

Esvres-sur-Indre

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1- RAPPORT DE PRESENTATION

NOTICE DE PRÉSENTATION DU  
PROJET

ÉVOLUTION DU PLU

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

Vu pour être annexé à l'arrêté du



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

<b>CHAPITRE 1 : CADRE GÉNÉRAL.....</b>	<b>4</b>
<b>1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET .....</b>	<b>4</b>
Le PLU, un document évolutif .....	4
Le choix de la procédure de déclaration de projet .....	4
Situation du projet au regard du SCoT de l'agglomération tourangelle .....	5
Évaluation environnementale .....	6
<b>2. RAPPEL DES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA VILLE D'ESVRES-SUR-INDRE .....</b>	<b>7</b>
Le contexte environnemental et paysager.....	8
Le contexte socio-démographique.....	14
Le contexte économique.....	16
<b>CHAPITRE 2 : NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET .....</b>	<b>18</b>
<b>1. PRÉSENTATION DU PROJET .....</b>	<b>18</b>
Le site de projet et sa localisation .....	18
Les principales caractéristiques faunistiques et floristiques.....	20
Le projet global et son organisation.....	23
Les autres équipements prévus .....	28
<b>2. LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET ET LES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS QUI JUSTIFIENT SON INTÉRÊT GÉNÉRAL .....</b>	<b>29</b>
Un maillon complémentaire de l'offre touristique au sein de l'agglomération tourangelle .....	29
Une opportunité pour développer la connaissance et la compréhension de la biodiversité.....	30
<b>3. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>31</b>
Les impacts sur la biodiversité et les paysages .....	31
Les impacts sur le cycle de l'eau.....	31
Les Impacts sur les risques pollutions et nuisances .....	33
Les impacts sur l'organisation urbaine, la population, les emplois et les déplacements .....	33
<b>CHAPITRE 3 : ÉVOLUTION DU PLU.....</b>	<b>34</b>
<b>1. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS.....</b>	<b>34</b>
La création d'un STECAL.....	34
Les pièces du PLU impactées.....	34
<b>2. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU .....</b>	<b>35</b>
Modification du PADD.....	35
Modification du plan de zonage.....	37
Modification du règlement littéral.....	39
Évolution des superficies des secteurs de la zone N et des espaces boisés classés .....	41

# CHAPITRE 1 : CADRE GÉNÉRAL

## 1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA DÉCLARATION DE PROJET

### LE PLU, UN DOCUMENT ÉVOLUTIF

Le PLU d'Esves-sur-Indre a été approuvé le 23 Octobre 2006.

Depuis cette date, la commune s'attache à mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur la base des cinq grandes orientations stratégiques suivantes (cf. le projet d'aménagement et développement durables, PADD) :

**Orientations 1** : un cadre de vie préservé et valorisé

**Orientations 2** : des logements et des services pour tous

**Orientations 3** : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées

**Orientations 4** : un développement économique renforcé

**Orientations 5** : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet, mise à jour) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admises au sein du territoire communal.

Neuf procédures d'évolution du PLU ont ainsi été engagées depuis 2006.

**Dans le cas présent, la ville d'Esves-sur-Indre a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet avec enquête publique, afin de faire évoluer le dossier PLU pour permettre un projet de valorisation touristique au sein du domaine boisé de la Duporterie.**

### 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).

## 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).

### a) RAPPEL DES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC DU SCoT

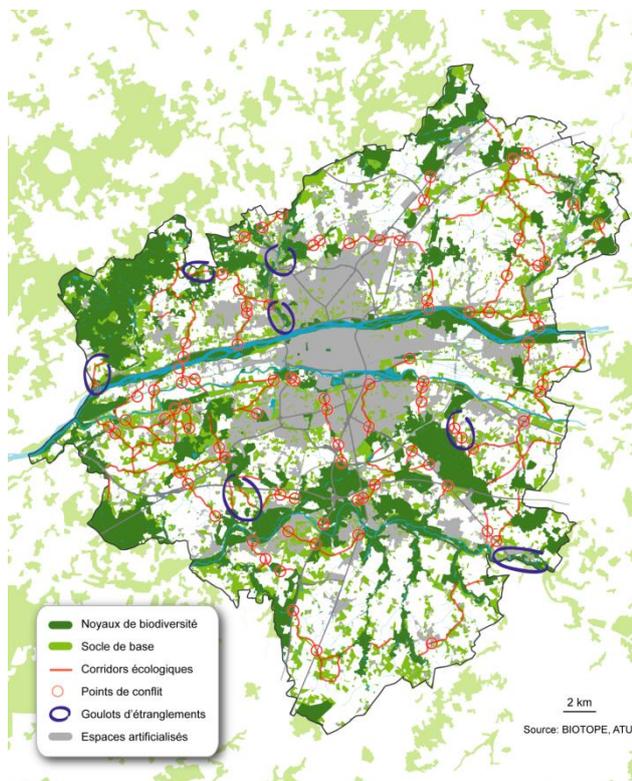
Le territoire affiche une richesse importante en termes de biodiversité et de paysages identitaires. La structure de la trame verte et bleue couvre près de 40% du territoire, le SCoT a pour ambition de protéger les diverses composantes que ce soit des espaces forestiers, des espaces naturels ouverts, des sites agricoles ou des espaces qui accompagnent le réseau hydrographique. La hiérarchie établie lors du diagnostic permet d'instituer des protections différenciées selon la richesse en biodiversité et/ou la fragilité des différents milieux.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence que l'agglomération disposait d'une nature riche : l'eau, les milieux humides, la forêt, les milieux ouverts (prairies par exemple) couvrent environ 30.600 hectares, soit près de 40% de la superficie du SCoT.

Ce patrimoine écologique a connu par le passé une altération rapide, du fait notamment d'une consommation d'espace insuffisamment maîtrisée, par l'insertion des grandes infrastructures qui ont morcelé le territoire, mais également par la tendance au développement d'une agriculture intensive sur les plateaux.

Le SCoT positionne donc le respect de cette trame verte et bleue au cœur du projet de développement.

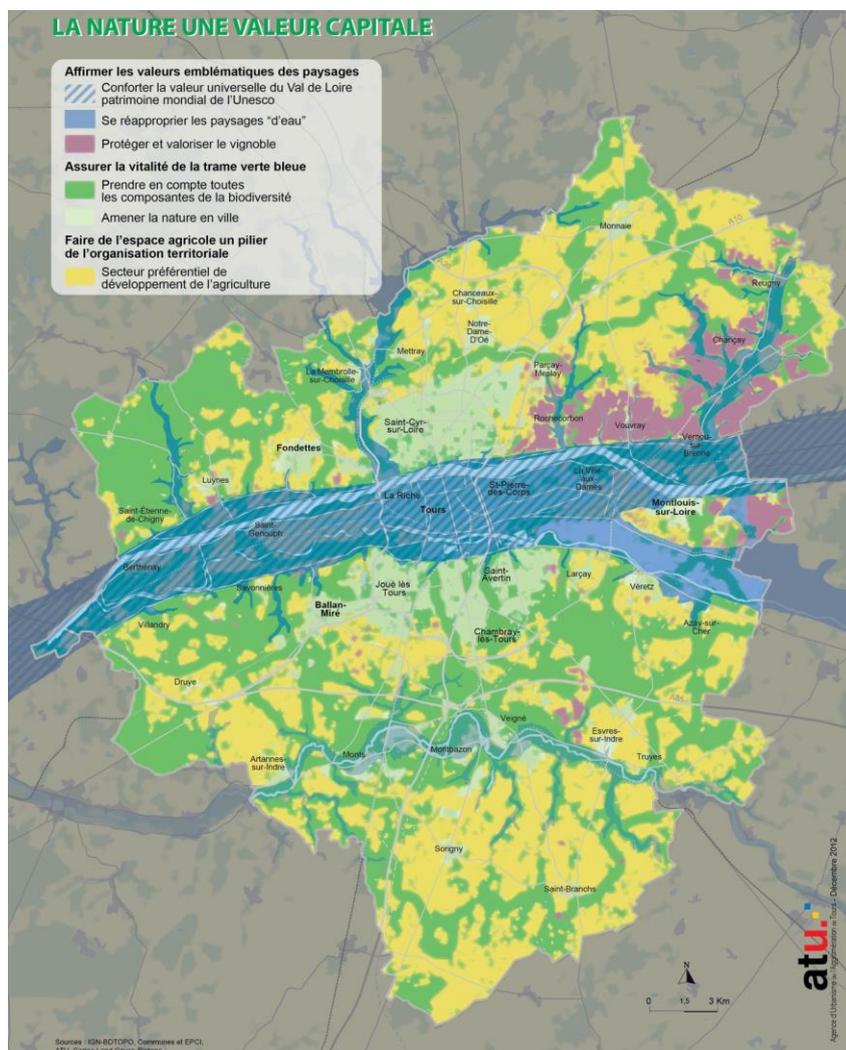
En conséquence, le SCoT prévoit de mettre en place des protections et des actions préventives adaptées et graduées en fonction de la sensibilité des milieux. En particulier, il identifie les noyaux de biodiversité qui constituent le patrimoine naturel exceptionnel. La cartographie de la trame verte montre que ces derniers sont majoritairement positionnés à l'Ouest et au Sud de l'agglomération, tout en englobant les sites Natura 2000, localisés dans le lit mineur de la Loire. Le parti de protection est la règle. Il reste toutefois indispensable de pouvoir s'adapter et prendre en compte exceptionnellement un particularisme local. Le DOO a ainsi prévu une série d'exceptions à l'inconstructibilité mais dans des circonstances strictement identifiées et justifiées.



b) EXTRAIT DU DOO

**Le DOO précise donc que ces sites seront interdits à tout projet d'urbanisation sauf :**

- s'il s'agit d'une parcelle agricole et que la construction est nécessaire à la pérennité de l'activité agricole (ex. hangar pour protéger les animaux en pâture) ;
- si le projet permet une meilleure connaissance des milieux naturels (ex. site d'interprétation de la nature) ;
- si le développement communal est fortement contraint par son environnement et que le site renforce la centralité de la commune. Dans ce cas, la nécessité d'investir un territoire précieux en termes de biodiversité devra être justifiée par le croisement des enjeux urbains et agronaturels ;
- s'il s'agit d'un projet assurant la pérennité d'une activité économique présente sur le site.



**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'Esves (37), enregistrée sous le numéro F02418U0008.

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

## 2. RAPPEL DES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA VILLE D'ESVRES-SUR-INDRE

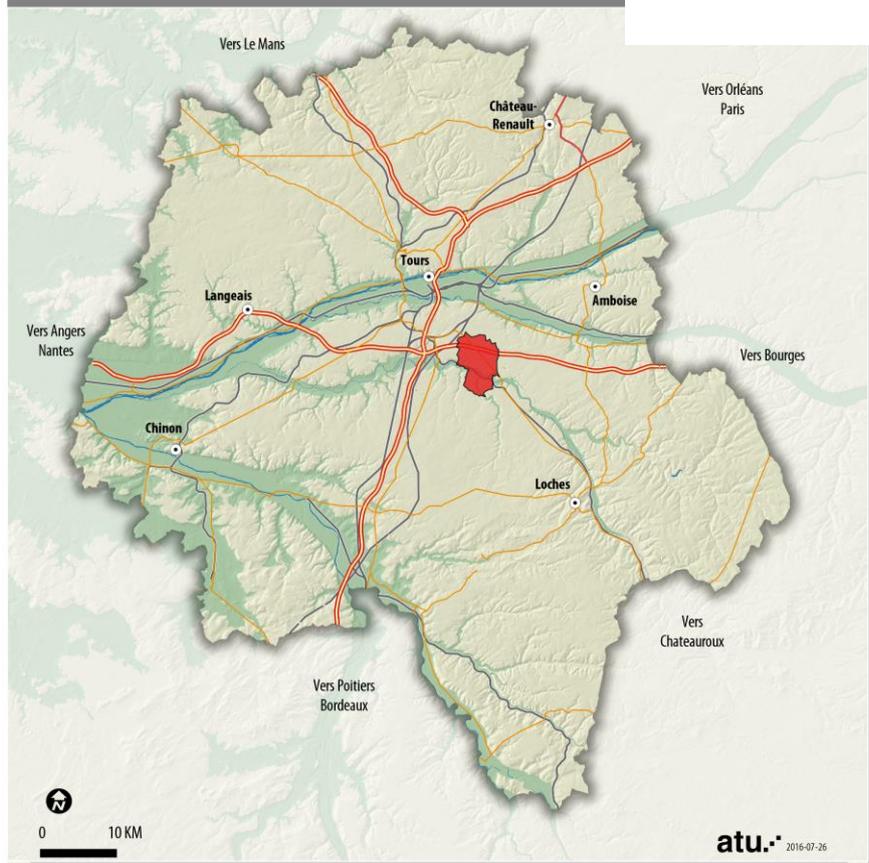
Esvres-sur-Indre située à 18 kilomètres au Sud-Est de Tours appartient à la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre. Elle est encadrée par les communes de Chambray-lès-Tours, Larçay, Véretz et Azay-sur-Cher au Nord, Saint-Branch au Sud, Truyes et Cormery à l'Est, Veigné à l'Ouest. Son appartenance à la Vallée de l'Indre renforcée par la qualité du patrimoine naturel, historique et paysager qui la caractérise lui confère une attractivité résidentielle et touristique.

