

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Note de présentation

**Déclaration de projet n° 1
valant mise en compatibilité
du PLU**



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET	4
1. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET.....	4
2. SITUATION DU PROJET AU REGARD DU SCOT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE.....	5
3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	5
CHAPITRE 2 : PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	6
1. PRÉSENTATION DU PROJET	6
Le site de projet et sa localisation	6
Le projet global et son organisation.....	7
Les autres équipements prévus	9
2. LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET ET LES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS QUI JUSTIFIENT SON INTÉRÊT GÉNÉRAL	10
Un maillon complémentaire de l'offre touristique au sein de l'agglomération tourangelle	10
Une opportunité pour développer la connaissance et la compréhension de la biodiversité.....	10
3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	11
Les impacts sur la biodiversité et les paysages	11
CHAPITRE 3 : IMPACTS SUR LE PLU	12
1. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS.....	12
La création d'un STECAL	12
Les pièces du PLU impactées.....	12
2. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	12
Modification du PADD.....	12
Modification du plan de zonage.....	14
Modification du règlement littéral.....	15

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET

Maître d'ouvrage : commune d'Esvres-sur-Indre

Hôtel de ville

Rue Nationale

37320 Esvres-sur-Indre

Objet de l'enquête publique : déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en vue de la réalisation d'un projet de valorisation touristique au sein du domaine boisé de la Duporterie

1. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

La mise en œuvre de cette procédure est prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui précise que :

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme selon lequel :

"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser **le développement des loisirs et du tourisme**, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".

Composition du dossier d'enquête publique

En application de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Le présent dossier de mise en compatibilité est composé d'un **rapport de présentation** comprenant une présentation du projet concerné, la démonstration de son caractère d'intérêt général et son impact sur les pièces composant le dossier de PLU.

Il comprend également **les pièces modifiées et/ou complétées du dossier de PLU** (PADD, Règlement, plan de zonage).

En l'absence d'évaluation environnementale le dossier soumis à l'enquête publique comprend également une note de présentation précisant notamment les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet... (article R.123-8 du Code de l'environnement).

2. SITUATION DU PROJET AU REGARD DU SCOT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Le site faisant l'objet de la déclaration de projet s'inscrit dans la trame verte identifiée dans le SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27/09/2013 et dont la révision a été prescrite le 24/03/2017.

Cette situation soumet la réalisation du projet à un certain nombre d'obligations et de précautions inscrites dans le DOO (document d'orientations et d'objectifs).

3. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été soumise à la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire pour un examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du Code de l'urbanisme pour déterminer la nécessité d'une évaluation environnementale.

Après examen du dossier le 30 mars 2018, la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire est de ne pas soumettre à évaluation environnementale la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Esvres (37), enregistrée sous le numéro F02418U0008.

L'avis de la MRAE est joint au dossier d'enquête publique.

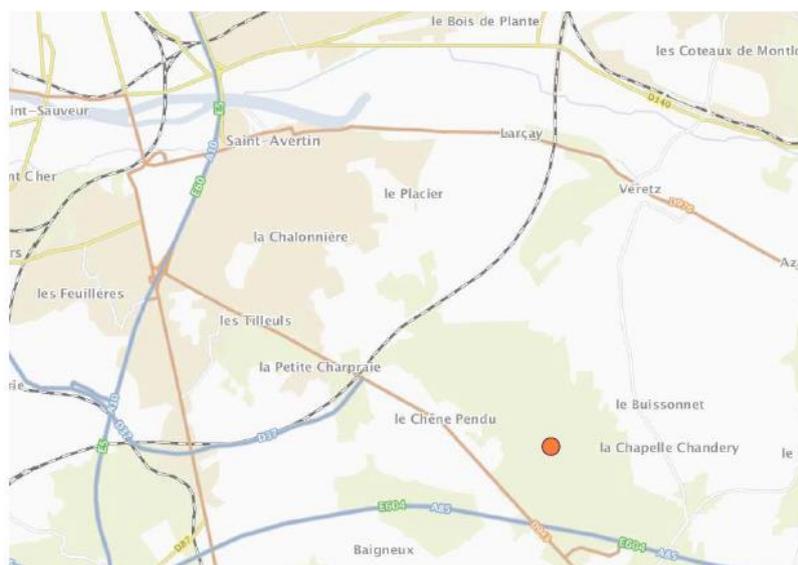
CHAPITRE 2 : PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

1. PRÉSENTATION DU PROJET

LE SITE DE PROJET ET SA LOCALISATION

Le site de projet est localisé sur le plateau Nord de la ville d'Esves-sur-Indre au sein de la propriété de la Duporterie, vaste espace boisé de près de 300 hectares constitué de feuillus et résineux. Le domaine comprend également une zone de 2 hectares construite en partie de plusieurs corps de ferme entourant une vaste cour et bordés par une piscine extérieure. L'ensemble est pourvu de nombreux points d'eau.

