projets d'urbanisation du PLU auront un impact limité dans les paysages, du fait que les sites de développement sont déjà inclus dans l'enveloppe urbaine. Cependant, afin de limiter l'impact résiduel et d'éviter des nuisances futures, les élus ont prévu des mesures appropriées en fonction de la localisation et de la typologie des projets, afin de réduire l'impact des constructions nouvelles sur la qualité des paysages.

On notera qu'en affirmant un développement urbain axé sur une optimisation et densification de l'enveloppe urbaine existante, le PLU préserve ainsi les unités paysagères.

LES MESURES

Concernant le paysage rural, les éléments paysagers majeurs sont préservés (boisements, vallées, haies, arbres remarquables,...) mais une réflexion sur la préservation des caractéristiques ancienne du bourg et sur l'intégration des zones de développement, a été intégrée :

- L'urbanisation ancienne du bourg et ses composantes paysagères majeures (qualité architecturale, organisation etc.) sont classées en zone UA au règlement plus strict ;
- Des franges paysagées doivent être plantées en limite des zones dédiées au développement : en limite du Clos du presbytère et en limite de l'espace résiduel entre l'Espace Socio-Culturel des 2 Rivières et la rue de la Vienne.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL

LES INCIDENCES

La commune ne recense aucun monument protégé au titre des Monuments Historiques, même si les périmètres de protection de monuments de communes alentours interceptent très ponctuellement le territoire communal. Le centre-ancien constitue toutefois un ensemble remarquable relativement préservé du fait de l'implantation et la volumétrie et de l'harmonie des matériaux et couleurs des constructions. Concernant le patrimoine architectural hors de ces secteurs, les risques concernent les démolitions et les restaurations non respectueuses des caractéristiques architecturales du bâti, qu'il soit traditionnel ou remarquable.

LES MESURES

Afin de préserver le patrimoine architectural de la commune, que ce soit lors de la réalisation de constructions neuves ou par des interventions sur le bâti ancien existant, l'article 11 du règlement de chaque zone prévoit des dispositions précises quant à la préservation des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien. Un recensement des édifices bâtis les plus remarquables, ainsi que les éléments du petit patrimoine sur la commune a été réalisé et ceux-ci ont été protégés au titre de l'article L.151-19. Cette disposition a vocation d'éviter la démolition du patrimoine communal et de favoriser les bonnes pratiques lors de travaux de rénovation.

Afin de sensibiliser la population et d'éviter la disparition d'un patrimoine, il est rappelé dans le règlement l'obligation de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie, et le fait que toute découverte archéologique doit ainsi faire l'objet d'une déclaration immédiate en mairie, le Maire devant ensuite prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

27

LE TRAFIC ROUTIER ET LES NUISANCES SONORES

LES INCIDENCES

Afin de répondre aux objectifs d'accueil de population nouvelle visant au renouvellement de la population, aux objectifs de développement des équipements et des fonctions, aux objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces naturels et agricoles tout en limitant le nombre de personnes exposées aux risques et aux nuisances, la collectivité a dû choisir des secteurs situés au sein du bourg. Le territoire est soumis aux nuisances sonores induites par la circulation automobile sur l'autoroute A10 et le sera bientôt par la circulation des trains à grande vitesse sur la ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique (SEA) qui sont localisées à proximité du bourg sur la commune de PORTS.

Le projet d'aménagement prévoit l'accueil d'environ 25 habitants supplémentaires d'ici dix ans. Les incidences attendues concernent la capacité des voies existantes à absorber les flux supplémentaires ainsi que les nuisances sonores liées au trafic.

LES MESURES

L'implantation des secteurs à développer pour l'habitat sont tous situés en retrait des distances respectives de 300 mètres par rapport à l'A10 et de 250 mètres par rapport à la LGV SEA, sources principale de nuisances sonores.

Le règlement écrit de chacune des zones concernées par les nuisances sonores rappellent les dispositions nécessaires pour les constructions.

L'AGRICULTURE

LES INCIDENCES

Afin de prendre en compte les terres agricoles, les élus ont prévu prioritairement un développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les parcelles ciblées ne sont plus exploitées du fait de leur enclavement dans l'urbanisation.

Les règles du PLU favorisent par ailleurs le développement et la diversification de l'activité agricole au sein de la zone A, tout en limitant le risque d'implantation de tiers à proximité des sites d'activités agricoles restant.

LES MESURES

Afin de s'assurer d'une protection des terres de valeur agronomique et ne pas entraver le développement de l'activité agricole, l'ensemble des espaces agricoles de la commune ont été classés en zone agricole « A ».

Le règlement prévoit la possibilité de changement de destination de l'activité agricole afin de permettre une diversification et donc une pérennisation des exploitations.

LES RISQUES ET NUISANCES

LES INCIDENCES

Le développement historique de la commune n'a pas été uniquement au sein du bourg, mais plutôt sous une forme dispersée au sein de nombreux lieux-dits. (La commune recense 33 noms de lieux-dits). La commune a souhaité mettre au premier plan de son projet de développement le fait de **valoriser la qualité paysagère, patrimoniale et environnementale du territoire. (objet de l'axe 1 du PADD). La commune a décidé de concentrer prioritairement son développement dans le centre bourg, en conformité avec le porté à connaissance de l'Etat.**

Le bourg ~~ancien~~ s'est développé sous la forme d'un village rue, sur la plaine alluviale médiane, le long de la Vienne. Il est soumis à 2 types de risque inondation :

- le risque inondation par remontée de nappe : l'ensemble de la partie urbanisée du bourg se trouve en secteur de nappe sub-affleurante » ;

- le risque inondation par la crue de la Vienne. Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi) de la Vallée de la Vienne a été approuvé par arrêté du Prefet du 09 mars 2012. Celui-ci identifiée les zones exposées au risque d'inondation (zones A et B) et distingue :

- les zones A : zones inondables, non urbanisées ou peu urbanisées, à préserver de toute urbanisation nouvelle et

- les zones B : zones inondables déjà urbanisées ou peu urbanisées ou aménagées. Pour cette dernière, les objectifs recherchés affichés sont : la limitation de la densité de population, la préservation des possibilités d'écoulement de la crue à travers le tissu urbain, la réduction de la vulnérabilité des constructions et la diminution des risques de pollution en période d'inondation.

La partie urbanisée du bourg et l'ensemble des sites pressentis pour la construction de nouvelles habitations sont classés en zone B1 du PPRi : « zone urbanisée d'aléa faible ». Le nombre de personnes exposées à cet aléa faible va donc augmenter dans le cadre du projet de développement.

Par rapport au risque de mouvements de terrain liés au caractère argileux des sols, l'accueil d'habitat envisagé se concentre dans des secteurs d'aléa faible.

LES MESURES

Concernant le risque inondation, un découpage en sous-secteurs indicés « i » a été réalisé pour chacune des zones afin d'informer sur la présence de ce risque et de renvoyer le pétitionnaire vers la consultation du règlement du PPRi.

Les orientations d'aménagement et de programmation favorisent l'application des prescriptions du PPRi, notamment par :

- le respect d'une densité de 12,5 logements par hectare, ce qui permet des emprises au sol d'environ 150 m² pour les futures constructions tout en appliquant le respect d'une emprise maximale de 30% par unité foncière ;
- la construction privilégiée de logements à étages, assurant des espaces suffisants au-dessus des plus hautes eaux connues : typologie imposée sur le secteur du Clos du Presbytère et encouragée sur les zones 1AUh,
- la préservation de l'arbre existant sur le site du Presbytère,
- l'obligation de plantation de haies permettant de réduire les vitesses de ruissellement,
- la limitation des linéaires de voiries et la mutualisation de l'accès à l'Espace Socioculturel et au futur quartier permettant de limiter les surfaces imperméabilisées,
- le profil des voies de desserte imaginé sous formes de venelles étroites et de voies partagées,
- la préservation d'espaces permettant d'assurer la gestion des eaux pluviales.

Sur le règlement écrit, pour chacune des zones soumises au risque inondation des crues de la Vienne est mentionné : « Cette zone est concernée pour tout ou partie par le Plan de Prévention des Risques inondation du Val de Vienne (PPRi). Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « i ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU). ». De plus, le rappel de quelques dispositions du règlement du PPRi sont effectués, notamment dans les articles 2, 9 (emprise au sol des constructions), 10 (qui autorise des hauteurs de constructions plus importantes dans le cadre du réhaussement de la construction répondant aux exigences du PPRi), 11 (adaptation au sol, tailles des menuiseries permettant un accès facile, clôtures : recommandation de clôture ajourée sur toute sa hauteur).

Concernant le risque de mouvements de terrain liés au caractère argileux des sols, il est rappelé dans le règlement, les précautions à prendre en matière notamment d'études géotechniques prospectives permettant d'adapter les fondations à la qualité des sols, et ainsi sensibiliser les pétitionnaires à ce risque.