L'autoroute A85, la RD85 orientée Nord/Sud, la RD943 et la RD17 orientées Est-Ouest constituent les principales voies de communication routières. Le territoire communal est aussi traversé par la ligne SNCF Tours-Loches orientée Ouest-Est.



### ESVRES

La situation de la commune dans le département d'Indre-et-Loire



#### Réseau routier

- Autoroute
- Nationale
- Départementale

Voie ferré

Commune importante

## LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

### a) UN PAYSAGE MARQUÉ PAR L'EAU, LA TOPOGRAPHIE ET LES BOISEMENTS

L'Indre marque fortement le paysage de la commune. Son nom proviendrait des terres inondables, perméables qui la bordent. Parcourant 150 km, la rivière prend sa source au Nord du Massif Central, dans le département de la Creuse. Elle termine son périple à Avoine, en se jetant dans la Loire.

La rivière caractérisée par de nombreux méandres, a influencé les logiques de développement territorial, un chapelet de bourgs s'étant installé le long de son cours dialoguant avec les coteaux et la plaine alluviale. À Esvres, comme dans d'autres villages et bourgs, la vallée offre un cadre paysager recherché, avec des espaces boisés sur les coteaux les plus abrupts, des perspectives sur la vallée et un lit large propice à une végétation de milieu humide.



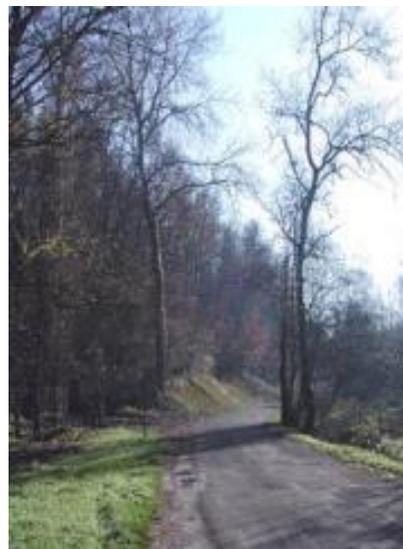
L'Indre

Le val bordé au Nord par la RD17 et au Sud par la voie ferrée, représente une bande dont la largeur oscille entre 300 et 400 mètres. Il correspond au fond de la vallée, de chaque côté du lit mineur la rivière. Souvent recouverte par les eaux l'hiver, il est occupé par des prairies naturelles ("Prairie d'Esvres", les "Prés Germaines"), des secteurs marécageux ou des peupleraies qui tendent à appauvrir le milieu naturel.

Le coteau Nord caractérise la zone étroite et linéaire située sur la rive droite de l'Indre entre le val et le plateau. Les versants sont abrupts et boisés, parfois même très escarpés, notamment à l'Est de la commune. La partie basse, appelée "pied de coteau" est relativement plane. Elle s'avère donc plus propice à l'accueil des constructions.

La géologie des rives n'a pas permis, contrairement à la vallée de la Loire, l'édification humaine sous forme de troglodytes. De fait, le bâti en pied de coteau est discontinu et concentré au niveau du bourg. Ce dernier a tiré parti d'un vallon sec aux pentes plus douces qui a permis de remonter vers le plateau.

Le coteau Sud dont les caractéristiques s'apparentent au coteau Nord est moins urbanisé, sa linéarité est interrompue par le vallon de l'Échandon qui coupe le plateau en deux parties.



Coteau Nord de l'Indre.

**Les vallons de Nantilly et de l'Échandon**, entaillent les plateaux Nord et Sud de part et d'autre de la vallée. Assez encaissés, environ 30 mètres de profondeur, leurs flancs sont généreusement boisés. Le vallon de Nantilly accueille davantage de bâti que celui de l'Échandon. Ces vallons constituent une transition entre le fond du Val et les plateaux agricoles.

Le vallon de Nantilly, localisé à l'Ouest du bourg et parcouru par le ruisseau du même nom, dégage une ambiance "sauvage". Une cressonnière tire parti de la source. Le château de La Dorée et celui de Nantilly contribuent à la qualité du site.



Le vallon de Nantilly

*Le vallon de l'Échandon* est aussi profond que celui de Nantilly mais sa largeur plus importante (une centaine de mètres) offre des ambiances qui s'apparentent parfois à celles du val de l'Indre. Les versants y sont aussi moins abrupts, particulièrement à l'Est. Ils permettent d'apercevoir davantage le paysage d'openfield du plateau agricole. À l'extrémité Sud de la commune, le vallon accueille aussi un trésor patrimonial : le pont Girault vestige de l'époque gallo-romaine.



Le vallon de l'Échandon



Le plateau Sud

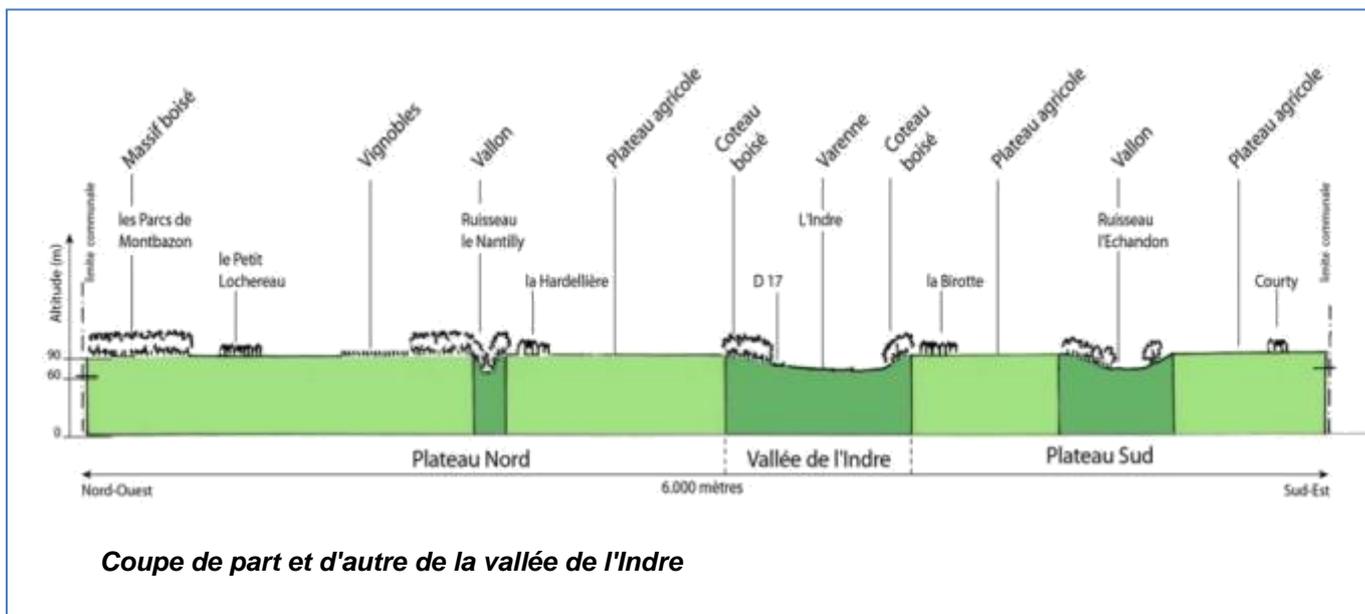
**Les plateaux** offrent des perspectives lointaines, l'agriculture y est dominante mais les boisements des coteaux des vallons et du Nord communal (Duporterie) restent fortement présents dans le paysage. Mises à part ces grandes masses, le paysage des plateaux offre peu de "distractions visuelles", seule l'évolution des cultures au fil des saisons apporte une touche de diversité.

D'une manière générale, pour l'ensemble du territoire communal, la perméabilité du sous-sol permet d'éliminer la majorité du ruissellement qui gravite naturellement vers les ruisseaux de l'Indre. Cette caractéristique explique l'absence de mares dans ce paysage ouvert de plateau où l'élevage est peu présent.

**Le vignoble**, situé à l'Ouest en rebord de plateau et en surplomb du vallon de Nantilly, offre un paysage peu commun au Sud de l'agglomération tourangelle. Le vallon apporte des turbulences morphologiques et climatologiques essentielles à la culture des vignes.



Le vignoble



## b) LE PATRIMOINE NATUREL

Les zones humides (fonds de vallée), les coteaux et landes constituent l'essentiel des zones d'intérêt écologique.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel.

### **La commune d'Esves-sur-Indre compte trois ZNIEFF de Type I :**

Landes de la petite Bamboche à proximité du site (environ 1,5 km)

Prairies et coteaux de l'Indre au moulin de Vontes (5 km)

Source tuffeuse de l'Echandon, moulin Perrion (plus de 6 km)

Elle compte une ZNIEFF de type 2, la Vallée de l'Echandon.



*Cephalanthera longifolia* (L.) Fritsch

#### Landes de la petite Bamboche à proximité du site (environ 1,5 km)

Le contour de la ZNIEFF de 1ère génération correspond en grande partie à un cimetière communal dont les premiers ensembles ont été créés en 1981. Ce cimetière s'étend sur d'anciennes landes. Aujourd'hui elles ont été en grande partie détruites ou sont à un stade de fermeture avancé. Le contour a donc été resserré afin de n'inclure que les landes en bon état de conservation. Il s'agit de landes fraîches thermoatlantiques à *Erica scoparia* en mosaïque avec de petites surfaces de landes humides dominées par *Erica tetralix* dans les zones les plus hygrophiles. Des petites surfaces de gazons d'annuelles du *Cicendion filiformis* sur les zones dénudées ont été notées. La friche du Sud-Ouest résulte sûrement des travaux d'élargissement de la RN143 et est en cours de recolonisation spontanée par la lande.

Cinq espèces déterminantes, dont une espèce protégée au niveau régional, *Cicendia filiformis*, sont présentes sur le site.

Cette ZNIEFF est donc modernisée, mais le contour en est très resserré.

Ce nouveau contour accueille deux espèces déterminantes ZNIEFF: le Criquet des Ajonc (*Chorthippus binotatus*) et l'Ascalaphe ambré (*Libelloides longicornis*).

#### Prairies et coteaux de l'Indre au moulin de Vontes (5 km)

Au niveau du Moulin de Vontes, l'Indre bute sur un coteau relativement abrupt, décrit un méandre très marqué et sa vallée devient plus étroite.

Cette zone intègre un ensemble de milieux qui lui confèrent une forte originalité : habitats prairiaux aquatiques et humides dans le fond de la vallée (*Thalictrum flavum*, *Coenagrion mercuriale*, *Thersamolycaena dispar*), versant abritant trois grottes fréquentées par des chiroptères (Grand Rhinolophe, Murin de Daubenton, Sérotine

commune), plateau présentant des zones d'ourlets calcicoles avec un cortège d'orchidées remarquable (*Limodorum abortivum*, *Cephalanthera longifolia*).

Cet espace naturel s'insère dans la Vallée de l'Indre qui présente de nombreux enjeux écologiques du point de vue des prairies humides résiduelles mais aussi dans un contexte d'urbanisation croissante

Une quinzaine d'espèces déterminantes ont été décrites dans ce secteur, elles relèvent d'une douzaine d'habitats différents dont cinq déterminants.

Les inventaires, bien qu'ils restent à approfondir dans certains domaines (flore, oiseaux, coléoptères...), révèlent un site d'intérêt patrimonial certain. Le périmètre a été calé de manière restrictive sur le patrimoine aujourd'hui connu.

#### Source tuffeuse de l'Echandon, moulin Perrion (plus de 6 km)

Cette ZNIEFF consiste en une série de sources tuffeuses enserrées dans un boisement composé de chênes, de charmes et de robiniers. L'intérêt de ces sources est essentiellement lié aux communautés bryophytiques en place, ces groupements étant particulièrement rares en région Centre. Pour les autres végétaux, une seule espèce déterminante a été observée, il s'agit de *Pyllitis scolopendrium*.

#### Vallée de l'Echandon

L'Echandon est un affluent en rive gauche de l'Indre. Le linéaire concerné par cette ZNIEFF représente une vingtaine de kilomètres environ depuis la confluence avec l'Indre à hauteur de la Communes d'Esves jusque vers Saint-Bauld où deux affluents notables sont référencés : le ruisseau de Quincampoix et le ruisseau de Montant.

Cette vallée a conservé, particulièrement sur sa partie sud, plusieurs pelouses calcicoles au niveau de ses coteaux. La déprise agricole entraîne la fermeture de la plupart d'entre elles mais il est souvent possible d'y observer la Cardoncelle molle (*Carduncellus mitissimus*) ou le Lin soufré (*Linum suffruticosum*) même quand les pelouses sont très densément colonisées par le Brome dressé (*Bromus erectus*). Certaines sont encore pâturées par des bovins, des ovins ou des ânes, ce qui favorise la présence des annuelles comme le Buplèvre du mont Baldo (*Bupleurum baldense*), le Micrope dressé (*Bombocilaena erecta*) ou la Luzerne orbiculaire (*Medicago orbicularis*). Enfin, ces coteaux ont autrefois été exploités pour l'extraction de la roche calcaire, laissant de petites falaises propices à l'installation de fougères comme la Rue des murailles (*Asplenium ruta-muraria*) ou le Ceterach officinal (*Asplenium ceterach*). Les vires rocheuses présentent, quant à elles, une flore rattachable à l'Alyso alyssoidis *Sedion albi*.