Le site est accessible à partir de la route départementale puis par une voie communale traversant le domaine forestier.



PLAN DE SITUATION

Limites de propriété de
La Duporterie

Zone écolodges
pour nuitées

Zone réception ouverte
au public
Table d'hotes / Bar / Spa



LE PROJET GLOBAL ET SON ORGANISATION

a) LE CONCEPT

Il s'agit de proposer un nouveau concept touristique, à proximité de la ville d'Esves-sur-Indre sur les bases suivantes :

- Accueillir les touristes dans des lodges en pleine nature, avec la qualité de service d'un hôtel de luxe.
- Au cœur de la forêt de la Duporterie, développer un petit hameau d'une quinzaine de Lodges de Luxe, pour dormir, se détendre et se ressourcer dans un vaste environnement boisé :
 - ✓ Lodges perchés dans des arbres, ou sur pilotis permettront l'observation de la faune et de la flore sauvage le soir et le matin ;
 - ✓ Composés de matériaux naturels et parfaitement intégrés dans le paysage ;
 - ✓ Eco-responsables et utilisant les dernières technologies pour une indépendance énergétique.

Ces cabanes au nombre de 15, plus un accueil, seront situées de part et d'autre du chemin principal jamais trop loin les unes des autres mais en préservant l'intimité de chacun. Elles seront construites en atelier puis montées sur place avec l'aide de pilotis sans jamais couper une seule branche ni planter de clous dans les arbres.

Chaque arbre est recensé, chêne ou pin douglas pour y accueillir la chambre d'hôte d'une surface d'environ 30m² incluant une salle d'eau, un W.C et une terrasse.

Les matériaux utilisés seront principalement constitués par le Douglas, le châtaignier, les bois locaux ou issus de la forêt (dans le cadre du plan de gestion).

b) LES RAISONS DU CHOIX DU SITE DE LA DUPORTERIE

La mise en œuvre d'une telle ambition suppose de disposer d'un vaste espace boisé et une d'une offre de nature importante pour rendre le projet attractif. Les caractéristiques du site avec l'ampleur et l'épaisseur des espaces boisés, la présence de grandes allées, de nombreux points d'eau (propices à l'observation de la faune et de la flore) et les constructions existantes (grand logis avec annexes, piscine naturelle) constituent une véritable opportunité et justifient pleinement son choix. Par ailleurs, la proximité de l'autoroute A85 et de son échangeur ainsi que la RD943 rendent le domaine de la Duporterie facilement accessible.

c) LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS ENVISAGÉES

Les lodges installés dans les arbres sans leur porter atteinte constitueront un ensemble homogène et 100% nature, tout en bois et matériaux respectueux de l'environnement et présenteront les caractéristiques suivantes :

- Poteaux en acacia enfoncés dans le sol (terrain argilo-calcaire)
- Structure portante en ossature bois (PIN)
- Isolation thermique : Pavatex et fibre de bois
- Membrane d'étanchéité pour recevoir une toiture Bois ou végétalisée
- Parement extérieurs : bardage Méleze ou Douglas
- Lambris bois intérieur
- Baies coulissantes sur châssis aluminium couleur anthracite
- Terrasses en pin traité autoclave
- Garde de corps métalliques

Aménagement intérieur

- Une salle d'eau avec W.C
- Un poêle à bois ou convecteurs électriques
- Intérieur luxueux et mobilier design