Les versants boisés abritent des chênaies-charmaies, des chênaies calcicoles thermophiles et parfois des suintements tuffeux, notamment sur le nord de la vallée. Ce type d'habitat est particulièrement rare en région Centre, c'est pourquoi il a fait l'objet d'une inscription à l'inventaire ZNIEFF de type I.

Le fond de la vallée abrite encore quelques prairies plus ou moins humides dans lesquelles il est possible d'observer le Cirse tubéreux (*Cirsium tuberosum*), le Pygamon jaune (*Thalictrum flavum*) ou le Jonc subnoduleux (*Juncus subnodulosus*). Ces habitats sont toutefois de plus en plus convertis en peupleraies ou en plans d'eau.

#### **Zones humides :**

037Théma0044 : Etangs des parcs de Montbazon (2.4 km)

037Théma0087 : ruisseau de Nantilly (2,6km)

037Théma0106 : vallée de l'Indre, des Prés Germaines à la venneti (plus de 4 km)

037Théma0103 : vallée de l'Indre, prairie de la vacherie (plus de 4 km)

037Théma0084 : vallée de l'Echandon (plus de 4 km)

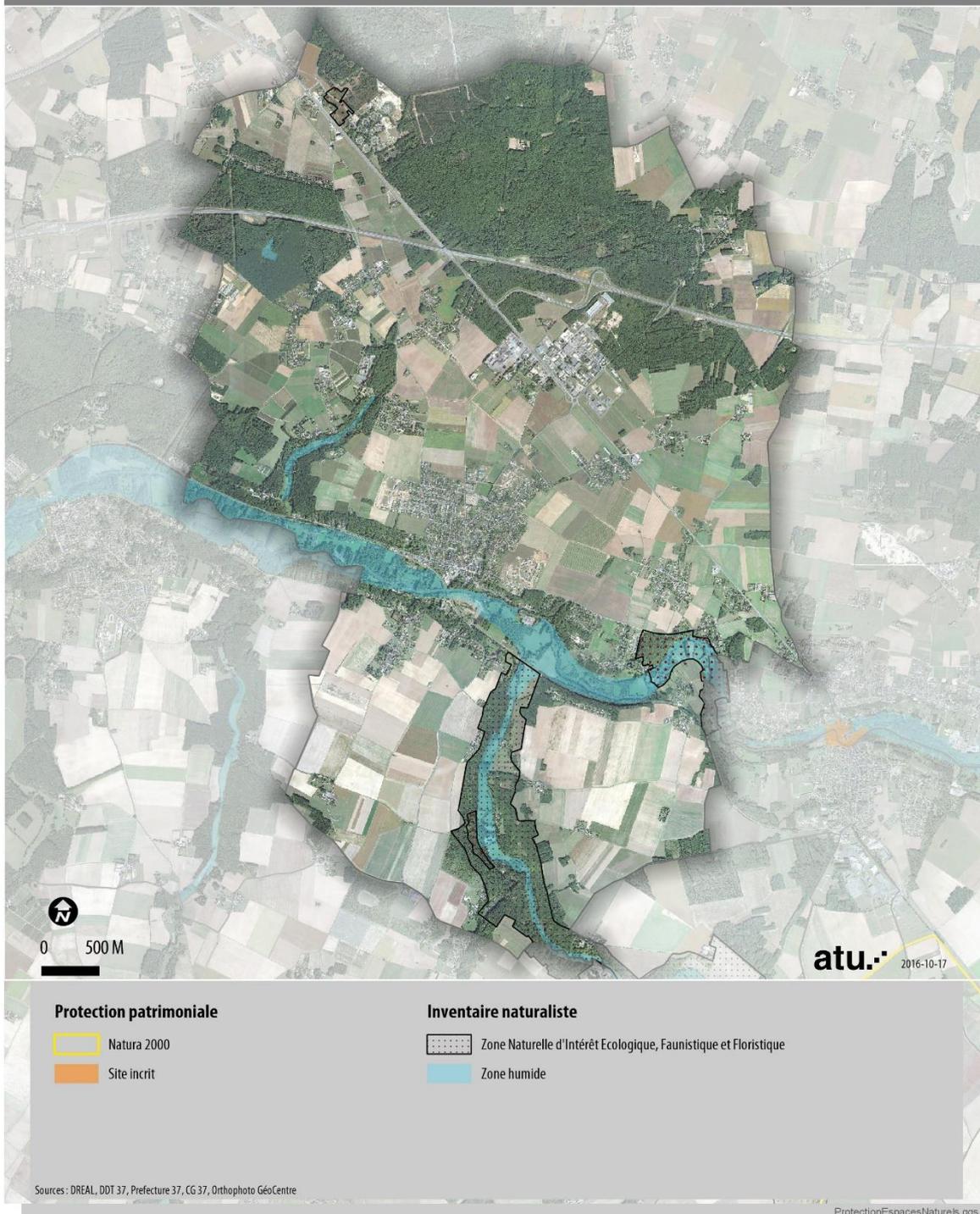
**Natura 2000 :**

ZSC et ZPS Vallée de la Loire en dehors de la commune, et à plus de 10 km du site de projet

ZPS de Champagne en dehors de la commune, et à près de 10 km du site de projet

## ESVRES

### Les protections des espaces naturels



## LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

### a) UNE COMMUNE ATTRACTIVE

Esvres-sur-Indre constitue un des pôles de développement de la vallée de l'Indre caractérisé par une croissance continue de son parc de logements (1.924 unités) et de sa population (4.523 habitants), et par la présence d'un vaste espace économique (Even parc) positionné le long de la RD943.

Son attractivité économique et résidentielle est la conséquence à la fois :

de la qualité de son environnement où la vallée de l'Indre, la vallée de l'Echandon, les grands espaces agricoles et la présence de nombreux espaces boisés offrent un cadre paysagé remarquable et très diversifié,

de son niveau d'équipements publics,

de sa position proche du cœur de l'agglomération avec une accessibilité rapide par un réseau routier qui s'est largement renforcé (périphérique, autoroute A85).

### Construction neuve

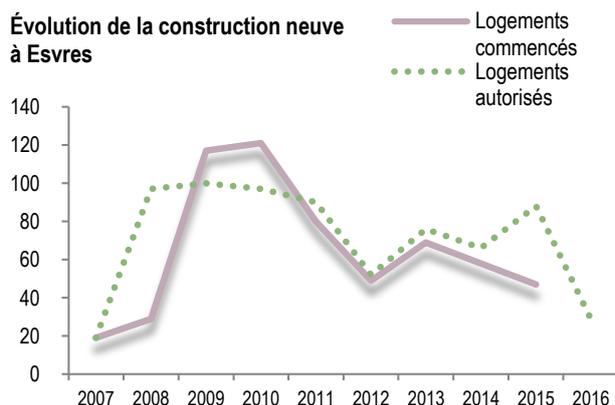
Nombre de logements commencés	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Esvres	19	29	117	121	80	49	69	58	47
CC Touraine Vallée de l'Indre	389	353	364	519	427	365	313	354	225
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	2 452	2 253	2 280	1 799	2 194	2 059	2 019	2 025	1 743
Indre-et-Loire	4 063	3 516	3 086	2 726	3 218	2 902	2 821	2 606	2 283

Source : SOeS - Sit@del2 en date réelle - Données arrêtées en avril 2017.

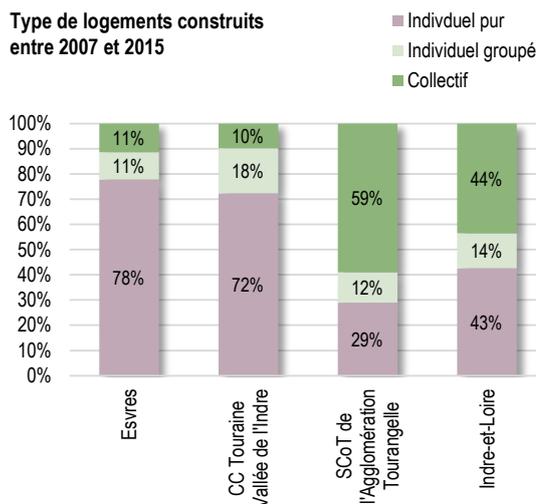
Champ : Logements ordinaires (Individuel + Collectif)

Conséquence de son attractivité au sein de la vallée de l'Indre et de sa localisation aux portes du cœur de l'agglomération tourangelle la ville d'Esvres-sur-Indre a vu son parc de logements augmenter au rythme de 64 unités par an au cours de la période 2007-2015. Cette production se porte essentiellement (78%) sur du logement individuel à destination des familles.

#### Évolution de la construction neuve à Esvres



#### Type de logements construits entre 2007 et 2015



b) UNE DÉMOGRAPHIE DYNAMIQUE

Conséquence de la croissance de son parc de logements la ville d'Esves-sur-Indre a vu sa population augmenter de manière progressive depuis la fin des années 60, avec un rythme soutenu au cours de la période 2019-2014.pour atteindre aujourd'hui 5.442 habitants.

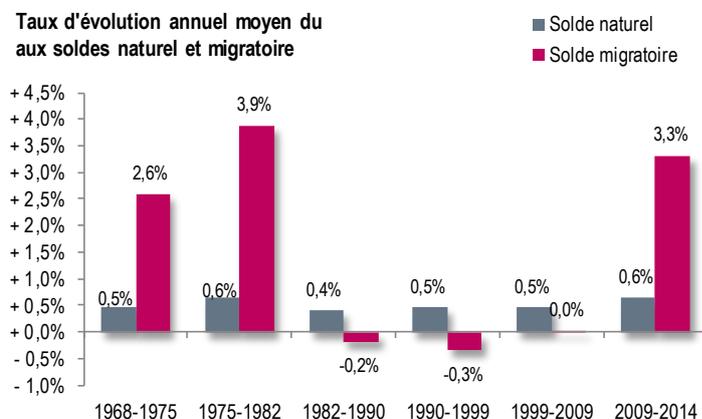
Cette croissance de la population est portée principalement par un solde migratoire largement positif (sauf sur la période 1982-1999). Par ailleurs, le solde naturel bien que moins important est toujours resté excédentaire sur l'ensemble de la période observée.

**Population et indicateurs démographiques**

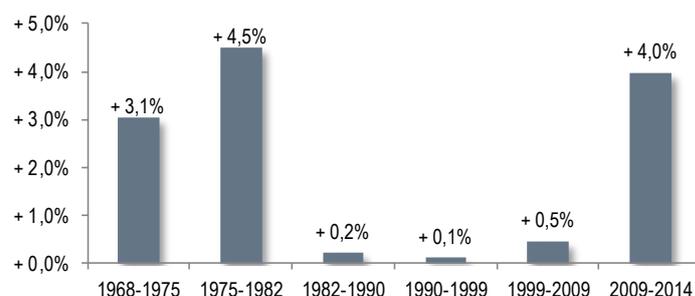
Nombre d'habitants depuis 1968 (Population municipale)	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Esves	2 473	3 050	4 160	4 234	4 278	4 481	5 442
CC Touraine Vallée de l'Indre	26 758	30 340	34 745	38 716	41 344	46 798	50 682
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	251 675	293 977	315 286	333 502	352 675	371 139	381 153
Indre-et-Loire	437 866	478 597	506 093	529 345	554 003	588 420	603 924

Sources : INSEE, RP1968 à 1999 dénombremets - RP2009 et RP2014 exploitations principales

Taux d'évolution annuel moyen du  
aux soldes naturel et migratoire



Taux d'évolution annuel moyen de la  
population depuis 1968 à Esves



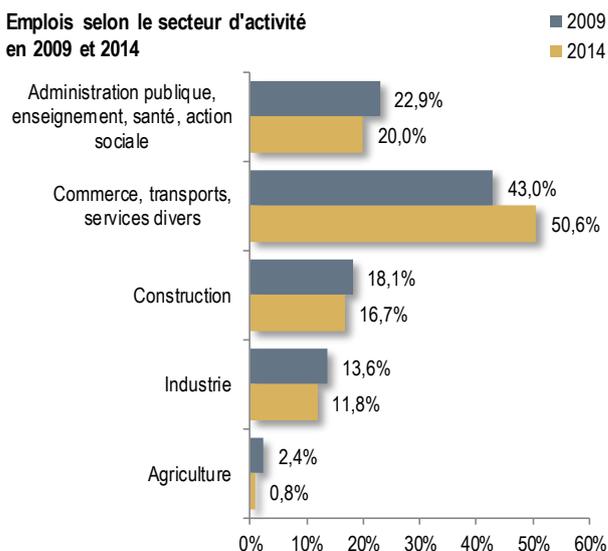
## LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

### a) UN PÔLE D'EMPLOIS

Avec 2.306 emplois recensés en 2014, Esvres constitue un véritable pôle d'emplois à l'échelle de la vallée de l'Indre en s'appuyant notamment sur ces sites d'activité dont Even'Parc qui possède un fort potentiel de développement et s'étend aujourd'hui sur plus de 50 hectares. Le secteur d'activité dominant reste celui du commerce, transport et services qui progresse entre deux recensements et concentre la moitié des emplois.

	Nombre d'emplois		
	1999	2009	2014
Esvres	1 650	2 034	2 306
CC Touraine Vallée de l'Indre	10 611	12 643	13 191
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	147 354	171 976	171 484
Indre-et-Loire	213 599	243 259	242 691

Emplois selon le secteur d'activité en 2009 et 2014



### b) UNE VOCATION AGRICOLE

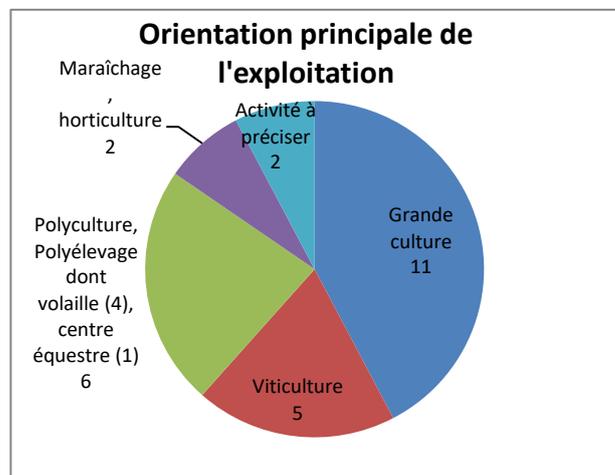
Mais Esvres-sur-Indre est également une commune à vocation agricole où les espaces cultivés (zone A du PLU : 1.700 ha) associés aux espaces naturels (zone N : 1.443 ha) couvrent 88% du territoire local. Au plateau Sud, aux caractéristiques rurales très affirmées, s'ajoute la présence d'une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Touraine Noble Joué en pleine renaissance positionnée au Nord de la commune.

#### Une activité agricole diversifiée

L'activité agricole est tournée principalement vers la grande culture avec une place importante laissée à la polyculture, à l'élevage bovin et avicole ainsi qu'à la viticulture. Le maraîchage et l'horticulture sont toujours présents sur la commune.

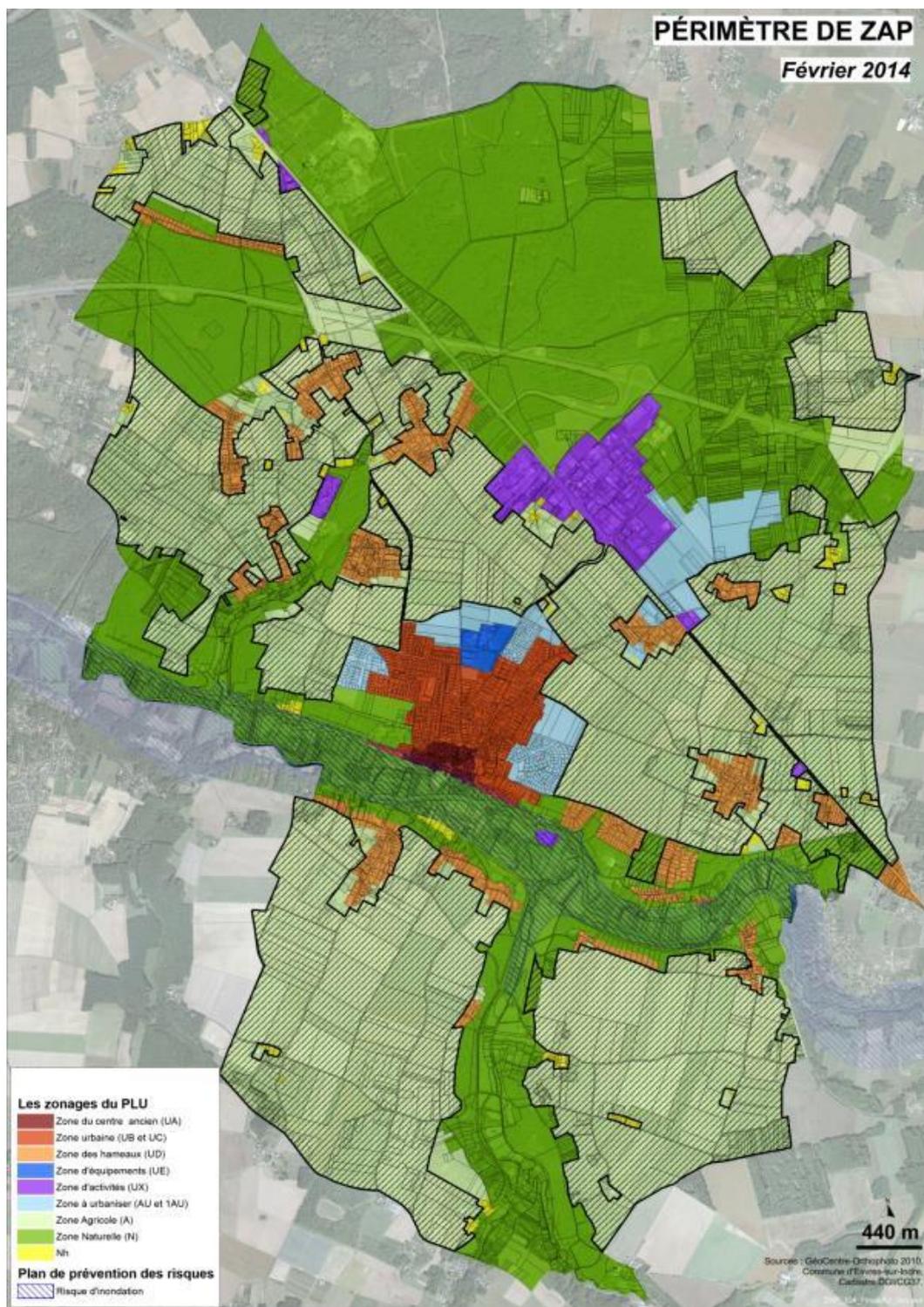
De façon générale, les agriculteurs travaillant les terres esvriennes exploitent un parcellaire relativement dispersé, surtout au Nord, les contraignant à de multiples déplacements et les rendant plus fragiles face au développement de l'urbanisation.

En 2014, la ville d'Esvres-sur-Indre a fait le choix en concertation avec les agriculteurs de se doter d'une zone agricole protégée (ZAP) qui permet de traduire la volonté publique de préserver et de valoriser l'activité agricole existante ; de favoriser son développement par un outil favorisant la stabilité foncière à moyen et long termes.



Evolution des exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune (source : RGA et ATU)

1988	2000	2010	2013
50	25	22	19

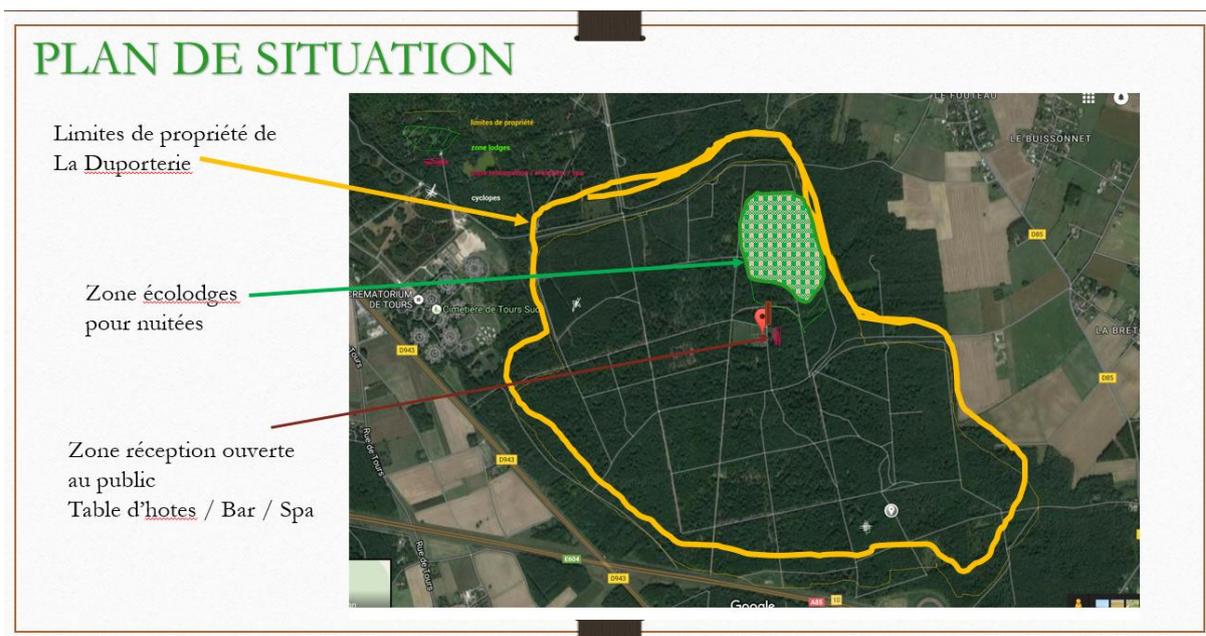
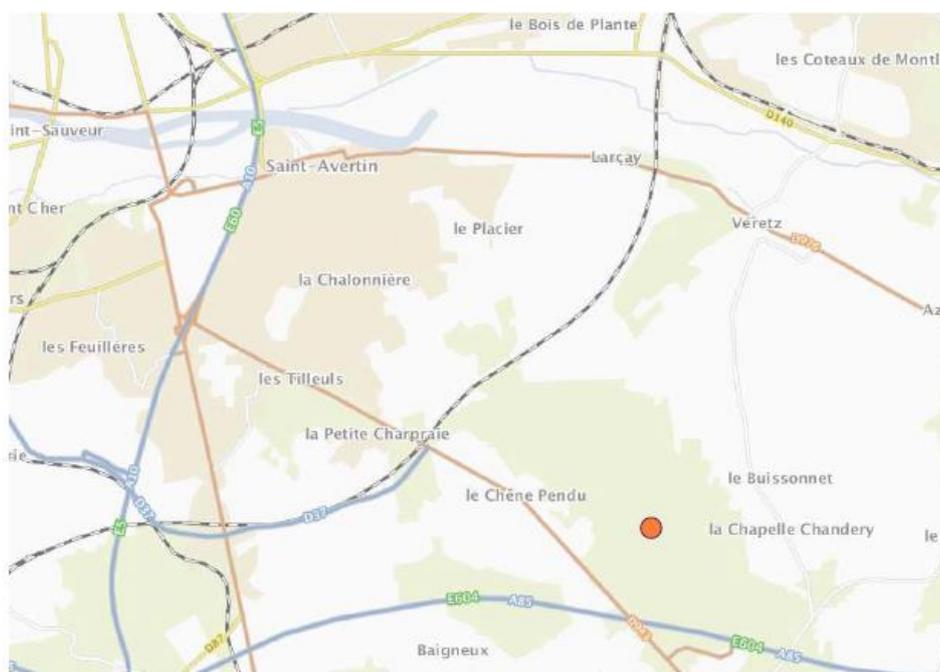


## CHAPITRE 2 : NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET

### 1. PRÉSENTATION DU PROJET

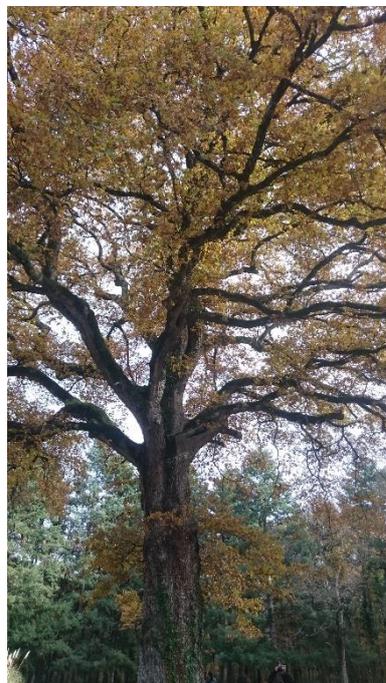
#### LE SITE DE PROJET ET SA LOCALISATION

Le site de projet est localisé sur le plateau Nord de la ville d'Esvres-sur-Indre au sein de la propriété de la Duporterie, vaste espace boisé de près de 300 hectares. Le site est accessible à partir de la route départementale puis par une voie communale traversant le domaine forestier.



**UN GRAND PARC BOISÉ**

Le domaine de la Duporterie, vaste forêt constituée de feuillus et résineux encadre une zone blanche 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.



## LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES FAUNISTIQUES ET FLORISTIQUES

Les informations suivantes sont issues des bases de données de la LPO Touraine ([www.faune-touraine.org](http://www.faune-touraine.org)) et de la SEPANT (<http://sirff.fne-centrevaldeloire.org>). Elles sont issues des passages réalisés dans le cadre de l'inventaire de la biodiversité communale (2014) de la commune d'Esves, mais relèvent aussi d'observations opportunistes, réalisées par les salariés de l'association ou par les bénévoles en marge du site. Ainsi, les enjeux et potentialités environnementales sont basés sur la connaissance naturaliste d'une part, et d'un regard d'expert écologue d'autre part.

### a) FLORE

Les boisements acidiphiles, qui composent la majeure partie du site, ne sont pas propices au développement d'une flore à forts enjeux patrimoniaux. En revanche, les milieux voisins des boisements peuvent présenter davantage d'intérêt sur le plan floristique. Ainsi, nous pressentons la présence de la Cicendie naine (*Cicendia filiformis*) au sein des chemins forestiers. Cette espèce est protégée en région Centre. D'autre part, les quelques mares du site pourraient accueillir l'Hottonie des marais (*Hottonia palustris*) et/ou la Pilulaire à globule (*Pilularia globulifera*), deux espèces protégées connues à proximité du site dans des contextes similaires.



### b) AVIFAUNE

La LPO Touraine recense à ce jour 114 espèces d'oiseaux sur la commune d'Esves dont certaines d'intérêt patrimonial telles que le Busard cendré, le Busard Saint-Martin, l'Engoulevent d'Europe, la Fauvette pitchou, la Locustelle tachetée, l'oedicnème criard, le Pic noir ou encore la Bondrée apivore, la plupart de ces espèces étant migratrices.

Le Bois de la Duporterie ne fait l'objet d'aucun zonage de protection ni d'inventaire, une ZNIEFF type I « Landes de la Petite Bamboche » est toutefois située au nord-ouest du site. La composition forestière est essentiellement de type chênaie-charmaie, avec quelques plantations localisées de résineux. Bien que non concernées directement par le projet, quelques milieux ouverts au nord-est « Lande au genêt », ainsi que les pelouses situées au sud, confèrent un petit intérêt pour la faune et la flore.

Le massif est connu (au vu des rares données collectées) pour accueillir un cortège d'espèces forestières communes telles que la Buse variable, le Coucou gris, la Chouette hulotte, la Mésange huppée, le Lorient d'Europe (estivant) la Sittelle torchepot, le Pic épeiche, et également une importante population férale de Faisan vénéré. En périphérie, les parcelles agricoles des Rochious abritent quelques individus de Pie-grièche écorcheur (2012). La proximité avec la forêt de Larçay, davantage prospectée par les naturalistes, confère au site quelques potentialités. Le Circaète Jean-le-Blanc, semble fréquenter ce massif bordé de landes (dernières observations en 2017) sans toutefois apporter une preuve certaine de reproduction. Les parcelles forestières ouvertes, consécutives à des coupes, et généralement en régénération, sont favorables en reproduction à l'Engoulevent d'Europe dans un premier temps, ou encore à la Fauvette pitchou dans le cas de développement d'ajoncs et de genêts.

Les suivis mis en oeuvre en 2018 dans le cadre de l'accompagnement du projet doivent permettre de relever la présence éventuelle du Pouillot siffleur, présent sur Larçay, et considéré vulnérable en région Centre-Val de Loire. Cet oiseau évoluant au sol, des précautions peuvent être émises pour éviter le piétinement sur certains périmètres définis. Enfin, de rares témoignages évoquent la présence de Cigogne noire en période estivale,

visiblement en alimentation sur les nombreux points d'eau du massif, notamment au sud de la propriété. Cette information, qui fera l'objet d'une attention particulière lors des suivis estivaux, motive un accompagnement pour la préservation et la valorisation des différentes mares dans le parc, et la présence de zones de quiétude dans le reste du massif.

### c) AMPHIBIENS ET REPTILES

Les enjeux amphibiens sont potentiellement forts au regard de la richesse observée (9 espèces) sur le territoire communal. Les nombreux points d'eau dans le bois, combinés à la présence de souches et de bois morts offrent un potentiel d'accueil intéressant. Néanmoins, la fréquentation importante des sangliers, provoque par piétinement l'augmentation de la turbidité et empêche le développement d'une végétation aquatique rivulaire. Ces facteurs constituent une menace pour les amphibiens les plus sensibles. Deux espèces sont potentiellement présentes et considérées quasi-menacées au niveau régional : le Triton crêté et l'Alyte accoucheur.

Chez les reptiles, les enjeux sont moindre au regard de la patrimonialité des espèces potentielles en milieu forestier. Le site est notamment favorable au Lézard des murailles, Lézard vert occidental, Orvet fragile ou encore à la Couleuvre verte et jaune.



### d) MAMMIFÈRES

Sur le territoire communal, 15 espèces de mammifères (hors chiroptères) sont recensées. Il convient de signaler les observations de la Martre des pins et de l'Écureuil roux dans le bois de la Duporterie (2000). D'autres espèces d'intérêt sont susceptibles de fréquenter le site comme le Hérisson d'Europe ou le Muscardin, ce dernier pouvant apprécier la végétation buissonnante et les ronciers dans certains secteurs du boisement. Le bois de la Duporterie présente l'avantage de se situer entre les vallées du Cher et de l'Indre, vallées très riches en chiroptères. Le site peut leur servir de corridor boisé liant ces deux vallées, en sachant qu'une chauve-souris peut facilement faire 5 à 10 km pour se nourrir. Au niveau du cimetière, une colonie de Noctule commune a déjà été observée.

### e) INSECTES

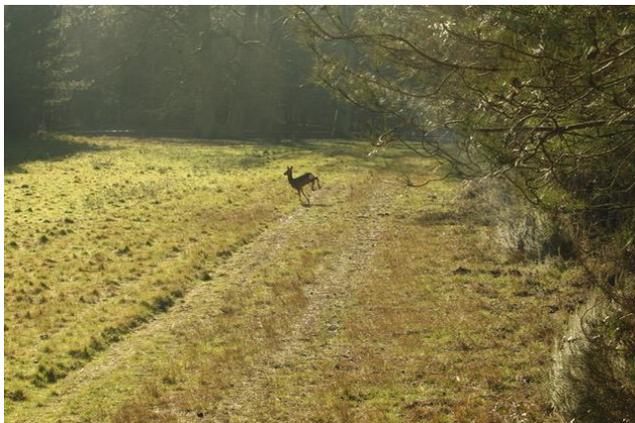
L'essentiel des données entomologiques de la commune d'Esvres sont localisées dans la vallée de l'Indre et la ZNIEFF type I des « Landes de la Petite Bamboche ». Afin de mieux percevoir les enjeux présents sur le massif forestier, nous nous sommes surtout référés aux données des boisements alentours (Bois des Hâtes et de Larçay). Ainsi, le Lucane cerf-volant, coléoptère protégé au niveau national, semble fréquent sur ce large périmètre riche en boisements de feuillus. Les larves « saproxylophages » consomment du bois mort et se développent dans les racines des vieux arbres. Essentiellement liée au chêne, l'espèce se reproduit vraisemblablement dans le bois de la Duporterie.

Chez les lépidoptères diurnes, près de 50 espèces sont recensées, dont deux espèces d'intérêt appartenant au cortège forestier et milieux attenants, le Petit collier argenté (peu menacé, mais en déclin) et l'Azuré des mouillères. Cette dernière est fortement menacée à l'échelle nationale et considérée en danger critique d'extinction, une station relictuelle est connue plus au nord, mais l'espèce n'a plus été revue depuis 2014. À ce

jour, la gestion des chemins forestiers et la forte densité en sangliers ne permettent pas le développement de sa plante hôte (*Gentiane pneumonanthe*) et donc au papillon de s'y reproduire. Les prospections prévues en 2018 permettraient aussi d'évaluer les potentialités de présence de sa plante hôte.

Une libellule protégée est aussi mentionnée sur la commune, le Gomphe de Graslin. Elle se reproduit dans la vallée de l'Indre, mais elle pourrait utiliser les secteurs ouverts ou semi-ouverts (chemins forestiers, clairières) pour la maturation et l'alimentation.

Enfin, deux espèces d'orthoptères considérées en danger à l'échelle régionale - le Criquet des ajoncs (*Chorthippus binotatus*) et le Sténobothre nain (*Stenobothrus stigmaticus*) - sont signalées aux alentours du boisement. Le Criquet des ajoncs se retrouve, comme son nom l'indique, dans les landes à ajoncs, alors que le Sténobothre nain apprécie plutôt les milieux ouverts à affinité thermophile. Ces habitats sont absents de l'emprise du projet.



## 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 30m<sup>2</sup> 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 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

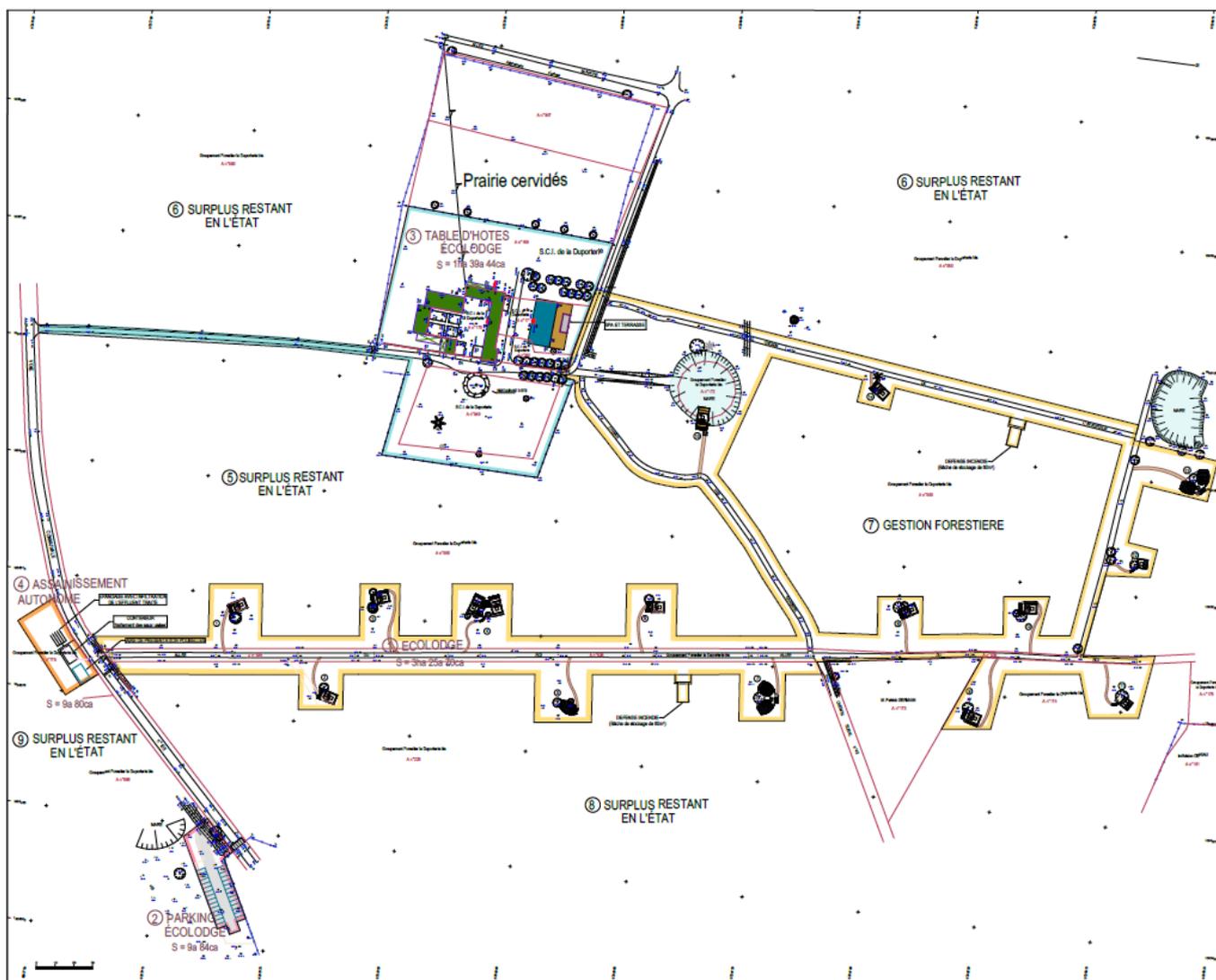


d) ORGANISATION DU SITE

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

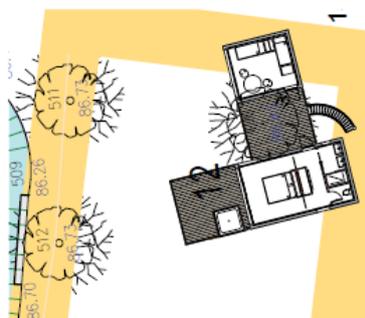
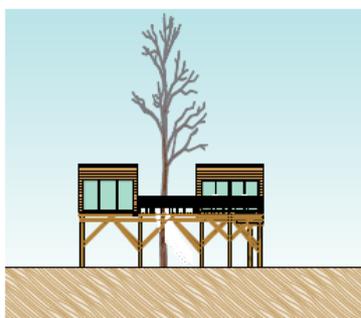
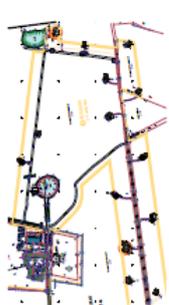
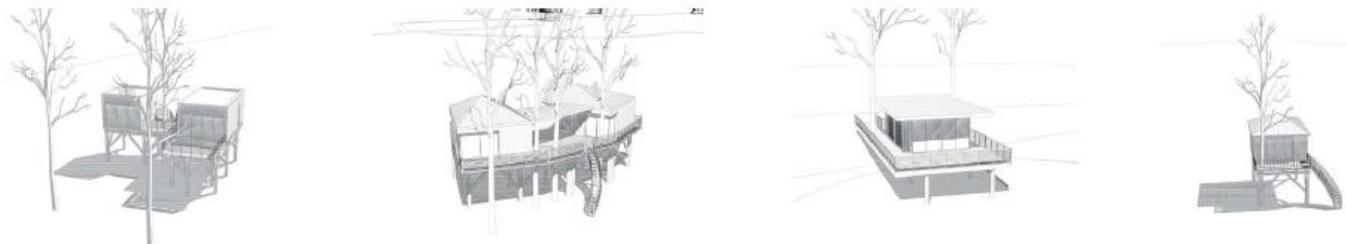
Une aire de stationnement intégrée à l'environnement permettra d'accueillir les visiteurs et constituera le sas d'entrée. Après tout se fait à pied, à vélo ou avec une petite charrette en fonction des besoins.