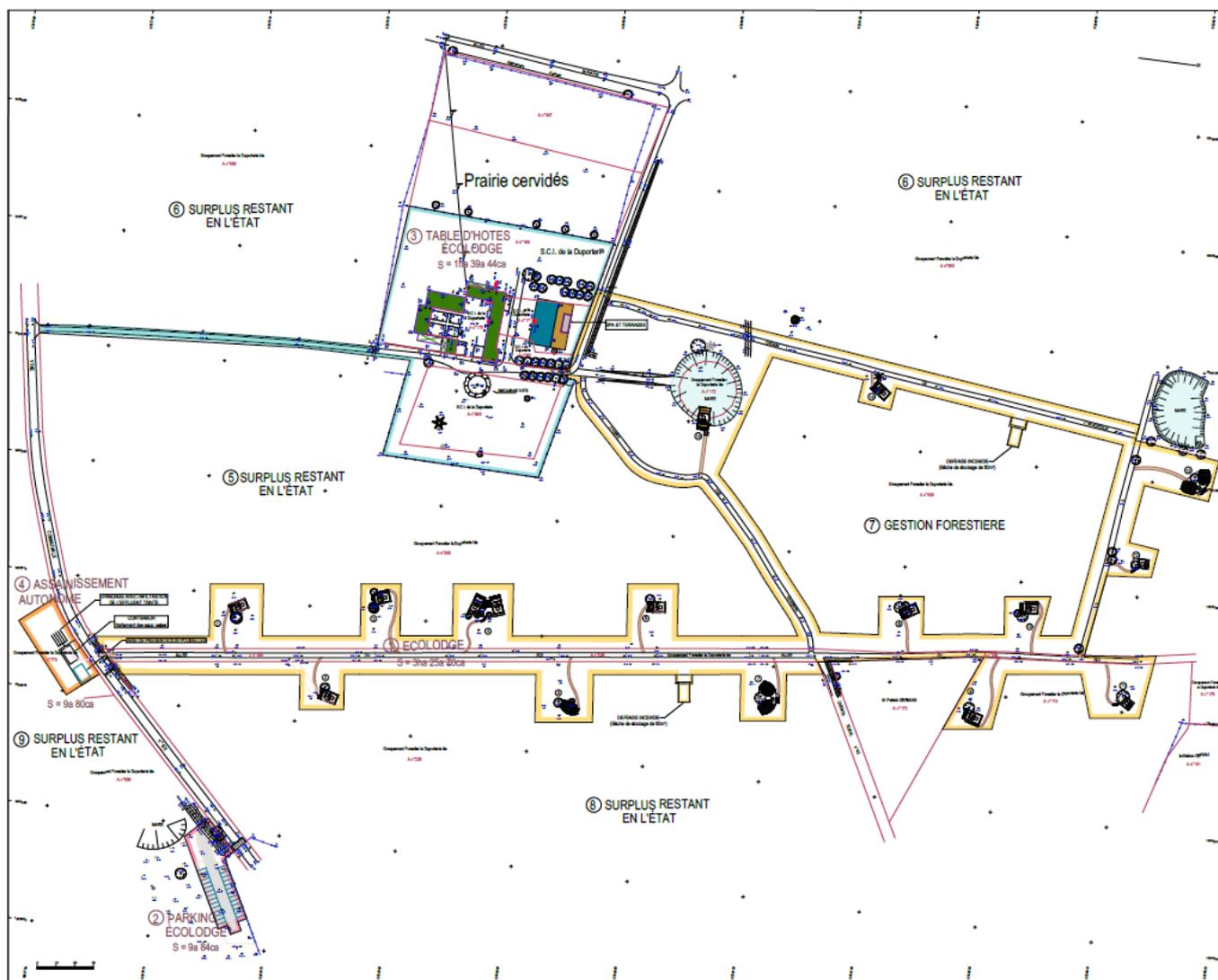


d) ORGANISATION DU SITE

L'accès au site s'effectuera à partir d'une voie communale (en impasse) connectée à la départementale 85 (route de Véretz).

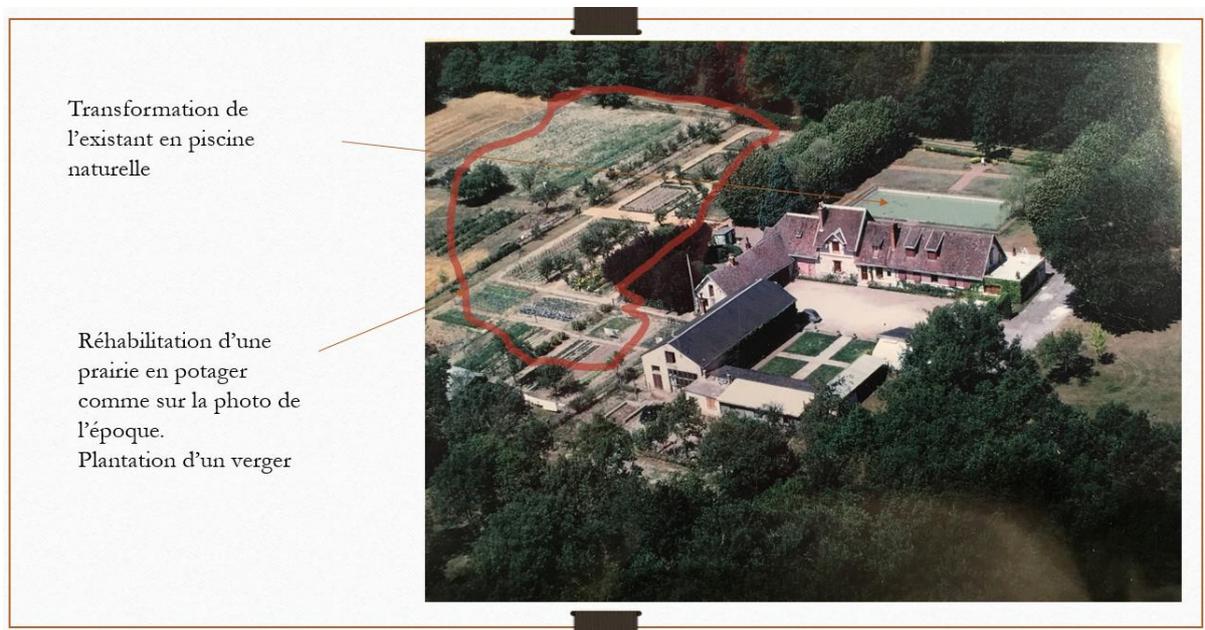
Une aire de stationnement intégrée à l'environnement permettra d'accueillir les visiteurs et constituera le sas d'entrée. Après tout se fait à pied, à vélo ou avec une petite charrette en fonction des besoins.

Les lodges seront positionnés le long de trois allées qui structurent le parc et qui permettent une accessibilité aisée au pôle d'équipements existants à renforcer (voir le paragraphe concernant les équipements p 27).



LES AUTRES ÉQUIPEMENTS PRÉVUS

Outre les lodges, le projet prévoit des équipements connexes qui utiliseront les constructions existantes et valoriseront les aménagements extérieurs.



Les équipements liés à la restauration

À côté du logis de la Duporterie un restaurant d'été sera installé sur une terrasse perchée autour d'un chêne centenaire et spectaculaire.

Dans les bâtiments existants un restaurant d'hiver avec salon et sanitaires est également prévu privilégiant une cuisine gastronomique inventive.

Le potager

Le potager existant sera réhabilité et un verger sera planté pour alimenter la table d'hôtes (sur la base de légumes bio cultivés en permaculture).

La piscine et le SPA

Une piscine naturelle sera réaménagée à l'emplacement actuel avec son spa construit en bois sur une terrasse (vestiaire, sanitaires, jacuzzi, massages).

Une aire de stationnement

Une aire de stationnement paysager d'environ 25 places sera aménagée à l'entrée du site.

Le parcours pédagogique :

Également destiné à développer la connaissance des milieux naturels, le projet intègrera :

- une proposition de parcours pédestres de découverte des espèces animales et végétales munis d'un livret écrit par la SEPANT ;
- un projet de promenade exploratoire pour les écoles et universitaires.



2. LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET ET LES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS QUI JUSTIFIENT SON INTÉRÊT GÉNÉRAL

UN MAILLON COMPLÉMENTAIRE DE L'OFFRE TOURISTIQUE AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Le projet s'inscrit dans le processus de valorisation touristique de l'agglomération tourangelle en proposant une offre nouvelle d'hébergement et d'activités "nature" non présentes localement.

En effet s'il existe de nombreux sites très "nature", s'il existe de nombreux hôtels / chambres d'hôtes "culture", confortables, conviviaux, s'il est possible de trouver une restauration haut de gamme à Tours et à proximité des principaux châteaux, si la ville de Tours s'investit fortement dans l'art contemporain, **il n'existe pas de lieu offrant en son sein la réunion de la nature, de la gastronomie, du confort et de la culture.**

Les autres spécificités du projet

Parallèlement au développement du Centre d'Art Contemporain de Tours, le projet vise également à offrir une mise en place et des expositions éphémères dans la Nature : un partenariat en cours de discussion avec Sandra Mulliez, et un réseau d'artistes propres aux fondateurs parmi lesquels de grands noms de l'Art Contemporain, comme Aurèle, Pierre Marie Lejeune, Philippe Pasqua peut être sollicité.