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).



e) TYPLOGIE DES LODGES

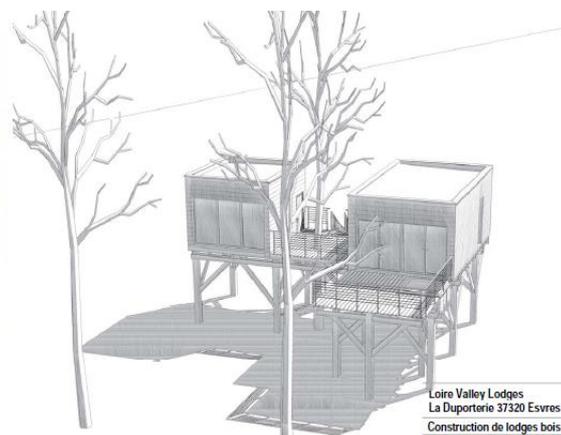
Le programme prévoit une typologie diversifiée de lodges et des implantations spécifiques : deux lodges seront situés près des mares existantes dont un lodge pour personne à mobilité réduite sur la mare avec accès facilité à la table d'hôtes, lodge pour couple, lodge familial avec terrasse, lodges perchés à 4 mètres au-dessus du sol....



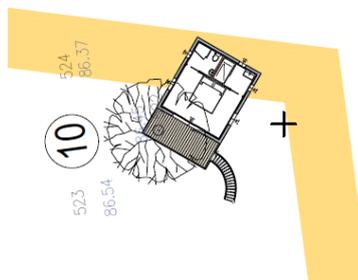
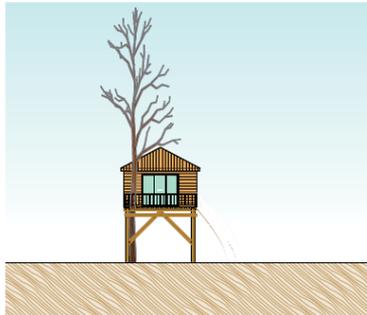
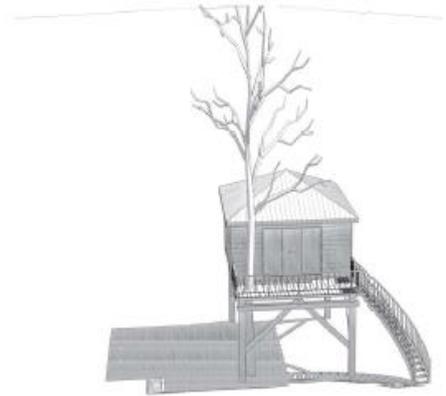
**Lodge 12**

Création d'un Lodge famille autour d'un chene imposant près de la deuxième mare d'une surface de 40 m<sup>2</sup>.

Les arbres traversent les terrasses situées à 4m au dessus du sol.

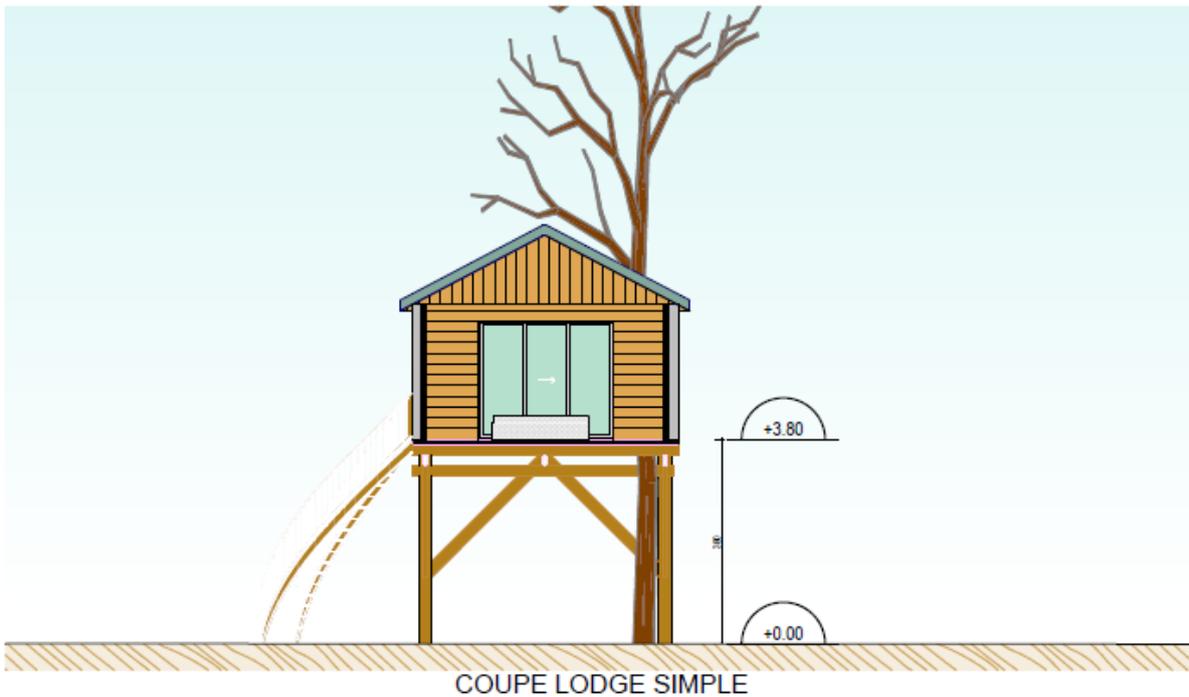


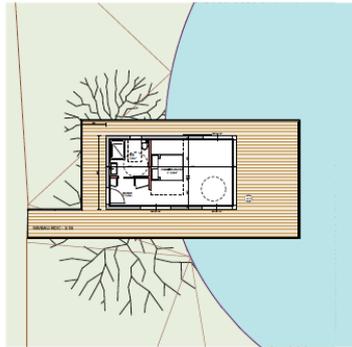
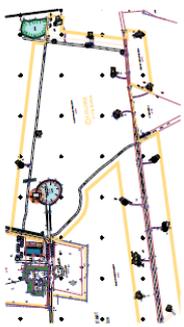
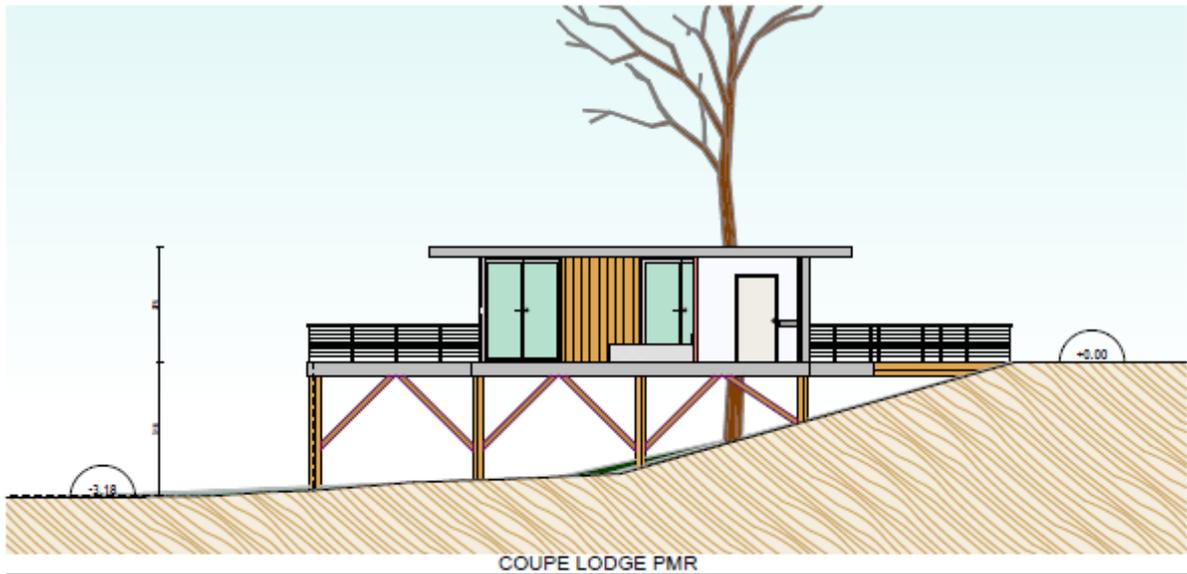
Loire Valley Lodges  
La Duporterie 37320 Esvres  
Construction de lodges bois



**Lodge 10**

Création d'un Lodge simple de 21m<sup>2</sup>, orienté plein sud avec chambre double et salle d'eau privative, construit sur pilotis bois de 4m de haut. L'accès au lodge se fait par une terrasse qui entoure un chêne de grande hauteur et isolé orienté Sud Ouest.

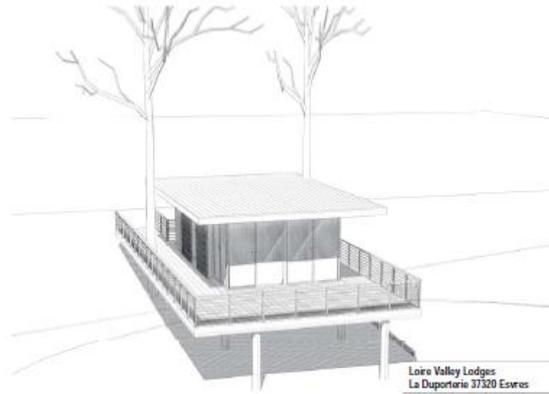




### Lodge 15

Création d'un Lodge pour les personnes à mobilité réduite sur la mare de la Duporterie de 29m<sup>2</sup> accessible par une coursive située au bord de l'eau.

Elle est construite sur pilotis bois (3m de haut environ) avec une terrasse autour d'un pin Douglas de grande hauteur orientée Sud Ouest.

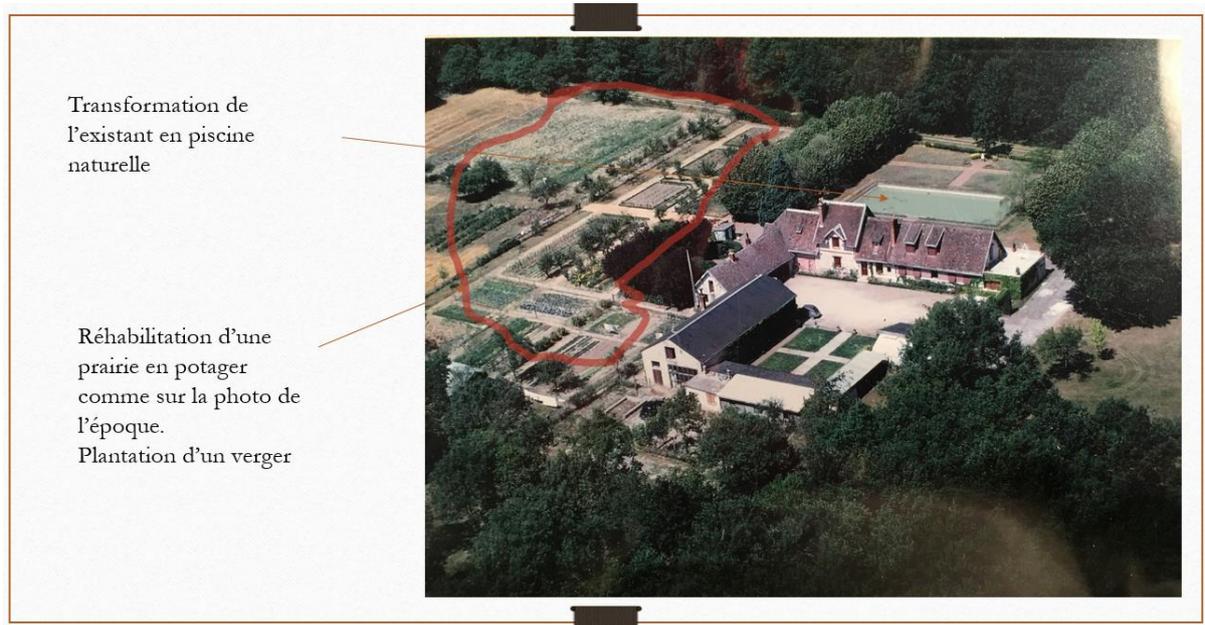


Loire Valley Lodges  
La Duporterie 37320 Esvres  
Construction de lodges bois  
Permis d'aménager  
LODGE 15 PMR  
Date: 24-01-20

PA9  
Bureau d'Architecture D. P. G.  
17, rue de la République 37000 Tours  
02 54 50 00 00 - 02 54 50 00 00  
www.loirevalleylodges.fr

## 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.



*Plu-farm, restaurant, Octobre 2016*

## 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.**

Il s'agit de proposer un nouveau concept touristique, à proximité du village authentique d'Esvres sur Indre. Il est destiné à accueillir les touristes dans des lodges en pleine nature, avec la qualité de service d'un hôtel de luxe l'ensemble constituant une proposition d'hébergement unique en Touraine.