Le projet prévoit également d'accueillir un bar/ lounge / bibliothèque qui accueillera en permanence

- Une large bibliographie sur la Nature, et sur l'Art ;
- Des soirées spéciales en présence d'Artistes contemporains ou de journalistes spécialisés.

Par ailleurs, par ces caractéristiques et son niveau d'exigence, ce projet s'inscrit dans une logique de complémentarité avec la stratégie de développement touristique de Tours Métropole Val de Loire déclinée en quatre axes.

À l'échelle de la ville d'Esves-sur-Indre et la vallée de l'Indre le projet participe :

- ✓ au développement de la dynamique touristique locale,
- ✓ est susceptible d'apporter une clientèle à haut pouvoir d'achat,
- ✓ s'appuie sur des valeurs sociétales montantes (connaissance de la nature...),
- ✓ peut concourir à un accroissement d'activité locale génératrice de création d'emplois (gros œuvre, entretien jardins, ménage, services...).

UNE OPPORTUNITÉ POUR DÉVELOPPER LA CONNAISSANCE ET LA COMPRÉHENSION DE LA BIODIVERSITÉ

Même si la connaissance sur le patrimoine naturel se diffuse aujourd'hui au sein de l'agglomération, les supports pédagogiques et les actions de communication doivent encore évoluer et se développer afin d'aboutir à une véritable compréhension du rôle de la biodiversité et de son fonctionnement au service du maintien des grands équilibres écologiques et paysagers locaux.

C'est pourquoi, la valorisation du site de la Duporterie s'accompagnera d'un programme de découverte et de valorisation des espaces naturels.

Le positionnement pris n'est pas celui de ne montrer que de "jolies choses" au sens esthétique, des arbres remarquables et de grands animaux, mais d'offrir un véritable parcours pédagogique d'où chacun sortira "plus intelligent" qu'il n'y est rentré.

Il s'agit de faire notamment prendre conscience qu'une "bonne" forêt au sens écologique et durable n'est pas une forêt très propre où tout est bien rangé, le bois tombé ou coupé empilé, où les allées sont bien dessinées et le sol presque propre.

Une bonne forêt est une forêt qui vit, qui évolue, se nourrit, se reproduit. Aussi les arbres comme les animaux doivent avoir de la nourriture, de l'eau, de la lumière et du calme.

En fonction du partenariat développé avec les professionnels de l'environnement des supports pédagogiques pourront être réalisés et l'ouverture du site pourra intervenir pour les écoliers et universitaires à travers un projet de promenade exploratoire.

3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

LES IMPACTS SUR LA BIODIVERSITÉ ET LES PAYSAGES

a) EN TERMES DE BIODIVERSITÉ (SOURCE SEPANT/LPO)

À la lecture de ces enjeux et potentialités, la LPO et la SEPANT considèrent que le projet, relativement restreint en termes de surface, et intégré à des sentiers existants et des parcelles forestières à enjeux modestes, ne porte pas spécialement atteinte à la biodiversité. Les quelques suivis réalisés pour l'année à venir doivent permettre de compléter l'inventaire sur le site et porter à connaissance des porteurs de projets, les quelques enjeux environnementaux et la meilleure façon de les préserver.

Il a de plus été choisi de limiter les zones où pourront se promener les visiteurs au maximum, c'est à dire à la toute proximité des chemins existants et desservant les "lodges".

Afin d'éviter que la forêt ne soit piétinée et abimée en son centre, tout un périmètre a été exclu qui sera laissé exclusivement aux mains des experts forestiers pour qu'ils puissent y faire de la gestion véritable du patrimoine sylvicole et n'aient pas de contrainte par rapport à un public éventuel.

b) EN TERMES DE PAYSAGES

Le site de la Duporterie s'inscrit dans un grand espace boisé du plateau. Les parties bâties de la propriété sont au cœur du site et non visibles depuis l'espace public. Les travaux envisagés (annexes des constructions existantes et construction de lodges dans les arbres) n'auront donc aucun impact sur le paysage constitué et les ambiances qui lui sont associées.



CHAPITRE 3 : IMPACTS SUR LE PLU

1. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

LA CRÉATION D'UN STECAL

Le projet de la Duporterie vise à développer au sein d'un vaste espace boisé une offre originale d'hébergement touristique (des lodges installés dans les arbres) en y associant un programme de découverte et de valorisation des espaces naturels.

Outre les maisons en bois le projet nécessite également la création d'annexes, l'extension du bâtiment existant, la réhabilitation de la piscine existante, la création de sentiers d'interprétation de la nature et la réalisation d'une aire de stationnement.

Le choix a été d'identifier l'ensemble des composantes du projet et de les regrouper au sein d'un STECAL secteur de taille et de capacité d'accueil dans lequel des constructions peuvent être autorisées tel que le précise l'article **L.151-13 du Code de l'urbanisme**.

La superficie de 11 hectares du STECAL constitue une enveloppe cohérente au regard des sentiers de la localisation des lodges et des bâtiments existants.

Elle ne signifie aucunement que le programme d'aménagement portera sur l'ensemble du secteur. La moitié de la superficie restera à destination de l'exploitation forestière et sera exclue de tout type d'aménagement susceptible de perturber des sites potentiellement sensibles (éviter les piétinements notamment).

LES PIÈCES DU PLU IMPACTÉES

La mise en œuvre du projet de la Duporterie conduit à modifier les pièces suivantes du dossier de PLU (voir partie suivante) :

- Complément du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- Modification du plan de zonage n° 2 avec création d'un secteur Npl (STECAL) ;
- Modification du règlement de la zone N pour intégrer le secteur Npl ;
- Modification du tableau des superficies des secteurs de la zone N.

2. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

MODIFICATION DU PADD

La déclaration de projet relative à la valorisation touristique du site de la Duporterie conduit à compléter l'orientation 4 du projet d'aménagement et de développement durable : **"un développement économique renforcé" par le paragraphe suivant :**