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.

La volonté est d'aménager, au cœur des tendances detox de la société actuelle un lieu où il fait bon venir, pour profiter de la nature certes mais aussi pour s'y restaurer (avec un jeune chef engagé dans l'agriculture raisonnée pour travailler les produits des potagers / vergers et des produits locaux), boire un verre entre amis, s'offrir un moment de détente au spa, profiter de la bulle Zen pour méditer...

L'ensemble constituant un havre de paix convivial proche de Tours /Chambray/ Cormery / sièges de nombreuses sociétés.

**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 :**

1. Affirmer l'image d'une destination touristique moderne, innovante et attractive.
2. Prendre le leadership de la destination Val de Loire UNESCO dans la conquête du grand international.
3. Gagner la bataille de l'excellence dans l'ensemble du parcours client.
4. Faire progresser la performance économique des structures touristiques.

**À l'échelle de la ville d'Esvres-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

*Découvrir pour connaître*

*Connaître pour aimer*

*Aimer pour préserver*

*Préserver pour transmettre*

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.

Il est ainsi prévu avec l'aide et les conseils de la SEPANT et de l'expert forestier de mettre en lumière des phénomènes comme, par exemple :

"Arrêtez vous près de ce Douglas. Prenez 3 épines de branche dans votre main et frottez. Ça sent quoi ? la citronnelle ... c'est pour cela que dans cette partie de forêt peuplée de Douglas vous ne verrez que très peu de moustiques !

Regardez cette sculpture . Magnifique non ? C'est une souche qui a été sculptée par les animaux venus s'y frotter et la lécher. Ils y travaillent depuis près de 10 ans.

Vous voyez par terre ? Toutes ces branches mortes ? Nous pourrions les ramasser... mais alors de quoi se nourriraient la terre et les arbres ? Ce sont elles qui assurent cette fonction en se décomposant. Elles sont aussi des abris très importants pour certains insectes. Merci de la laisser en place."

Sur les conseils de la SEPANT, et de l'expert forestier intervenant sur le site, le parti est de définir strictement les zones de promenade (à la toute proximité des chemins existants et desservant les "lodges").

Il a donc délibérément choisi de tracer ce parcours dans une zone restreinte mais néanmoins riche en faits remarquables, une unique mare étant incluse pour éduquer les visiteurs sur la faune batracienne et reptilienne, mare sur laquelle un lodge sera installé (il a été décidé de laisser les autres mares sans perturbation extérieure).

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.

#### LES IMPACTS SUR LE CYCLE DE L'EAU

##### a) L'ASSAINISSEMENT

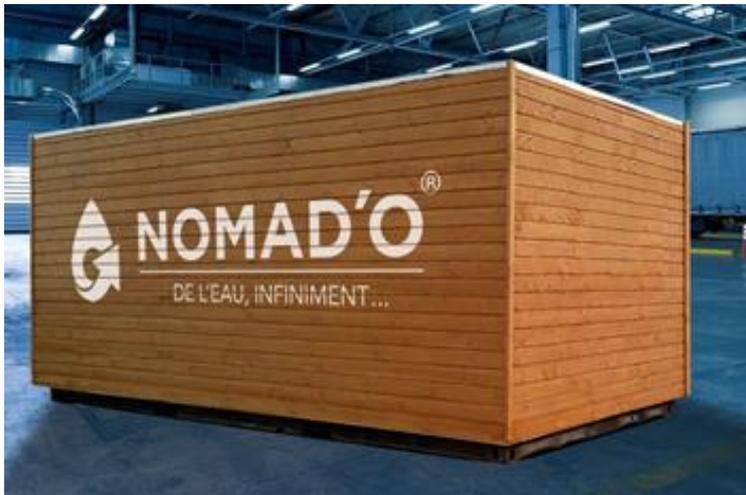
Le site n'étant pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, il est envisagé de mettre en place une solution d'assainissement non collectif.

La maison existante de la propriété serait à cette occasion connectée à ce nouvel équipement.

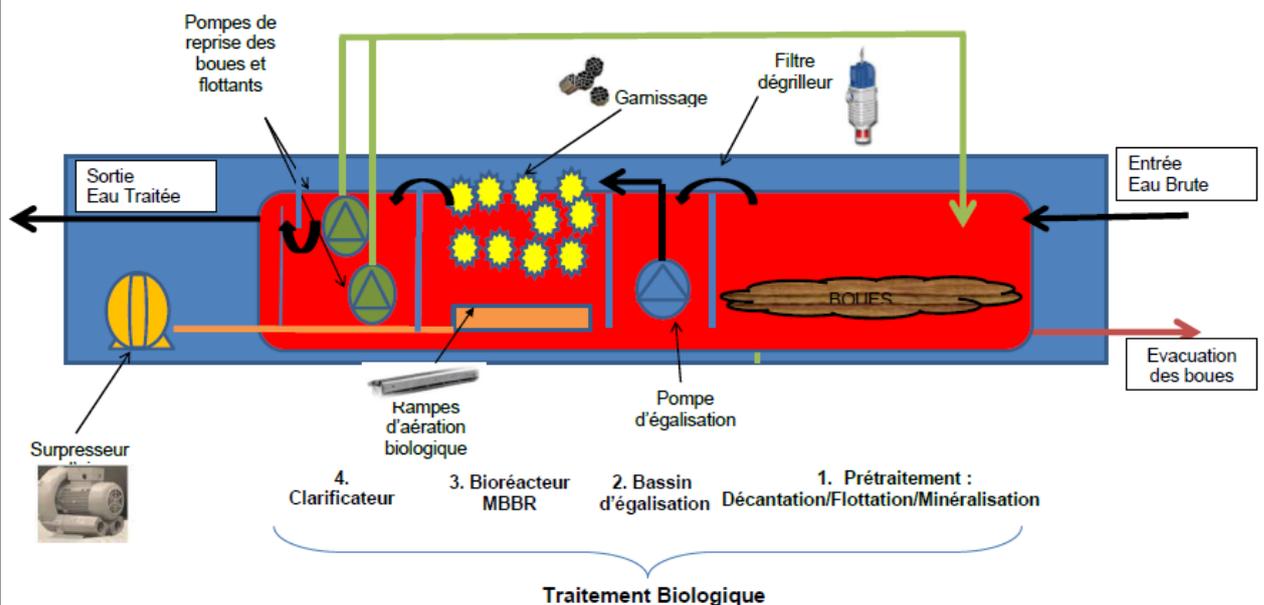
L'impact de l'aménagement sur le milieu se devant d'être le plus limité possible, il a été choisi de privilégier une solution hors sol afin d'éviter des terrassements lourds.

La filière d'assainissement non collectif proposée est intégrée dans 1 conteneur maritime hors sol. Cette filière intégrée permet le traitement d'eaux usées avec une capacité jusqu'à 100 Equivalents Habitants.

Ces conteneurs pourront facilement être bardés de bois afin de parfaire leur intégration dans l'environnement. Aucun terrassement lourd n'est nécessaire, le fait d'être hors sol permet de limiter considérablement l'impact sur le site.



Le schéma de principe ci-après décrit la filière proposée.



### b) L'EAU POTABLE

Le site de la Duporterie est desservi par le réseau public d'eau potable.

Le service est exploité en affermage par la société VEOLIA EAU, en vertu d'un contrat ayant pris effet au 1er janvier 2007 et dont la durée est de 10 ans.

La consommation moyenne annuelle par abonné domestique est de 106 m<sup>3</sup>.

Le projet consistera à réaliser, à partir des réseaux existants (DN 63), au nord du projet (Allée blanche) un réseau en PEHD DN 60 desservant les différentes maisons projetées.

La réalisation du projet nécessitera en fonction de la disponibilité en débit du réseau existant, soit un renforcement du réseau, soit la mise en place d'un surpresseur.

Les besoins d'alimentation en potable liés au fonctionnement futur du site restent faibles et n'impactent pas de manière significative sur la ressources et sont donc compatible avec le dispositif actuel.

## LES IMPACTS SUR LES RISQUES POLLUTIONS ET NUISANCES

### **Il n'y a pas de risque identifié sur ce site.**

Le projet lui-même ne génère ni risque, ni pollution, ni nuisance majeure.

Les seules pollutions qui pourraient avoir un impact seraient issues des rejets d'eaux usées qui de fait ne posent aucune difficulté dans la mesure où elles seront gérées par un système autonome (voir paragraphe précédent).

Il n'y a pas non plus à attendre de pollutions lumineuses particulières puisque le concept même du projet vise une intégration maximum des visiteurs au sein de l'environnement naturel.

### **La gestion des ordures ménagères**

Le volume de déchets ménagers attendu est faible au regard de la capacité d'accueil au sein des lodges. Ils seront stockés à l'entrée du site dans un conteneur dédié.

### **Bâches pour réserve incendie**

Il est prévu dans le cadre de la défense incendie la mise en place de 2 bâches de 60 m<sup>3</sup>, constituant la réserve incendie conformément aux prescriptions du SDIS.

## LES IMPACTS SUR L'ORGANISATION URBAINE, LA POPULATION, LES EMPLOIS ET LES DÉPLACEMENTS

Le projet de la Duporterie n'a aucun impact sur la population.

En termes d'impacts sur l'emploi le projet peut générer un accroissement d'activité locale lié au fonctionnement et à l'entretien du site.

En termes d'équipement il permet le développement d'une activité d'accueil touristique dans un milieu à haute qualité environnementale.

En termes de déplacement ceux-ci resteront modestes et seront organisés de manière à limiter au maximum la pénétration des véhicules motorisés au sein des espaces sensibles. Une fois les véhicules stationnés les déplacements se feront à pied sur l'ensemble du site à l'exception des livraisons.

Mais les principaux impacts sont de l'ordre des déplacements.

## CHAPITRE 3 : ÉVOLUTION DU 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).**

#### Article L151-13 CU

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime](#).