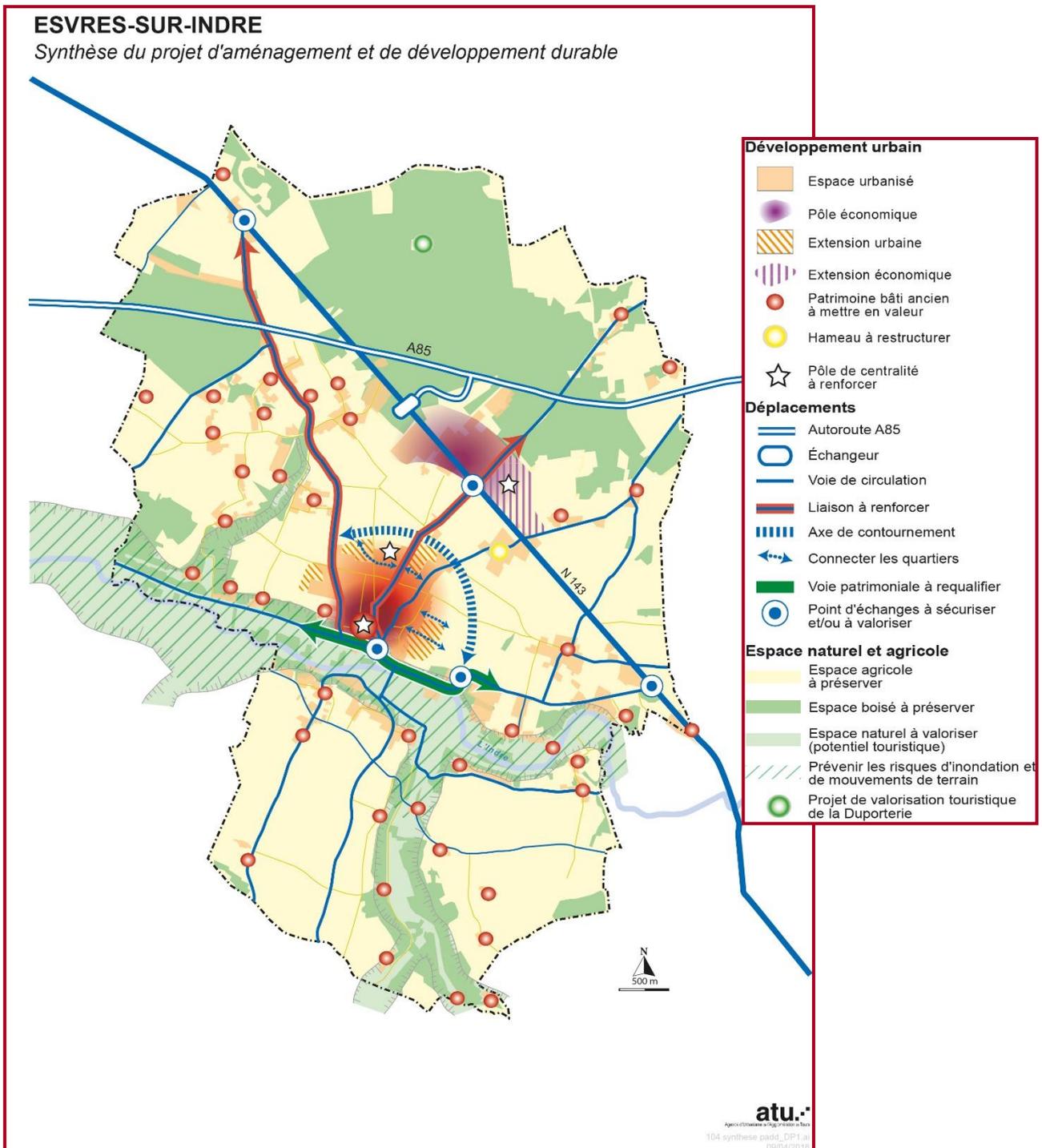


"DÉVELOPPER UN PROJET DE VALORISATION TOURISTIQUE SUR LE SITE DE LA DUPORTERIE

Le projet vise à développer une offre d'hébergement touristique spécifique en milieu naturel à partir de la construction de lodges positionnés dans les arbres. Il doit également s'accompagner de sentiers d'interprétation et de découverte des milieux naturels (faune et flore)".

Par ailleurs la carte de synthèse du PADD et la légende intègrent également cette évolution