#### 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 :**

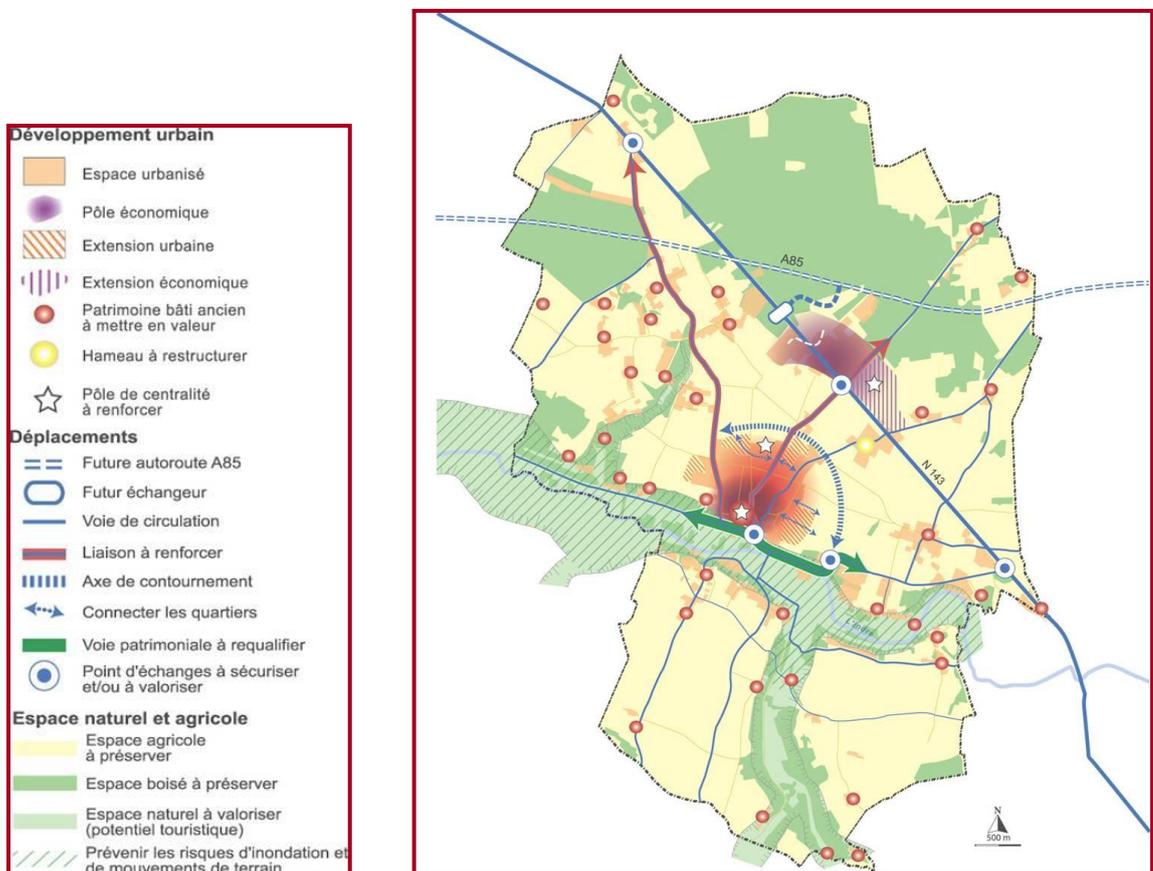


#### "DÉVELOPPER UN PROJET DE VALORISATION TOURISTIQUE SUR LE SITE DE LA DUPORTERIE

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

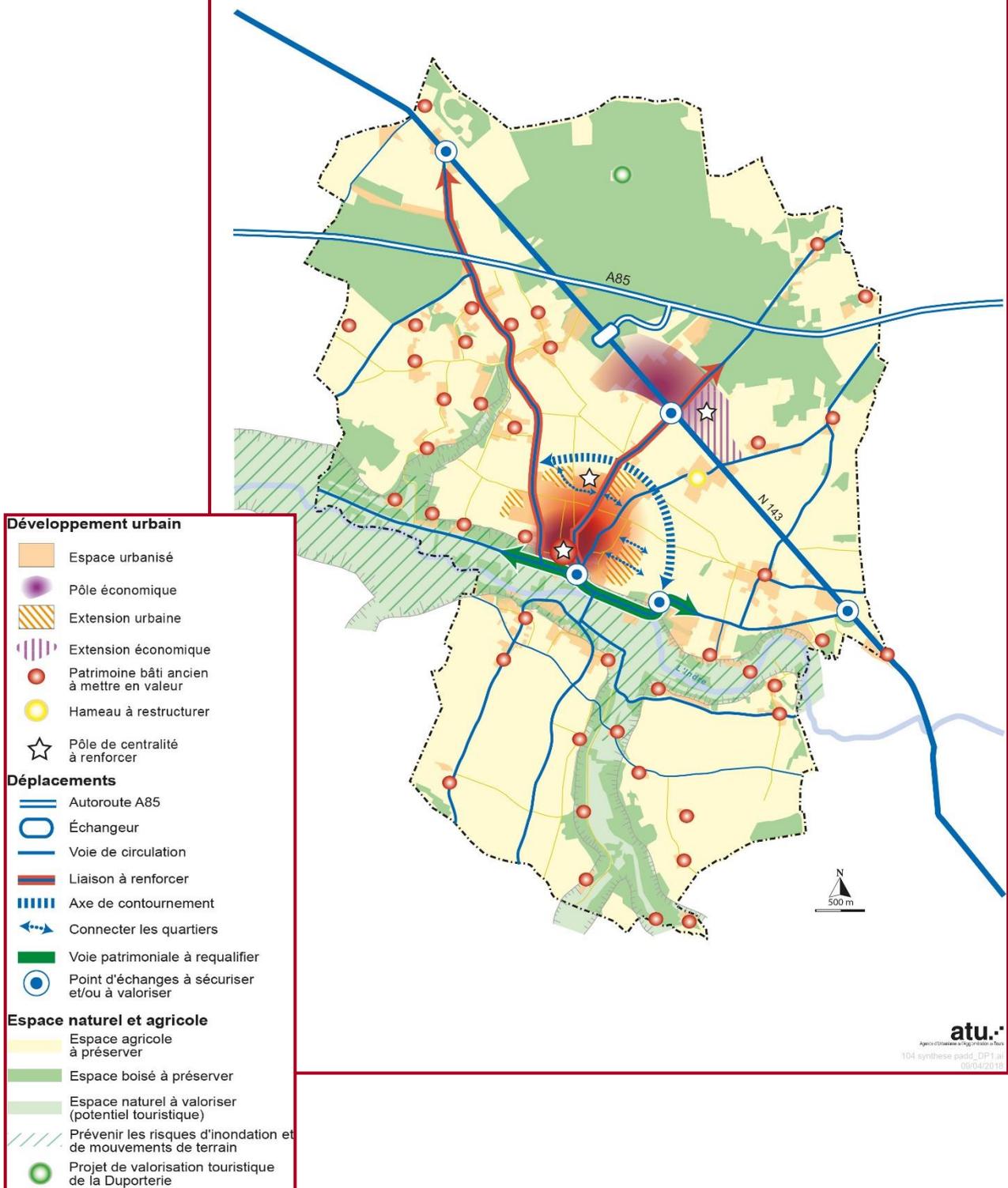
#### Carte du PADD avant modification



**Carte du PADD après modification**

**ESVRES-SUR-INDRE**

*Synthèse du projet d'aménagement et de développement durable*

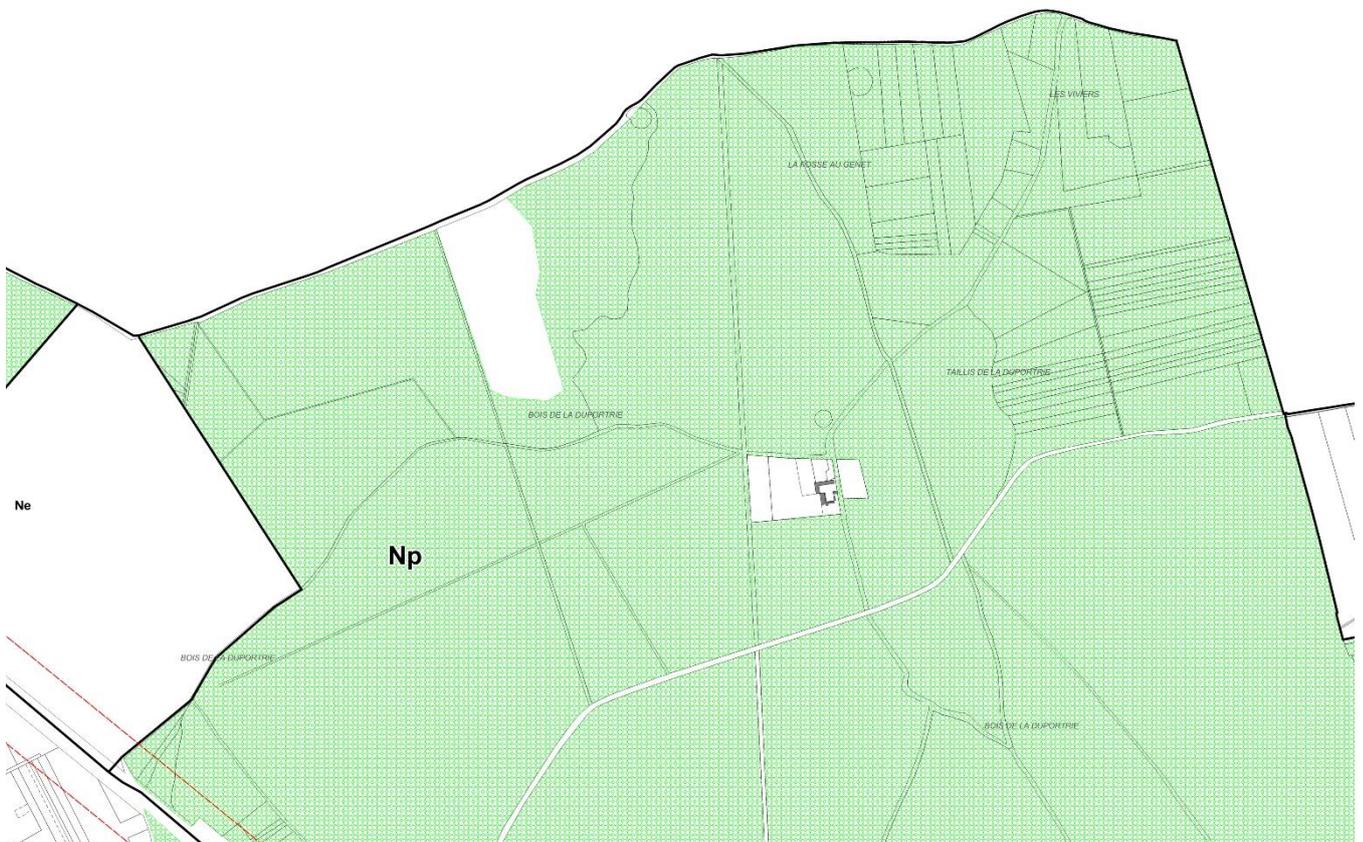


atu.  
Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Tours  
104 synthèse padd\_DP1.ju  
05/04/2011

## 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. Toutefois ce choix pourra être reconsidéré en fonction des données définitives concernant l'aménagement du secteur.

### 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 éléments présentés ci-après :**

### a) COMPLÉMENT DU CARACTÈRE DE ZONE

La présentation du caractère de la zone N est complétée par le paragraphe suivant pour prendre en compte la création d'un nouveau secteur (la zone en comprend donc 8 suite à la déclaration de projet) :

"Le secteur Npl

Il correspond à un secteur délimité à l'intérieur du site de la Duporterie.

Il est destiné à la réalisation d'un projet de développement touristique en milieu naturel comprenant notamment la construction d'habitations légères de loisirs (HLL) et les équipements associés".

### b) PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES PRINCIPALES RÈGLES DU SECTEUR NPL

La création du secteur Npl est destinée à conforter l'attractivité touristique du Sud de l'agglomération à travers un projet mixant nature, culture et art de vivre. Les règles édictées visent à la réalisation et à l'encadrement du projet.

### **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 réserves 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.

### **LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES ÉQUIPEMENTS :**

Les règles de desserte par les voies et les réseaux ont pour objectif la bonne insertion de l'opération dans le fonctionnement du territoire et pour les réseaux, la protection de l'environnement.

C'est la raison pour laquelle il est demandé un accès suffisant sur une voie publique ou privée adaptée.

En termes de réseau d'eau potable, les raccordements devront se faire sur les réseaux publics.

En termes de réseau d'assainissement, un dispositif autonome spécifique sera mis en place.

## LES RÈGLES D'IMPLANTATION (articles 6 et 7 du règlement d'urbanisme)

Les règles d'implantation sont obligatoires. Elles sont cependant très souples afin de ne pas imposer de contraintes inutiles à ce projet situé en dehors de tout contexte urbain.

### 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de 20 m<sup>2</sup> 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

## LES RÈGLES QUALITATIVES (articles 11 et 13 du règlement d'urbanisme)

### L'ARTICLE 11 DU RÈGLEMENT D'URBANISME

**Le projet s'inscrit dans les règles générales de la zone N concernant notamment la restauration des bâtiments anciens et des annexes.**

**Il est de plus précisé dans le secteur Npl**

"L'adaptation au sol, le choix des matériaux, les couleurs et la volumétrie générale devront participer à la bonne intégration des habitations légères de loisirs (HLL) dans leur environnement naturel."

### L'ARTICLE 13 DU RÈGLEMENT D'URBANISME

Le site est soumis à un plan de gestion de son espace forestier. Pour le reste le site de projet reste soumis aux règles générales de l'article 13 de la zone N.

Il est de plus précisé que dans le secteur Npl l'aire de stationnement envisagé doit faire l'objet d'un traitement paysagé destiné à assurer son insertion dans l'environnement naturel et éviter au maximum l'imperméabilisation du sol.

### LES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Les stationnements devront répondre aux besoins. Ils sont d'ores et déjà prévus dans le projet.

## ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES SECTEURS DE LA ZONE N ET DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La mise en œuvre de la déclaration de projet conduit à créer un secteur supplémentaire à l'intérieur de la zone N et donc à modifier la répartition interne des différents secteurs constitutifs de celle-ci (secteurs NP et Npl).

Elle conduit également à modifier la superficie des espaces boisés classés en supprimant 8,54 hectares.

ZONE N ET SES SECTEURS	SUPERFICIE AVANT DÉCLARATION DE PROJET	SUPERFICIE APRÈS DÉCLARATION DE PROJET
Ne	40,46	40,46
Nh	27,6	27,6
Nha	1,5	1,5
NI3	131,2	131,2
NI4	43,2	43,2
NL	9,3	9,3
<b>NP</b>	<b>1161,8</b>	<b>1173,3</b>
<b>Npl</b>	<b>0</b>	<b>11,5</b>
<b>ESPACES BOISÉS CLASSÉS</b>	<b>855,3</b>	<b>846,76</b>