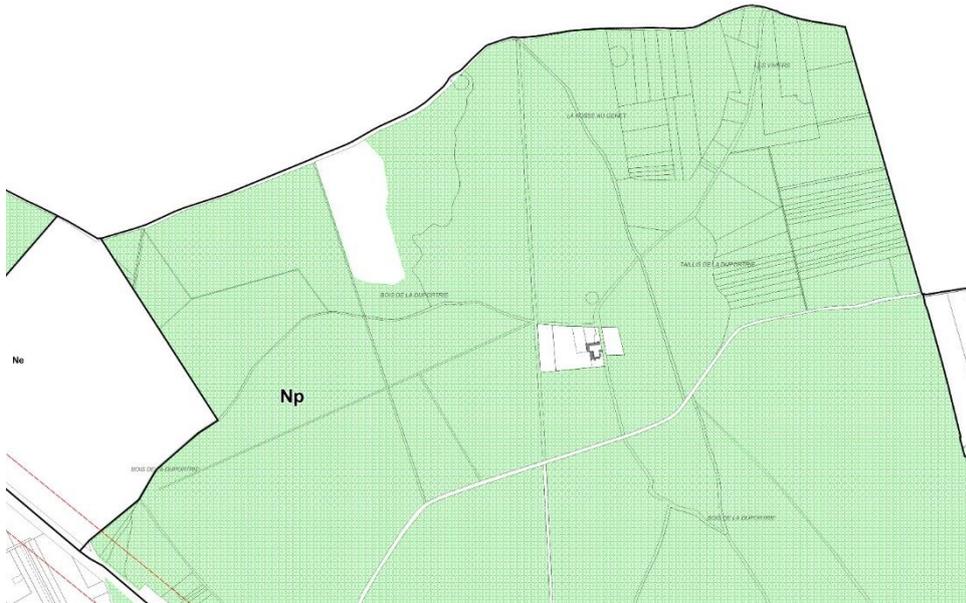
Carte du PADD après modification



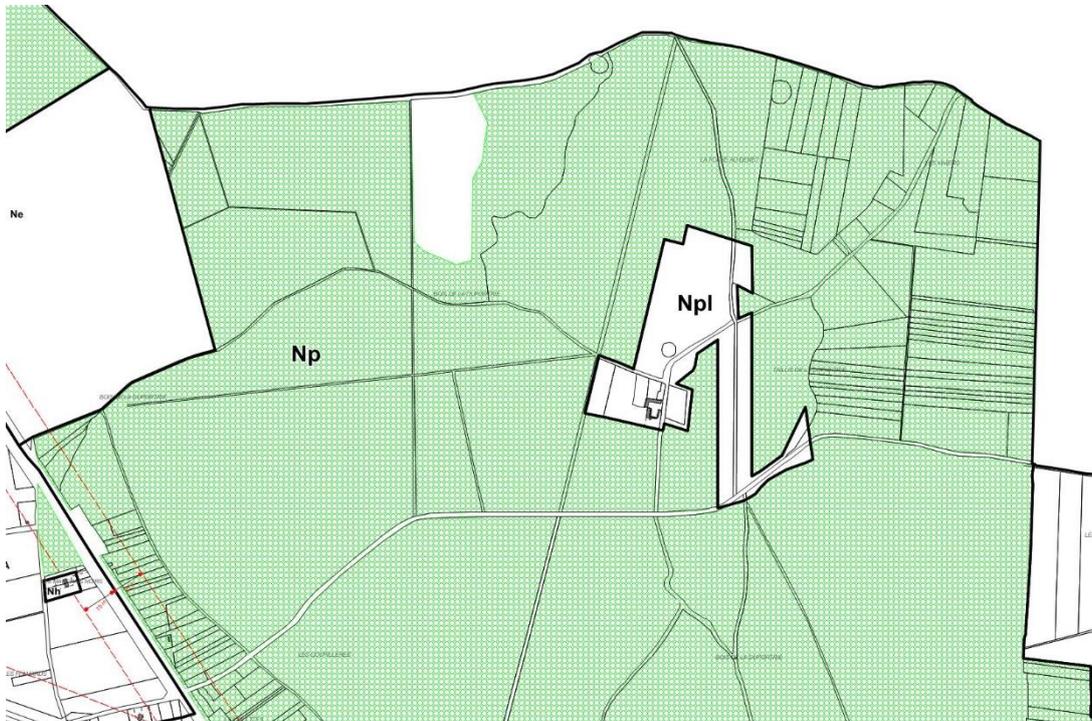
MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

La modification du zonage consiste à insérer un secteur **Npl** d'une superficie d'environ 11 hectares dans le plan zonage n°2. Il est également procédé au déclassement des espaces boisés classés situés à l'intérieur du périmètre de projet (8,54 hectares).

a) ZONAGE AVANT DÉCLARATION DE PROJET



b) PROJET DE ZONAGE APRÈS DÉCLARATION DE PROJET



MODIFICATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

La modification du PLU conduit à créer un secteur Npl à l'intérieur de la zone N et doter le site de prescriptions destinées à assurer l'insertion du projet de la Duporterie dans son environnement et assurer sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel et boisé du site agricole ou forestier des lieux et ce notamment en fonction des articles 2,9 et 10 du règlement d'urbanisme.

a) LA DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT D'URBANISME)

Les règles de destination des sols visent à dédier le site à la création d'un espace d'accueil à vocation touristique au sein d'un vaste espace boisé et aux équipements et aménagements associés. Un logis existant est également destiné à servir de point d'appui à des activités connexes, c'est pourquoi sont aussi autorisées les annexes et extensions et le changement de destination des constructions présentes sur le site.

Dans ce contexte l'article 2 autorise, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels, les constructions nécessaires à une valorisation ciblée et raisonnée du site

- L'extension des constructions existantes dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- La construction d'annexes dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation des bâtiments existants.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureaux, de commerces, d'artisanat.
- Les conteneurs nécessaires au traitement des eaux usées.
- Les conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Les piscines.
- Les abris nécessaires aux animaux présents de façon continue dans les parcs et enclos.

b) LES RÈGLES DE DENSITÉ

L'article 9 du règlement d'urbanisme

Les possibilités d'extension et l'emprise maximale des constructions nouvelles sont strictement définies afin de préserver les caractéristiques naturelles et paysagères du site et ce, en fonction des dispositions suivantes :

- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 120 m² d'emprise au sol (piscine non comprise et annexes existantes à la date d'approbation du présent document non comprises).
- La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) est autorisée dans la limite de 650 m² de surface de plancher.
- La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

L'article 10 du règlement d'urbanisme

Ces normes sont destinées à permettre une évolution cohérente des constructions existantes mais également de permettre la réalisation des HLL avec des gabarits pertinents.

- La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- Hauteur maximale des habitations légères de loisirs (HLL) :
 - La hauteur maximale (pilotis inclus) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel.
 - La hauteur maximale (hors pilotis) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif