

Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de Saint-Branches

Modification n°1

**Notice de présentation et
exposé des motifs**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du 5 septembre 2023

Le maire

Approbation
Septembre 2023

Sommaire

Sommaire	2
Préambule	3
Historique	3
Evolution envisagée	3
Nature et déroulement de la procédure	3
Informations complémentaires	4
II – Présentation de la commune	5
III – Adaptation apportée au PLU et exposé des motifs	6
Adaptations apportées au règlement écrit	6
Adaptations apportées aux plans de zonage	9
III – Analyse des incidences de la modification sur l’environnement	14
Rappel de l’objet de la modification n°1 du PLU	14
Analyse des incidences sur l’environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur	14

Préambule

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Branchs a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 mars 2014. Suite à une annulation juridictionnelle partielle, une procédure d'élaboration partielle a été approuvée par le conseil municipal le 26 février 2019.

Evolution envisagée

La modification envisagée et présentée ci-après doit permettre :

- d'apporter quelques adaptations au règlement écrit,
- de supprimer plusieurs emplacements réservés.

Aucune modification n'est apportée aux orientations d'aménagement et de programmation.

Nature et déroulement de la procédure

La modification envisagée ne conduit pas à :

- changer les orientations du PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

Ainsi et conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31 (cas exposés ci-dessus), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

En outre, l'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Au regard des cas mentionnés à l'article à l'article L. 153-41, certaines adaptations envisagées notamment dans le règlement écrit des zones A et N sont susceptibles d'accroître de plus de 20% les possibilités de construire au sein de la zone couvrant ce secteur.

En conséquence, il est nécessaire de recourir à une procédure de modification de droit commun et de soumettre le projet de modification à enquête publique.

La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :

- 1- Engagement de la procédure à l'initiative du maire de St-Branchs
- 2- Examen au cas par cas en vue de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale
- 3- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme
- 4- Projet de modification du PLU soumis à une enquête publique
- 5- Remise par le commissaire-enquêteur de son rapport et de ses conclusions
- 6- Approbation de la modification du PLU par le conseil municipal éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur.

Informations complémentaires

- **Maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage, responsable du projet, est la commune de St-Branchs représentée par son Maire.

Mairie de St-Branchs – 40 rue du commerce – 37320 St-Branchs

Téléphone : 02 47 26 30 15

Mail : mairie.saintbranchs@orange.fr

II – Présentation de la commune

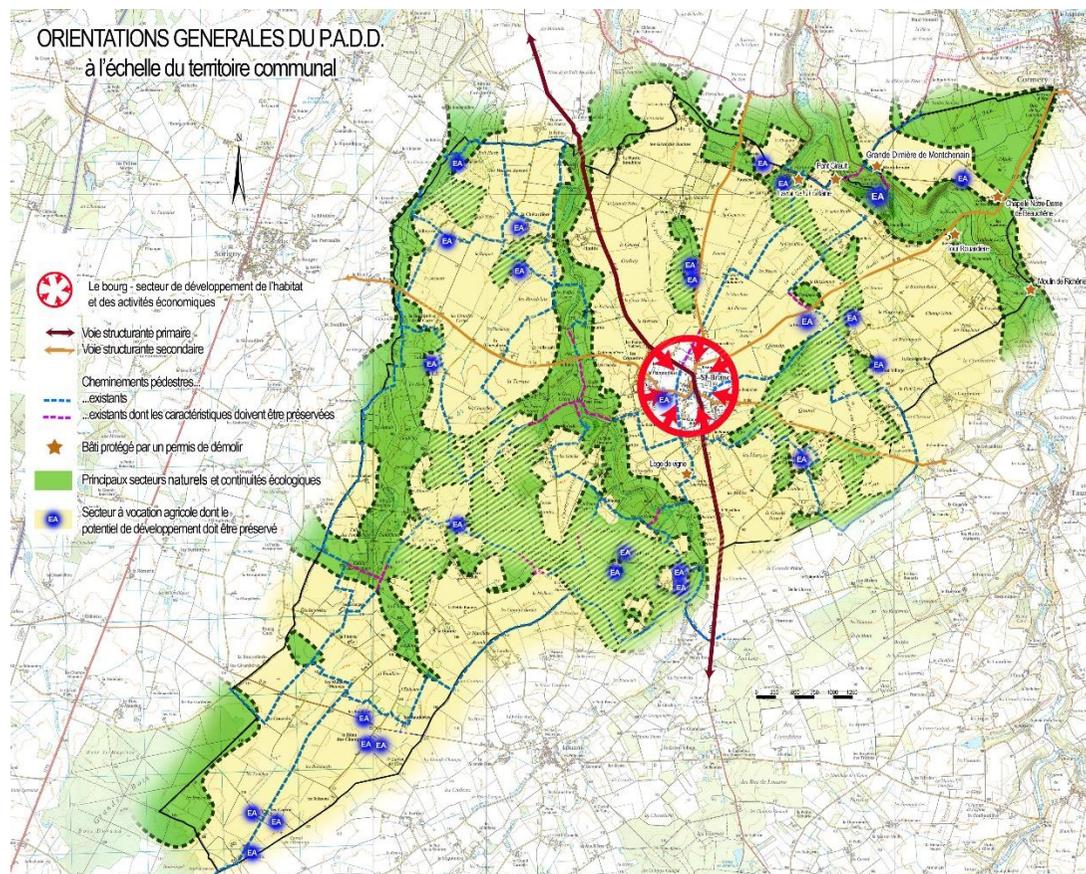
La commune de St-Branchs est située dans le département d'Indre et Loire, en troisième couronne de Tours situé à moins d'une trentaine de kilomètres. La commune est membre de la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre (non compétente en matière de PLU).

La commune recensait 2614 habitants (population municipale INSEE) sur un territoire de 5116 ha soit une densité de 51 habitants/km².

Le territoire communal est installé sur un plateau agricole ouvert de grandes cultures et traversé par un réseau hydrographique orienté nord-sud dense et intégré dans le bassin versant de l'Indre.

La commune ne recense aucun périmètre ou inventaire environnemental sur son territoire. Il convient toutefois de noter que la Zone de Protection Spéciale de la Champagne Tourangelle longe une légère portion de la limite communale à l'est.

Orientations du PADD à l'échelle du territoire (source : PADD du PLU)



III – Adaptation apportée au PLU et exposé des motifs

Adaptations apportées au règlement écrit

Les adaptations apportées au règlement écrit doivent permettre de modifier et ajuster la rédaction de certaines dispositions du règlement écrit du PLU en

vue de rectifier certains dysfonctionnements ou de faciliter l’instruction des autorisations du sol.

Ces adaptations ainsi que leurs justifications sont exposées dans le tableau présenté ci-dessous et dans les pages suivantes.

Articles	Zones concernées	Evolution apportée	Exposé des motifs des changements apportés
2	Dispositions générales	Les articles du règlement national d’urbanisme d’ordre public et applicables même dans le cadre de l’existence d’un plan local d’urbanisme sont mis à jour.	<p>Conformément aux dispositions de l’article R.111-1, certains articles sont applicables sur l’ensemble du territoire, en raison de leur caractère d’ordre public afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - préserver notamment la salubrité publique et la sécurité publique (R 111-2), le patrimoine archéologique (R 111-4), l’environnement (R 111-26), les paysages et les sites (R 111-27) et de permettre à l’autorité compétente d’émettre des prescriptions ou de refuser un projet, - préciser les définitions ou notions à prendre en compte dans l’application du code de l’urbanisme (R 111-20 à 24), - régir le stationnement (R.111-25). <p>Depuis l’entrée en vigueur du décret du 28 décembre 2015, 11 articles du règlement national d’urbanisme sont d’ordre public.</p>
13	Ensemble des zones	Le règlement du PLU est actualisée pour faire référence aux nouveaux articles du code de l’urbanisme.	<p>L’ordonnance du 23 septembre 2015 a procédé à une recodification des dispositions législatives du code de l’urbanisme.</p> <p>Le Plan Local d’Urbanisme de St-Branchs fait toujours référence, pour certaines de ses dispositions à l’ancienne codification en vigueur lors de l’adoption du PLU.</p> <p>Les élus souhaitent profiter de la modification du PLU pour actualiser ces articles et faire référence aux nouveaux articles codifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L’article L.123-1-5 7° du code de l’urbanisme est devenu l’article L.151-19 du code de l’urbanisme (protection d’éléments de paysage) • L’article L.123-1-5 9° du code de l’urbanisme est devenu l’article L.151-23 2°al. (protection des terrains cultivés)

2	A/N	<p>Le règlement des zones A et N est complété afin d'y autoriser les abris pour animaux à usage non professionnel.</p> <p>Pour réglementer ces constructions, il est proposé de reprendre les dispositions par ailleurs applicables au sein des secteurs Ah et Nh du PLU, dans lesquels ces constructions sont aujourd'hui autorisées.</p>	<p>La commune est régulièrement confrontée aux demandes d'habitants non agriculteurs possédant une parcelle en zone agricole A ou en zone naturelle N (hors hameaux Ah/Nh) sur laquelle sont mis des animaux de loisirs (chevaux, moutons, etc.). Les propriétaires d'animaux ayant l'obligation d'assurer la protection et le bien-être de leur animal dans le code rural, certains d'entre eux souhaitent en conséquence créer un abri sur la parcelle les accueillant.</p> <p>Aujourd'hui, le règlement du PLU autorise la création de ce type d'abris dans les hameaux classés en zone Ah/Nh. Toutefois, dans un certain nombre de cas, les parcelles concernées sont classées dans la zone A ou la zone N dont les règlements ne permettent pas ce type de construction. Face à cette impossibilité, les propriétaires se retrouvent donc face à une contradiction entre une réglementation leur imposant de protéger leur animal d'un côté et une autre réglementation leur interdisant la création d'un abri pour le faire. Il en résulte que certains propriétaires en viennent à réaliser l'abri requis sans demander d'autorisation et sans possibilité de ce fait, pour la commune, de contrôler son aspect ou son emprise au sol.</p> <p>L'insertion de la disposition permettra d'assurer une cohérence avec la réalité du terrain et permettra à la commune de réguler les usages.</p> <p>Il est précisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le règlement des zones A et N définissait d'ores et déjà des règles de hauteur (3,5 mètres à l'égout du toit) et d'aspect (aspect bois naturel) pour les abris pour animaux autorisés en zone Ah et Nh. Ces dispositions s'appliqueront également aux abris pour animaux autorisés en zone A et N, - que l'insertion de cette disposition sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
		<p>(...)</p> <p>Dispositions particulières applicables dans la zone A exclusivement :</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol totale n'excède pas 30m².</i> 	

		(...) Dispositions particulières applicables dans la zone N exclusivement : (...) <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol totale n'excède pas 30m².</i> 	
2	Ah/Nh	Le règlement est modifié pour supprimer, dans le cadre de bâtiments pouvant changer de destination, la référence à une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaire.	Dans le cadre de l'instruction de certains dossiers relatifs au changement de destination de bâtiments existants en zone Ah/Nh (secteur non constructible de hameaux), il est apparu que la phrase mentionnée entre parenthèses dans le règlement, relative aux matériaux de couverture ou de structure, pouvait conduire à exclure le changement de destination de certains bâtiments présentant pour autant un intérêt patrimonial. En conséquence, les élus souhaitent, dans le cadre de la modification, supprimer cette référence sans pour autant remettre en cause la nécessité d'un intérêt patrimonial pour les bâtiments pouvant changer de destination, cette exigence restant acquise dans le règlement.
		(...) Dispositions particulières applicables dans la zone Ah exclusivement : (...) <ul style="list-style-type: none"> • le changement de destination des constructions pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> ○ le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et d'intérêt patrimonial (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur, ○ l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature. 	(...) Dispositions particulières applicables dans la zone Nh exclusivement : (...) <ul style="list-style-type: none"> • le changement de destination des constructions pour un usage touristique ou d'habitation dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> ○ le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et d'intérêt patrimonial (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur, ○ l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.

Adaptations apportées aux plans de zonage

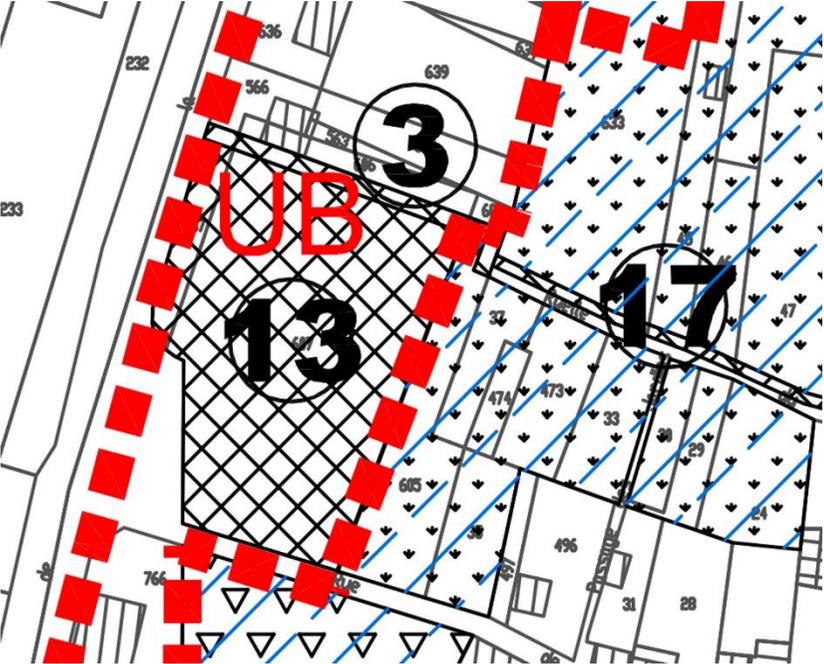
Dans le cadre de la modification, la commune souhaite procéder à la suppression de sept emplacements réservés soit parce qu'ils ont fait l'objet d'une acquisition par la commune soit parce que la commune ne souhaite plus donner suite au projet initialement envisagé.

Le tableau ci-après présente les évolutions envisagées des emplacements réservés.

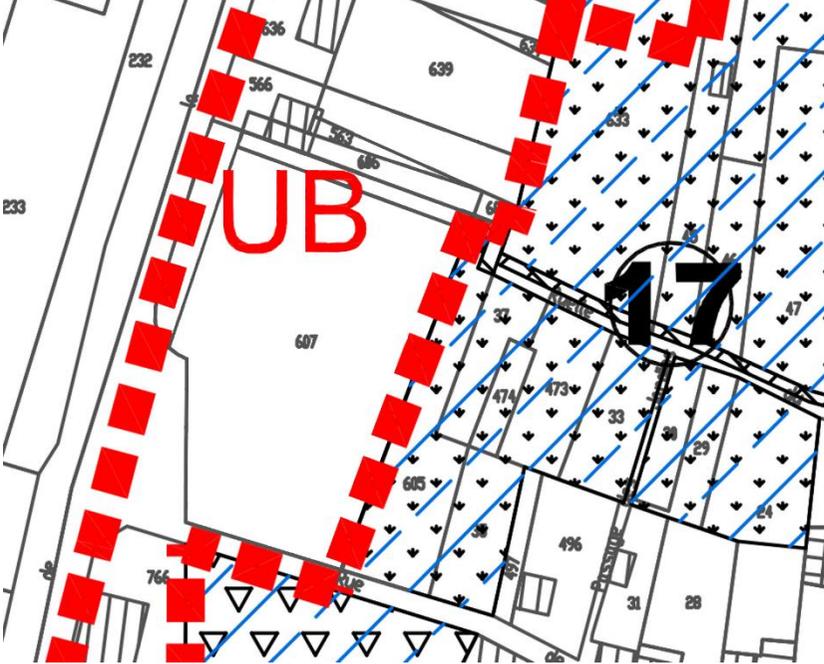
Les extraits des plans de zonage sont présentés dans les pages suivantes.

Numéro	Vocation	Emprise	Motifs de suppression
1	Liaison douce vers la piscine communautaire	Env. 700 x 5m	-
2	Elargissement et aménagement de la rue du Pont Vieux	5 m de largeur	-
3	Liaison douce entre le centre-bourg et la zone 1AUh	Env. 60 x 5m	Acquisition par la commune
4	Préservation d'un accès à la zone agricole	Env. 35 x 10m	-
5	Liaison douce entre le centre-bourg et la zone du Fouchet et ouvrages de régulation des eaux pluviales	Env. 350 x 5m	-
6	Elargissement et aménagement de la rue Grandin	Env. 75 x 5m	-
7	Accès à la zone 2AUh	Env. 30 x 10m	-
8	Extension des bâtiments techniques communaux	Env. 2500 m²	Acquisition par la commune
9	Liaison douce entre la rue du Pont Picot et le CR n°22	Env. 70 x 3m	Abandon du projet
10	Création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales	Env. 4000 m ²	-
11	Création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales	Env. 100 x 3m	-
12	Préservation d'un accès	Env. 40 x 10m	Abandon du projet
13	Espaces de stationnement et aménagement public	Env. 2900 m²	Acquisition par la commune
14	Aménagement du carrefour de l'Avenue des Marronniers et de la rue du Pont Picot	Env. 280 m²	Acquisition par la commune
15	Passage pour eaux usées et eaux pluviales	Env. 300 x 5m	-
16	Création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales	Env. 170 x 5m	-
17	Elargissement du chemin du cimetière	2 m de largeur	-
18	Création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales	Env. 6000 m²	Abandon du projet
19	Création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales	Env. 2800 m ²	-

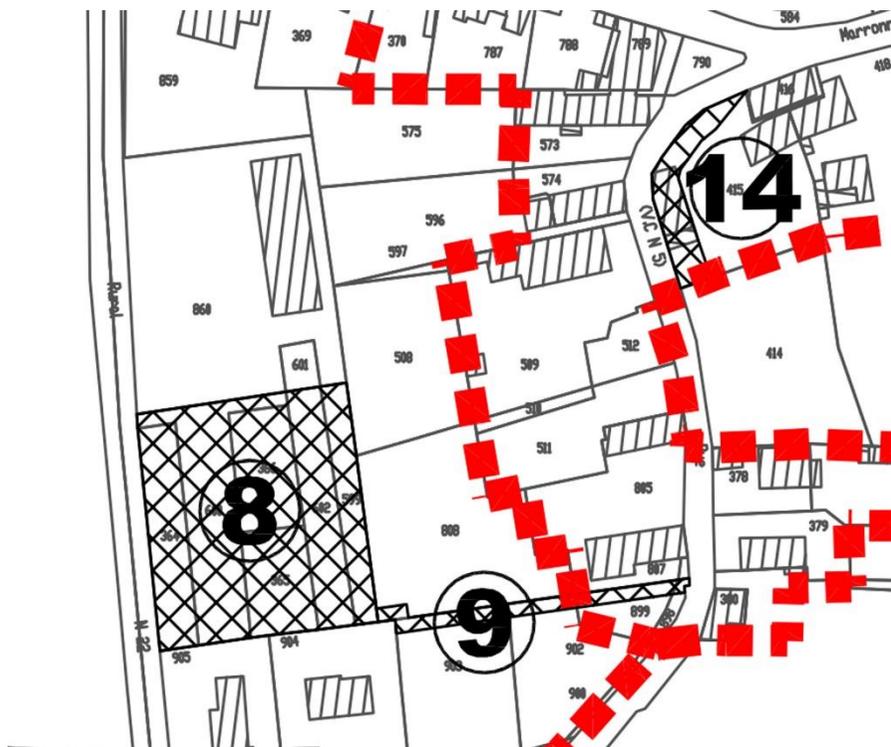
Extrait du plan de zonage avant modification n°1 (ER 3 et 13)



Extrait du plan de zonage après modification n°1 (ER 3 et 13)



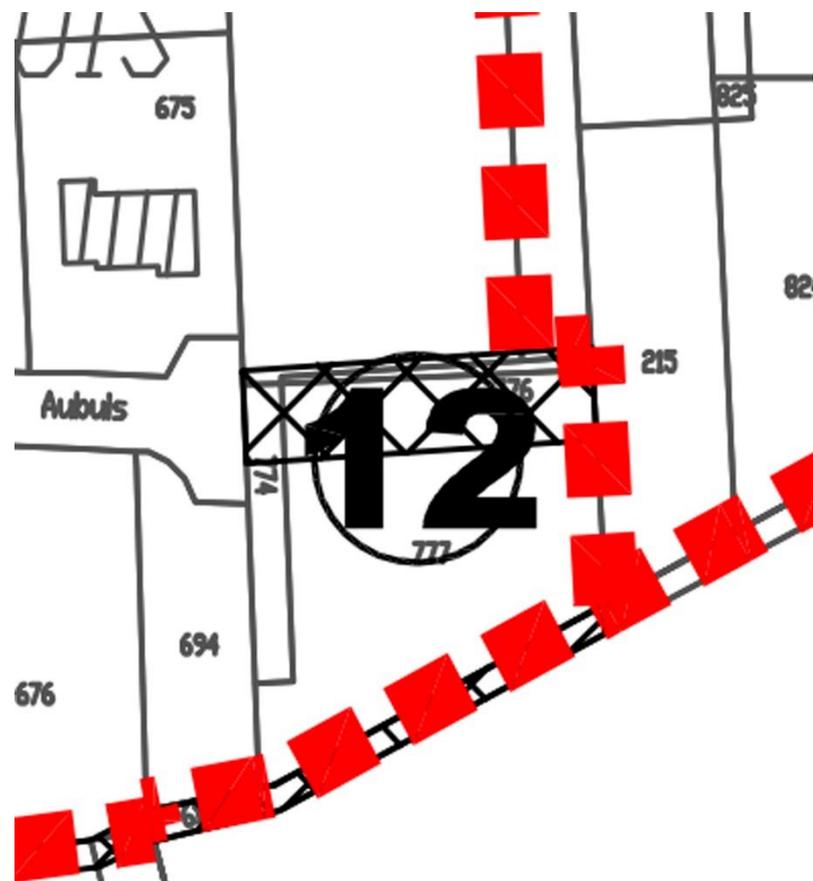
Extrait du plan de zonage avant modification n°1 (ER 8, 9 et 14)



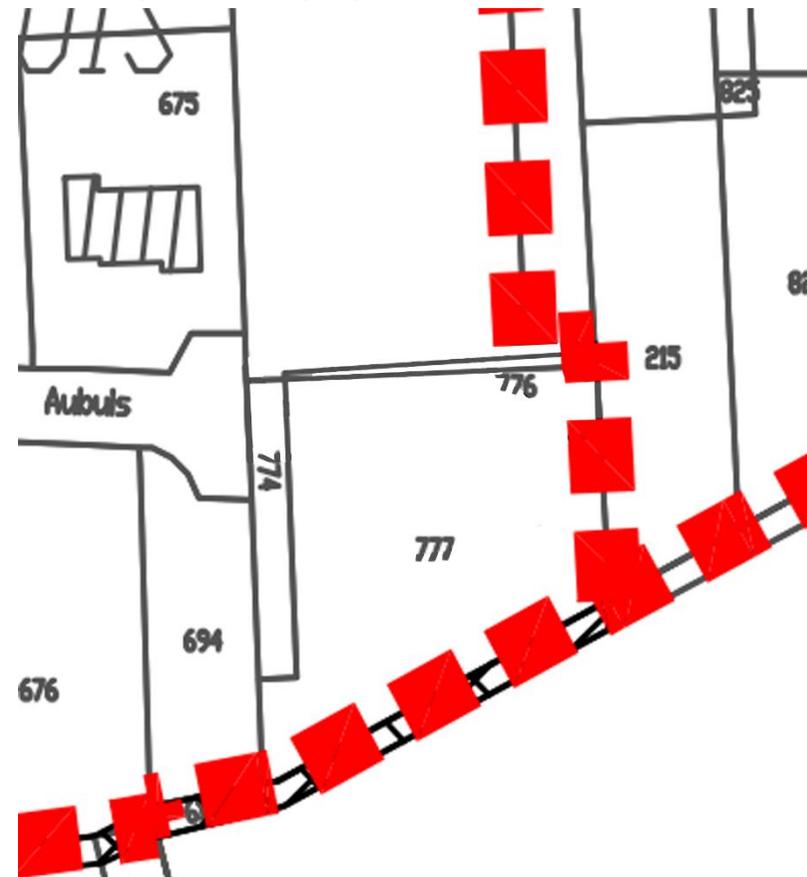
Extrait du plan de zonage après modification n°1 (ER 8, 9 et 14)



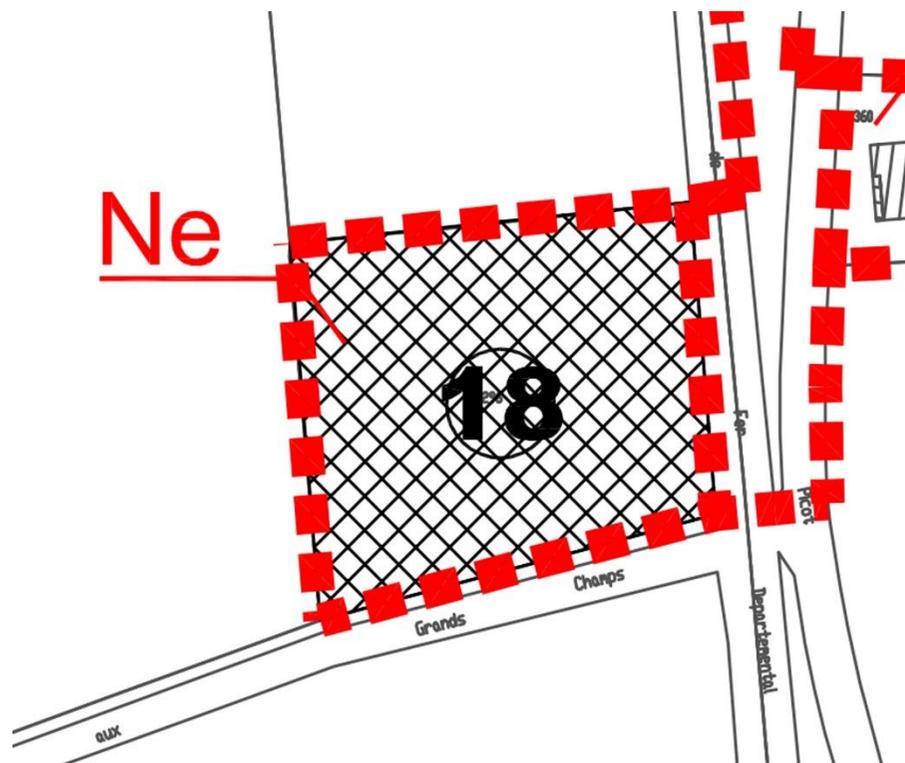
Extrait du plan de zonage avant modification n°1 (ER 12)



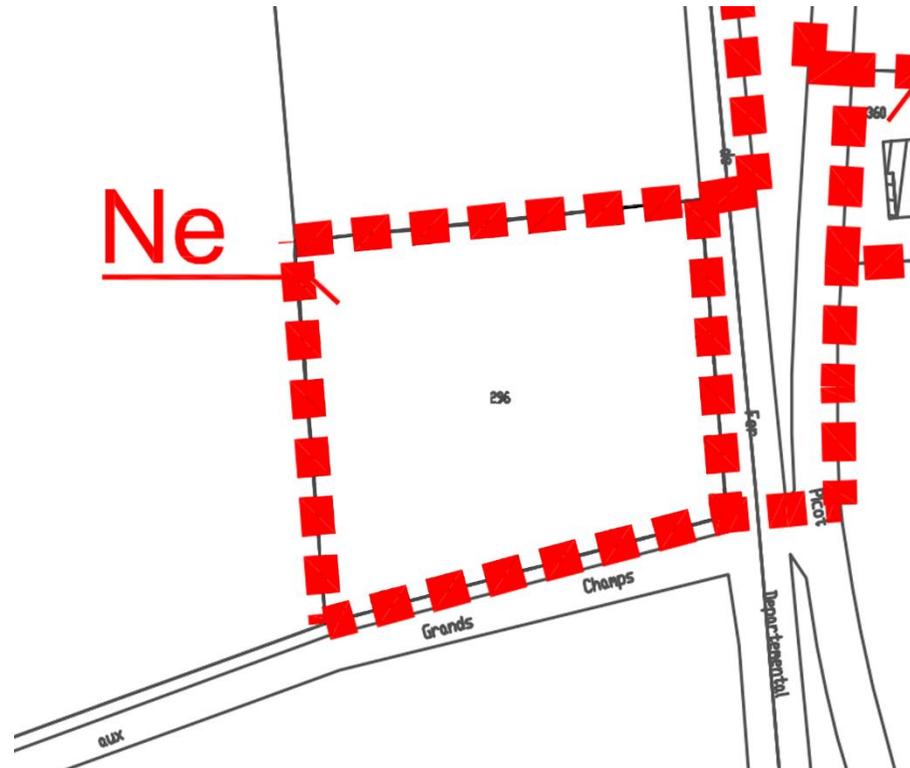
Extrait du plan de zonage après modification n°1 (ER 12)



Extrait du plan de zonage avant modification n°1 (ER 18)



Extrait du plan de zonage après modification n°1 (ER 18)



III – Analyse des incidences de la modification sur l’environnement

La présente partie doit permettre d’apprécier la manière dont la modification du PLU impacte l’environnement au sens large.

Il est précisé que, par décision n°2022-3762 en date du 14 octobre 2022, la MRAe a décidé de ne pas soumettre la procédure de modification à évaluation environnementale.

Rappel de l’objet de la modification n°1 du PLU

La modification du PLU vise :

- à modifier le règlement écrit pour actualiser certaines références aux articles du code de l’urbanisme, supprimer une mention visant à exclure de facto le changement de destination des bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaire et à admettre, en zone A et N, les abris pour animaux à usage non professionnel.
- à supprimer plusieurs emplacements réservés.

Analyse des incidences sur l’environnement et mesures pour assurer sa préservation et sa mise en valeur

- **Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

L’analyse des incidences de la modification ne montre pas d’impact significatif sur les milieux naturels et la biodiversité du territoire :

- Les modifications du règlement écrit portent d’une part sur des actualisations de référence au code de l’urbanisme, d’autre part, sur une référence aux matériaux de certains bâtiments existants pouvant changer de destination. Ces éléments ne sont pas susceptibles de

remettre en cause la biodiversité et les milieux naturels sur le territoire.

- L’ajout d’une disposition permettant la création d’abris pour animaux en zone A et N est susceptible de concerner des milieux naturels notamment ceux protégés par la zone naturelle N du PLU. Toutefois, le règlement tend à maîtriser, au travers de règles de hauteur, de densité et d’aspect, les implantations de ces abris pour animaux. Il va également permettre à la commune de mieux réguler ces constructions en limitant les risques de créations sauvages,
- La suppression d’emplacements réservés porte sur des espaces urbanisés ou en continuité du bourg, sans lien avec la préservation des milieux naturels et de la biodiversité et n’est donc pas susceptible d’impacter négativement ces éléments.

- **Incidences sur la consommation d’espaces naturels, agricoles ou forestiers**

La modification n’induit aucune augmentation de la consommation d’espaces naturels, agricoles ou forestiers. L’enveloppe des zones agricoles, naturelles et forestières n’est pas réduite ou altérée dans le cadre de la procédure.

Les modifications du règlement écrit n’induisent pas non plus d’augmentation des possibilités de construire ou d’artificialiser au sein des espaces agricoles ou naturels. Seule l’autorisation des abris pour animaux en zone A et N peut conduire à une artificialisation des sols. Toutefois, le règlement encadre l’emprise au sol de ces abris pour en limiter l’impact. L’artificialisation potentiellement induite restera donc faible.

- **Incidences sur les zones humides**

Les modifications apportées au zonage et au règlement écrit ne sont pas de nature à porter atteinte à des zones humides présentes sur le territoire et sont donc sans impact majeur sur ces espaces.

- **Incidences sur la ressource en eau potable**

Les adaptations apportées au PLU dans le cadre de la modification ne sont pas susceptibles de générer un accroissement de la population ou des activités ayant un impact significatif sur les besoins en eau potable comparativement à la situation actuelle.

La modification est sans impact sur la ressource en eau potable.

- **Incidences sur la gestion des eaux pluviales et l'assainissement**

Les modifications du règlement écrit ne sont pas de nature à :

- accroître fortement les possibilités d'artificialisation des sols susceptibles d'avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales,
- générer la création d'activités ou l'implantation d'une population susceptible d'impacter le fonctionnement du système d'assainissement collectif desservant le territoire.

La suppression de l'emplacement réservé n°18 portant sur la création d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales peut tendre à réduire la création de dispositifs susceptibles d'améliorer la régulation des eaux pluviales dans le bourg. Toutefois, il est précisé que 4 autres emplacements réservés sont toujours destinés à cet usage sur le règlement graphique.

- **Incidences sur le cadre paysager et patrimonial**

En matière de paysage, les adaptations envisagées ne sont pas de nature à remettre en cause sensiblement les paysages urbains et ruraux de la commune.

L'ajout d'une disposition sur les abris pour animaux permettra à la commune de réguler l'implantation de ces installations et de maîtriser leur

emprise et leur aspect afin de mieux gérer leur intégration dans le paysage communal.

En matière de patrimoine architectural et culturel, il apparaît que les différentes adaptations apportées au zonage sont localisées à l'écart de tout périmètre de protection d'un monument historique. Elles n'affectent pas non plus d'éléments de patrimoine (bâti remarquable) ou de paysage (espaces boisés classés ou protégés, jardins) protégés dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

La modification du règlement écrit concernant les bâtiments pouvant changer de destination peut à l'inverse faciliter la mutation de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et garantir par ce biais leur préservation.

Les incidences de la modification sur le cadre paysager et patrimonial communal sont donc faibles.

- **Incidences sur l'activité agricole**

Les différents objets intégrés dans la modification portent pour l'essentiel sur des espaces n'ayant aucune vocation agricole actuellement et ne sont donc pas susceptibles de remettre en cause l'activité agricole.

L'autorisation des abris pour animaux dans les zones A et N peut concerner des surfaces agricoles. Toutefois, au vu des possibilités de construire admises par le règlement (30m², 3,5 mètres de hauteur), ces constructions ne sont pas susceptibles de remettre en cause sensiblement les surfaces agricoles de la commune et auront donc un impact faible sur l'activité agricole.

- **Incidences sur l'air et le climat**

D'une manière générale, les modifications apportées restent très limitées à l'échelle du territoire de la commune et n'induisent pas, au regard de leur objet, d'impact négatif significatif sur la qualité de l'air ou le climat.

Elles n'induisent notamment pas la création d'activités susceptibles d'accroître substantiellement les émissions polluantes ou de gaz à effet de serre dans l'atmosphère ni ne sont susceptibles de modifier substantiellement les usages de la population en matière de déplacements.

• Incidences sur les risques et nuisances

L'ensemble des secteurs concernés par la modification est localisé à l'écart de toute zone concernée par un risque naturel ou technologique majeur.

Les secteurs restent cependant concernés par les risques suivants :

- Risque lié au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort)
- Risque sismique (aléa faible sur l'ensemble du territoire)
- Risque radon de potentiel faible.

Ces risques peuvent être pris en compte dans le cadre du respect de mesures constructives spécifiques.

Les sites sont par ailleurs localisés à l'écart :

- de toute zone inondable,
- de toute installation classée pour la protection de l'environnement,
- de toute canalisation de transports de matières dangereuses (gazoduc/oléoduc)
- de tout secteur d'information pour les sols,
- de tout site recensé dans le cadre de la base de données BASIAS (base de données identifiant les anciens sites industriels et activités de service).

Les adaptations apportées ne sont pas par ailleurs susceptibles de générer de risques ou de nuisances graves pour l'environnement ou pour la population locale.

• Incidences sur la population et la santé humaine

Les adaptations apportées aux règlements graphique et écrit dans le cadre de la modification ne sont pas de nature à créer des incidences négatives majeures pour la population communale ou sa santé.

Elles n'induisent notamment pas :

- de risque de pollution ou de nuisances de l'air, de l'eau ou du sol,
- d'aggravation des risques naturels pour les personnes ou pour les biens ou d'augmentation de la population soumise aux risques sur le territoire,
- d'altération de l'environnement sonore communal,
- de création d'une proximité entre la population et des activités génératrices de nuisances,
- de modification des usages en matière de déplacements comparativement à la situation actuelle.

• Incidences sur les sites Natura 2000

La carte présentée ci-après montre que les emplacements réservés supprimés ne sont concernés par aucun zonage de type Réserve Naturelle Nationale (RNN), Réserves Naturelle Régionale (RNR), terrain du Conservatoire du Littoral, Arrêté de Protection de Biotope (APB) et Parc Naturel Régionaux (PNR), Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou zone humide.

Ils ne sont pas non plus concernés par un site du réseau Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est positionné à l'extrême est de la commune, sur le territoire de la commune limitrophe de Tauxigny. Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (n° FR2410022) « Champeigne ».

Pour rappel, l'intérêt de ce site repose essentiellement sur la présence en période de reproduction des espèces caractéristiques de l'avifaune de plaine telles que l'Outarde canepetière, l'Oedicnème criard, la Caille des blés, les perdrix, les alouettes, les bruants, mais également les rapaces typiques de ce genre de milieux (Busards cendré et Saint-Martin).

Etant donné l'éloignement de la ZPS « Champeigne » et la nature des adaptations apportées au PLU, aucune incidence directe ou indirecte de destruction ou de dégradation n'est attendue sur les habitats naturels, les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire situés dans le périmètre du site Natura 2000.

Considérant :

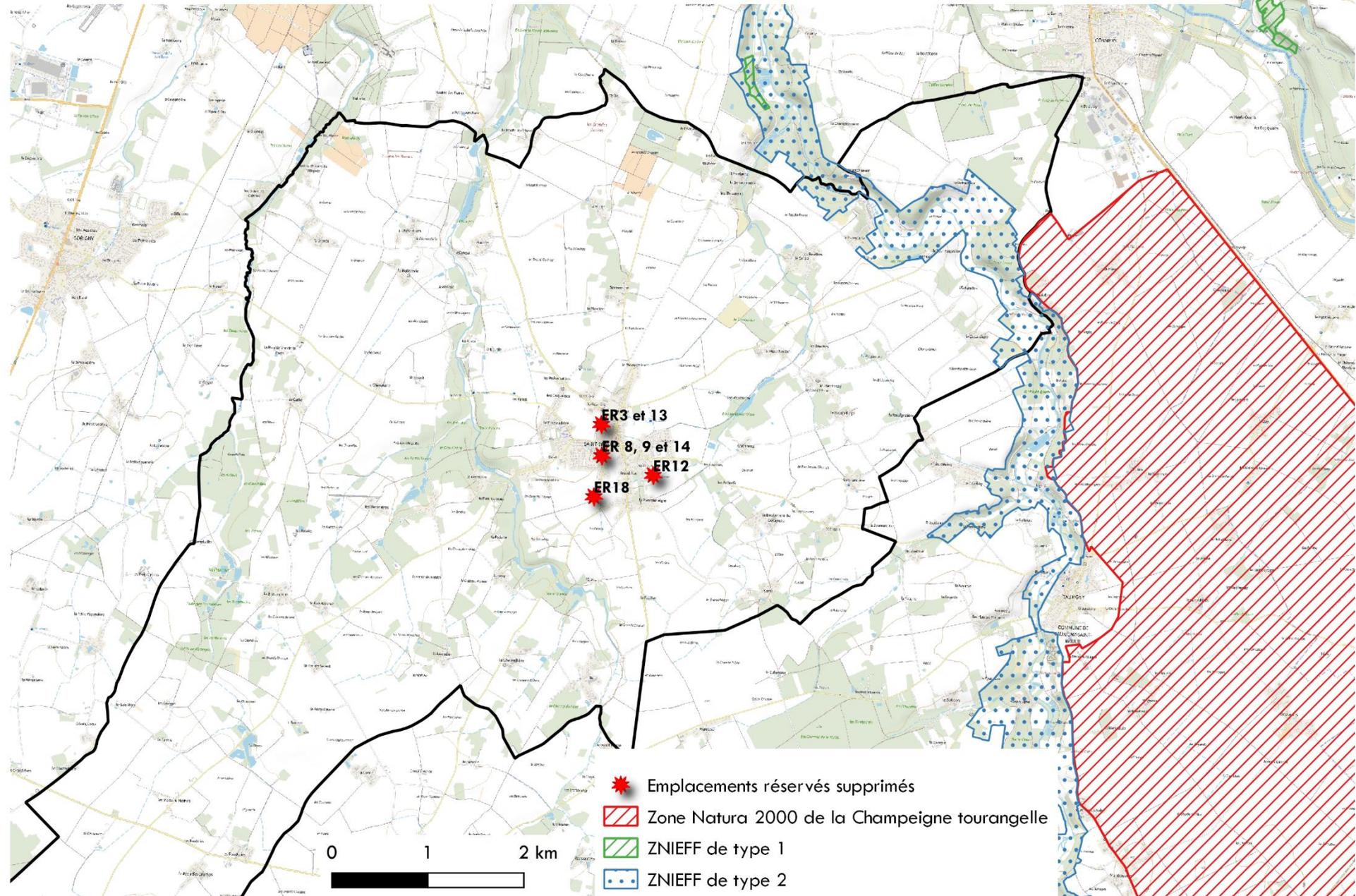
- La localisation des adaptations apportées au zonage à l'écart de tout périmètre environnemental et au sein de zones déjà urbanisées non

susceptibles d'accueillir des habitats déterminants pour la préservation de la faune visée par la zone Natura 2000,

- La nature des adaptations apportées au règlement écrit, qui ne sont pas, par eux-mêmes susceptibles de porter atteinte aux objectifs de préservation définis dans le cadre du site Natura 2000,
- Le caractère limité des modifications apportées au plan local d'urbanisme,

la modification n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur le site Natura 2000 de la Champeigne tourangelle.

Localisation des adaptations apportées au zonage par rapport aux secteurs majeurs pour l'environnement



DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

COMMUNE DE SAINT-BRANCHS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme suite à annulation partielle

Révision allégée n°1

Notice de présentation

DOSSIER P.L.U.
* PUBLIC *

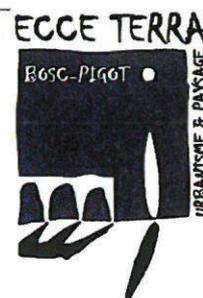
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 26/02/2019
approuvant l'élaboration partielle du PLU suivant
une procédure de révision allégée.

Le Maire,



AGENCE ECCE TERRA
URBANISME ET PAYSAGE

8, RUE DU BOURG JOLY
49125 TIERCE



1– Objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Branchs a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 mars 2014. Suite à cette délibération, différentes requêtes ont été déposées auprès du Tribunal Administratif d'Orléans afin d'obtenir l'annulation de la délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Ces différents recours ont fait l'objet d'un jugement par le Tribunal Administratif le 16 juin 2015.

Dans le cadre de ce jugement, la délibération du 11 mars 2014 a été annulée en tant que le Plan Local d'Urbanisme classe en zone Ai la parcelle n°361. Ce classement en zone Ai a en effet été considéré comme étant entaché d'erreur manifeste d'appréciation au vu de la nature et de la configuration de la parcelle, située dans le prolongement d'une construction à usage d'habitation et entre deux voies et ne possédant de ce fait pas de potentiel agronomique, biologique ou économique justifiant son classement dans une zone agricole.

Cette annulation partielle a eu pour effet, au jour du jugement, de rétablir le zonage antérieur du Plan d'Occupation des Sols, lequel est toutefois devenu caduc au 31 décembre 2015, en application des dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Sur la parcelle concernée par le jugement, les règles du règlement national d'urbanisme s'appliquent donc.

Par conséquent, le document d'urbanisme actuel ne couvre pas l'intégralité du territoire communal, ce qui constitue une anomalie à régulariser en élaborant pour cette parcelle le Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit ainsi de faire application de l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ».

Pour limiter la fragilité juridique du document d'urbanisme suite à cette annulation partielle, une procédure doit donc être engagée de manière à définir un nouveau zonage en concordance avec les conclusions du juge administratif.

Par délibération en date du 26 avril 2017, le Conseil municipal a ainsi décidé de lancer la révision allégée n°1 pour régulariser le zonage de la parcelle cadastrée 361.

2- La procédure règlementaire

A) Les conditions

L'objectif de la présente procédure est de mettre en place, sur la parcelle 361, un zonage conforme à la matrice du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 mars 2014.

Etant donné que la présente régularisation concerne uniquement une parcelle du territoire communal sans remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la procédure de révision dite « allégée » prévue à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme peut être mise en œuvre.

Cette procédure fait l'objet d'une concertation préalable conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Les modalités de concertation ont été définies par la délibération du 26 avril 2017 et prévoient :

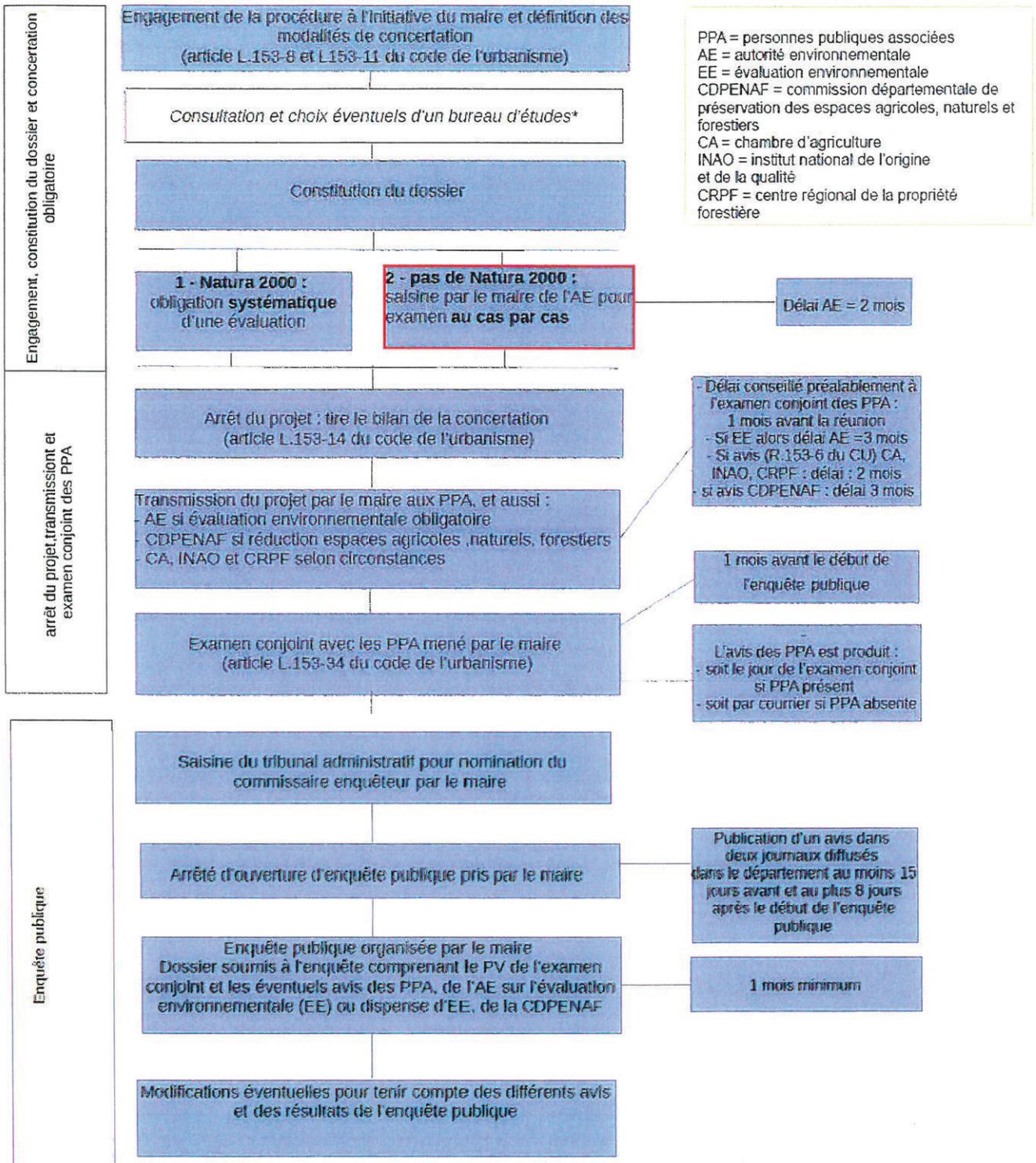
- Mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les observations de toute personne intéressé en mairie aux jours et heures d'ouverture du secrétariat,
- Exposition publique avant que le projet de révision allégée n°1 ne soit arrêté, qui se déroulera à la mairie de St-Branchs pendant 15 jours, aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie,
- Deux permanences d'élus durant l'exposition publique en mairie,
- Publication d'information dans la presse locale et sur le site internet de la commune.

Les contributions apportées lors de phase de concertation feront l'objet d'un bilan présenté devant le Conseil municipal, avant l'arrêt du projet de révision allégée.

La commune ne comprend pas de zone Natura 2000 sur son territoire. En application de l'article R.104-8, la procédure de révision allégée doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale afin que celle-ci détermine si cette procédure est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale ou non.

Les différentes personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et les services de l'Etat seront consultées sur le projet arrêté, puis réunis pour l'examen conjoint du dossier avec la commune avant le lancement de l'enquête publique.

B) Les étapes de la procédure



Source : DDT37/SUH

3- Modifications envisagées

La régularisation du document d'urbanisme nécessite la modification du zonage dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme pour la parcelle cadastrée 361.

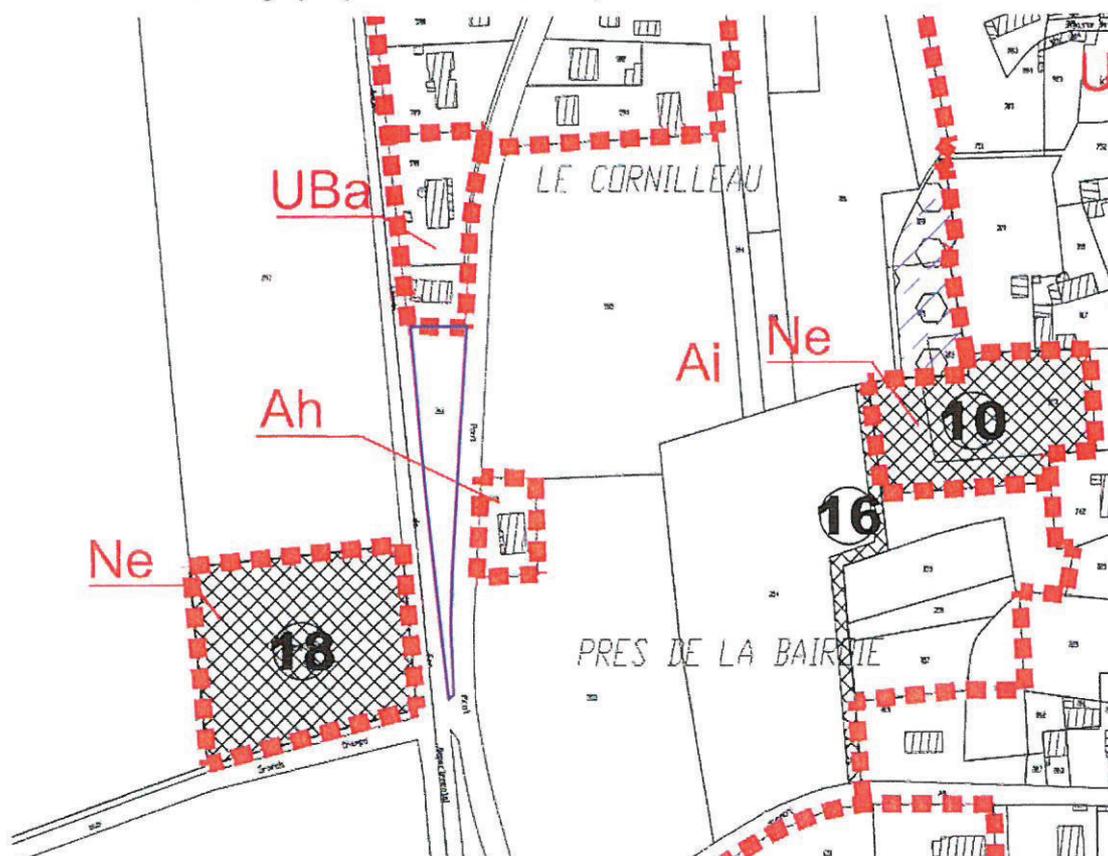
Le rapport de présentation sera également modifié avec l'ajout de cette notice.

Les autres pièces du document restent inchangées.

Pour rappel, suite à l'annulation partielle du PLU et à la caducité du P.O.S. régissant précédemment le territoire, la parcelle n°361 est actuellement régi par le règlement national d'urbanisme.

Dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en mars 2014 et qui a fait l'objet de l'annulation partielle, la parcelle était classée en zone inconstructible Ai.

Extrait du document graphique avant annulation partielle



Dans son jugement, le tribunal administratif a considéré que ce classement était entaché d'erreur manifeste d'appréciation et qu'un zonage agricole ne pouvait se justifier au regard de la définition de la zone agricole A, précisée à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme (recodifiée à l'article R.151-22) et qui mentionne que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».

Il convient donc de définir un nouveau zonage sur la parcelle 361.
Considérant la vocation actuelle de la parcelle, occupée par une habitation (classée en zone UBa) et son jardin privatif (initialement classé en zone Ai), les élus décident de reclasser l'ensemble de la parcelle en zone UBa.

Vue aérienne de la parcelle n°361

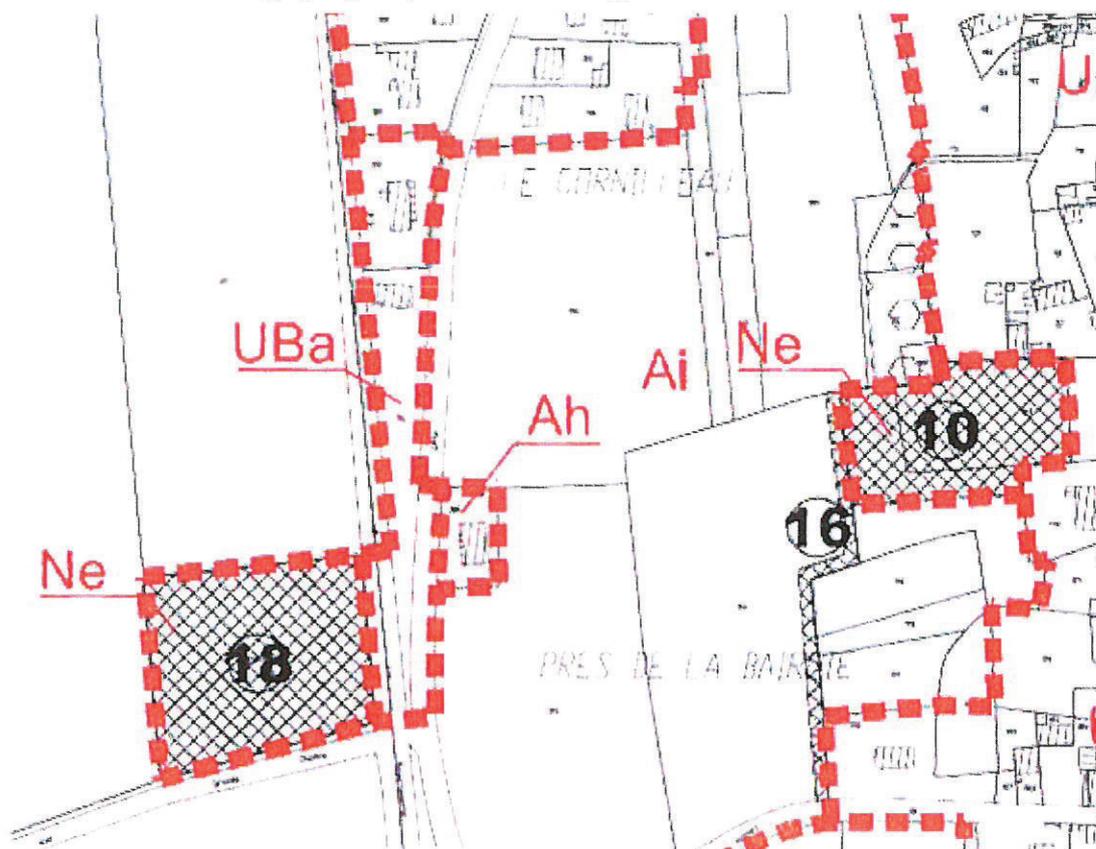


La zone UBa se définit comme une « zone urbaine couvrant les secteurs de la zone UB non desservis par le réseau d'assainissement collectif. » La zone UB se définit elle-même comme la « zone urbaine à vocation principale d'habitat couvrant les extensions récentes du bourg ».

L'article R-151-18 du code de l'urbanisme précise que « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Considérant la situation de la parcelle, dans la continuité de la zone urbanisée du bourg de St-Branchs, la présence d'une habitation existante, la vocation de jardin d'agrément de la parcelle, il est possible de considérer que cette parcelle est urbanisée et répond, dès lors, à la définition de la zone urbaine précédemment citée.

Extrait du document graphique après révision allégée n°1



Evolution du zonage suite à la révision allégée n°1

P.L.U. 2014	Surfaces (% du territoire)
UA	9,6 ha (0,2%)
UAa	16,6 ha (0,3%)
UB (dont UBa)	58,8 ha (1,1%)
UC	5,5 ha (0,1%)
-	-
1AUhz	15,4 ha (0,3%)
-	-
-	-
TOTAL zones constructibles	105,9 ha (2,1%)
A	3784,4 ha (74%)
Ai	232,8 ha (4,5%)
Ae	1,1 ha (<0,1%)
Aeq	1,9 ha (<0,1%)
Ah	115,9 ha (2,2%)
N	841,2 ha (16,4%)
Ne	4,6 ha (<0,1%)
Nj	7,8 ha (0,1%)
Nh	20,4 ha (0,4%)
TOTAL zones inconstructibles	5010,1 ha (97,9 %)
TOTAL	5116 ha

P.L.U. 2017	Surfaces (% du territoire)
UA	9,6 ha (0,2%)
UAa	16,6 ha (0,3%)
UB (dont UBa)	59 ha (1,1%)
UC	5,5 ha (0,1%)
-	-
1AUhz	15,4 ha (0,3%)
-	-
-	-
TOTAL zones constructibles	105,9 ha (2,1%)
A	3784,4 ha (74%)
Ai	232,6 ha (4,5%)
Ae	1,1 ha (<0,1%)
Aeq	1,9 ha (<0,1%)
Ah	115,9 ha (2,2%)
N	841,2 ha (16,4%)
Ne	4,6 ha (<0,1%)
Nj	7,8 ha (0,1%)
Nh	20,4 ha (0,4%)
TOTAL zones inconstructibles	5010,1 ha (97,9 %)
TOTAL	5116 ha

4- Analyse des incidences de la révision allégée

La présente partie a pour objet d'évaluer de manière synthétique les impacts prévisibles du projet sur l'environnement au sens large.

A) Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le classement de la parcelle 361 en zone UBa induit sa constructibilité, laquelle permet la réalisation d'une nouvelle habitation, qui pourrait induire la destruction de milieux naturels ou d'espèces.

Toutefois, au regard, de l'occupation actuelle de la parcelle (jardin d'agrément peu propice à la présence d'une flore ou d'une faune remarquable) et de la faible emprise impactée (environ 1800m²), il est possible de considérer que l'impact sur les milieux naturels et la biodiversité restera négligeable.

Vue sur la parcelle 361



Source : Google

Par ailleurs, la cartographie de la page suivante localise la parcelle 361 par rapport à la zone Natura 2000 la plus proche (Zone de Protection Spéciale de la Champagne tourangelle) située sur la commune voisine de Tauxigny. La Zone de Protection Spéciale de la Champagne tourangelle est caractérisée par un paysage d'openfield exceptionnel contribuant à la constitution d'une mosaïque de cultures qui jouent un rôle actif sur le maintien de la biodiversité du territoire et notamment le maintien des habitats propices aux espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive "Oiseaux".

Les caractéristiques et l'occupation de la parcelle 361 ne sont pas susceptibles d'offrir un habitat propice aux espèces d'oiseaux protégés par la directive.

Par ailleurs et eu égard à la distance séparant la parcelle n°361 des limites de la ZPS (environ 5 km) et au regard à la faible emprise de la parcelle objet de la présente procédure, la révision allégée n°1 n'est

Localisation de la parcelle 361 par rapport à la ZPS de la Champagne tourangelle



pas susceptible d'avoir un impact significatif sur la zone Natura 2000 de la Champagne tourangelle.

B) Incidences sur l'activité agricole

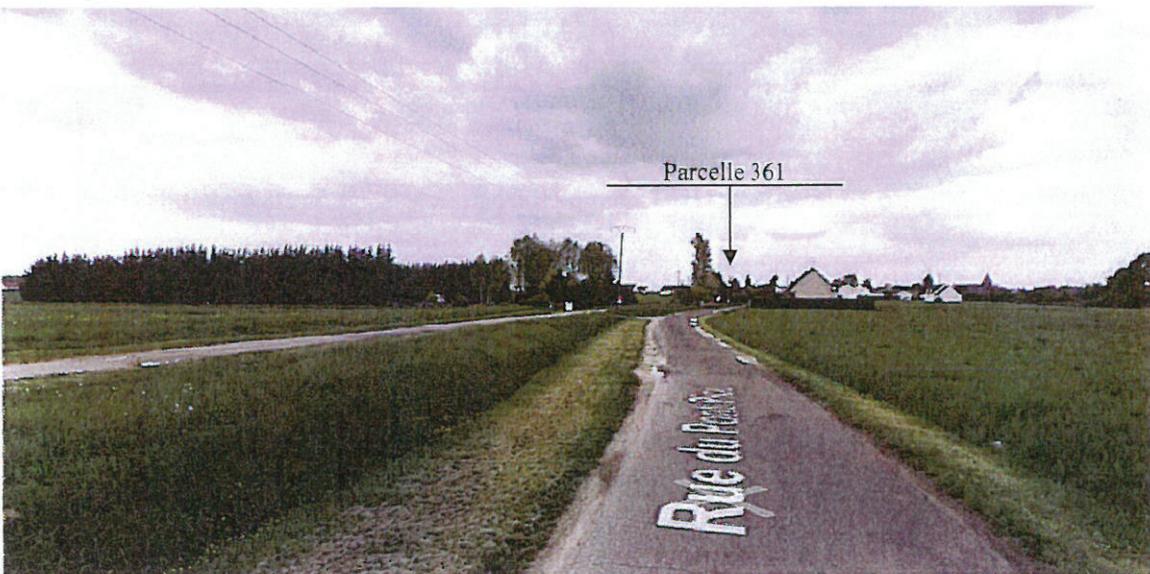
La parcelle 361 n'a actuellement aucune vocation agricole. Son classement en zone UBa constructible n'est donc pas susceptible de remettre en cause le fonctionnement d'une exploitation agricole ni de réduire le potentiel agricole du territoire communal.

C) Incidences sur le paysage et le patrimoine

La parcelle 361 est située hors de tout périmètre de protection d'un monument historique, de tout site classé ou inscrit et n'est pas concernée par une zone de sensibilité archéologique.

En termes de paysage, la parcelle est située à l'interface d'un paysage rural ouvert et de la zone urbanisée du bourg de St-Branchs. La proximité de parcelles urbanisées tendra à limiter tout impact majeur dans le paysage communal.

Vue depuis le sud



En conséquence, il est possible de considérer que la révision allégée n'aura pas d'impact significatif sur le paysage et le patrimoine communal.

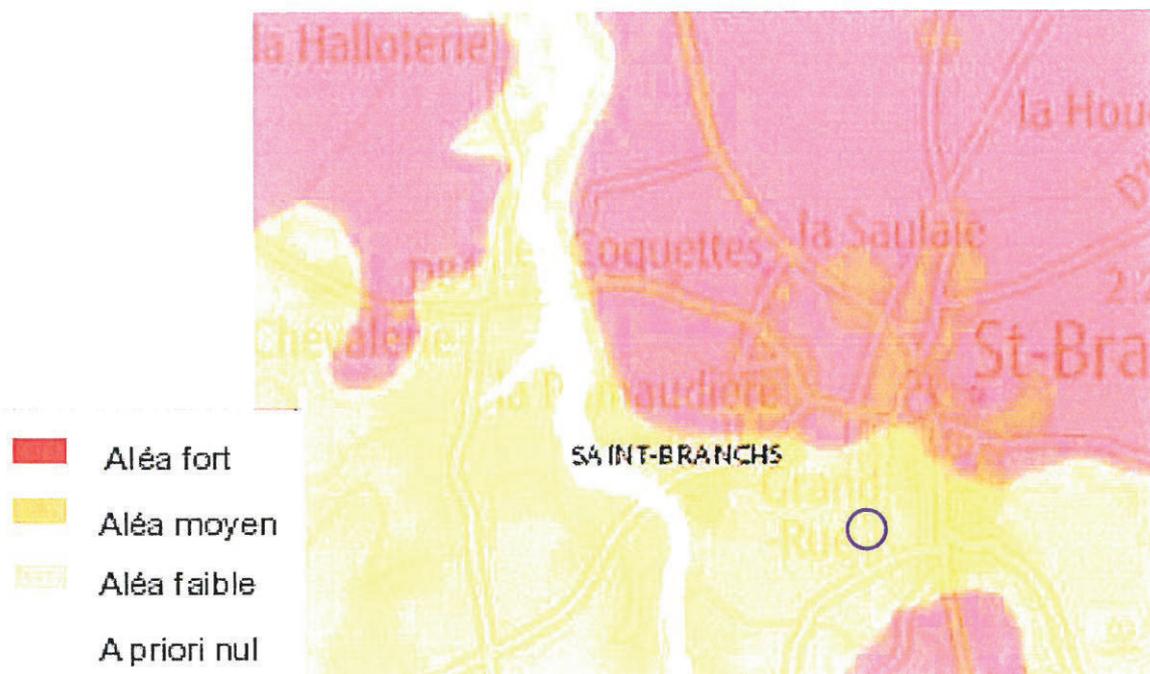
D) Incidences sur les risques et nuisances

Au regard du dossier départemental des risques majeurs, la parcelle 361 est concernée par deux risques :

- *le risque de retrait-gonflement des argiles*

Comme le montre la cartographie présentée en page suivante, le risque est a priori considéré comme moyen pour la parcelle 361.

L'existence de ce risque est toutefois sans impact sur la constructibilité de la parcelle, les effets du risque pouvant être modérés par le respect de certaines mesures constructives spécifiques.



- le risque sismique

La commune de St-Branches est située en zone de sismicité 2 – Faible.

Ce risque est également sans effet sur la constructibilité de la parcelle, étant précisé par ailleurs que les habitations ne sont pas soumises à des règles de construction parasismique en zone de sismicité faible.

E) Incidences sur les déplacements

La constructibilité de la parcelle 361 pouvant induire la réalisation d'une habitation, cela peut mener à une augmentation des déplacements sur le territoire. Au vu de la capacité d'accueil de la parcelle, cette augmentation restera très modérée à l'échelle du bourg.

Il est également précisé que la parcelle est longée par le tracé de l'ancienne voie ferrée, laquelle est désormais largement utilisée dans le cadre des déplacements doux vers les équipements et commerces du bourg.

F) Incidences sur le contexte physique (relief, géologie)

La parcelle 361 présente un relief nul. Son urbanisation induira donc des mouvements de terrain limités et n'est pas susceptible de modifier substantiellement la topographie du site.

La géologie communale au droit de la parcelle est quant à elle caractérisée par la présence de formations siliceuses du Sénonien. L'urbanisation de la parcelle n'est pas contrainte par cette géologie.

G) Incidences sur la ressource en eau

L'urbanisation potentielle de la parcelle pour réaliser une habitation pourrait générer une imperméabilisation partielle de la parcelle ainsi qu'une augmentation des besoins en eaux.

L'imperméabilisation du sol restera dans tous les cas modérée en surface au regard de l'emprise concernée. Il est rappelé en outre que la commune a adopté un zonage d'assainissement des eaux pluviales permettant de mettre en œuvre une politique de gestion des eaux de pluie à l'échelle de son territoire.

L'augmentation des besoins en eau potable restera maîtrisable à l'échelle de la ressource en eau.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le classement de la parcelle en zone UBa induit l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif communal. L'habitation éventuellement réalisée sur cette parcelle devra donc, conformément à l'article 4 de la zone UB, « être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. »

DÉPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE
COMMUNE DE SAINT-BRANCHS

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PIÈCE N° 1

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

en date du 11 mars 2014

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire,



S
P
1
2
3
4

SOMMAIRE

Le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

PRÉAMBULE	5
VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL	23
<u>1.1- Situation géographique, historique et administrative</u>	25
<u>1.2- Analyse démographique</u>	35
<u>1.3- Situation du logement</u>	43
<u>1.4- Analyse socio-économique</u>	51
<u>1.5- Équipements et vie locale</u>	61
VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	77
<u>2.1- Environnement physique et biologique</u>	79
<u>2.2- Ressources naturelles et leur gestion</u>	91
<u>2.3- Pollution et nuisances</u>	95
<u>2.4- Risques majeurs</u>	101
<u>2.5- Transports et déplacements</u>	105
<u>2.6- Contexte paysager</u>	113
<u>2.7- Contexte architectural et urbain</u>	127
<u>2.8 Patrimoine architectural et archéologique</u>	141

VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES.....	145
<u>3.1- Explications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....</u>	<u>149</u>
<u>3.2- Justifications de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.....</u>	<u>179</u>
<u>3.3- Exposé des motifs des changements apportés par rapport au Plan d'Occupation des Sols.....</u>	<u>217</u>
VOLET 4 - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	239
VOLET 5 - INDICATEURS POUR LA RÉALISATION DU BILAN DE SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	259

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.

Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE 1 & 2 »

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009.

Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports.

Ces objectifs ont été concrétisés au travers de la loi « Engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle 2 »), qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés en insistant sur l'utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine, une meilleure répartition des emplois, de l'habitat et des équipements, la réduction des émissions de GES et la préservation/restauration des continuités écologiques.

LES GRANDS PRINCIPES RÉGISSANT L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS D'UTILISATION DE L'ESPACE

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 110 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme par l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme.

Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.

Cet article a été complété par les lois « Grenelle » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

Impératifs d'aménagement	Impératifs de protection
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources ◆ Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ◆ Rationaliser la demande de déplacement 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Gérer le sol de façon économe ◆ Réduire les émissions de gaz à effet de serre ◆ Réduire la consommation d'énergie ◆ Economiser les ressources fossiles ◆ Protéger les milieux naturels et le paysage ◆ Prendre en compte la salubrité et la sécurité ◆ Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques

LE PRINCIPE D'ÉQUILIBRE

Un document d'urbanisme doit :

◆ **Assurer l'équilibre entre développement et protection**

De cet objectif découlent deux orientations :

- privilégier l'urbanisation organisée et éviter l'étalement urbain anarchique,
- organiser le développement de l'espace rural.

◆ **Permettre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat**

Le diversité des fonctions urbaines implique la fin du caractère monofonctionnel de certains quartiers. Les différentes fonctions du bourg doivent être pensées à l'échelle de l'organisation générale de la commune, mais aussi au sein de chaque quartier pour garantir une qualité de vie homogène.

La mixité sociale dans l'habitat implique des règles permettant une offre diversifiée de logements. Il s'agit donc de répondre aux besoins sans discrimination : population étudiante, personnes âgées...

◆ **Prendre en compte l'environnement**

Cet objectif implique une utilisation économe de l'espace, une maîtrise de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air et de l'eau, la sauvegarde du patrimoine urbain, la prise en compte des risques et des nuisances.

L'action des communes en matière d'urbanisme doit par ailleurs contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation de ce changement.

**LES DOCUMENTS DE
PORTÉE SUPÉRIEURE
AU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme soumet le Plan Local d'Urbanisme à une obligation de compatibilité avec les orientations définies dans le cadre de documents de portée supérieure couvrant le territoire communal. La mise en compatibilité doit intervenir dans les 3 ans suivant l'entrée en application de ces documents.

Sur la commune de Saint-Branches, ces documents de portée supérieure sont :

LE SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

La commune est soumise aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne dont la révision a été approuvée le 15 octobre 2009 pour couvrir la période 2010-2015.

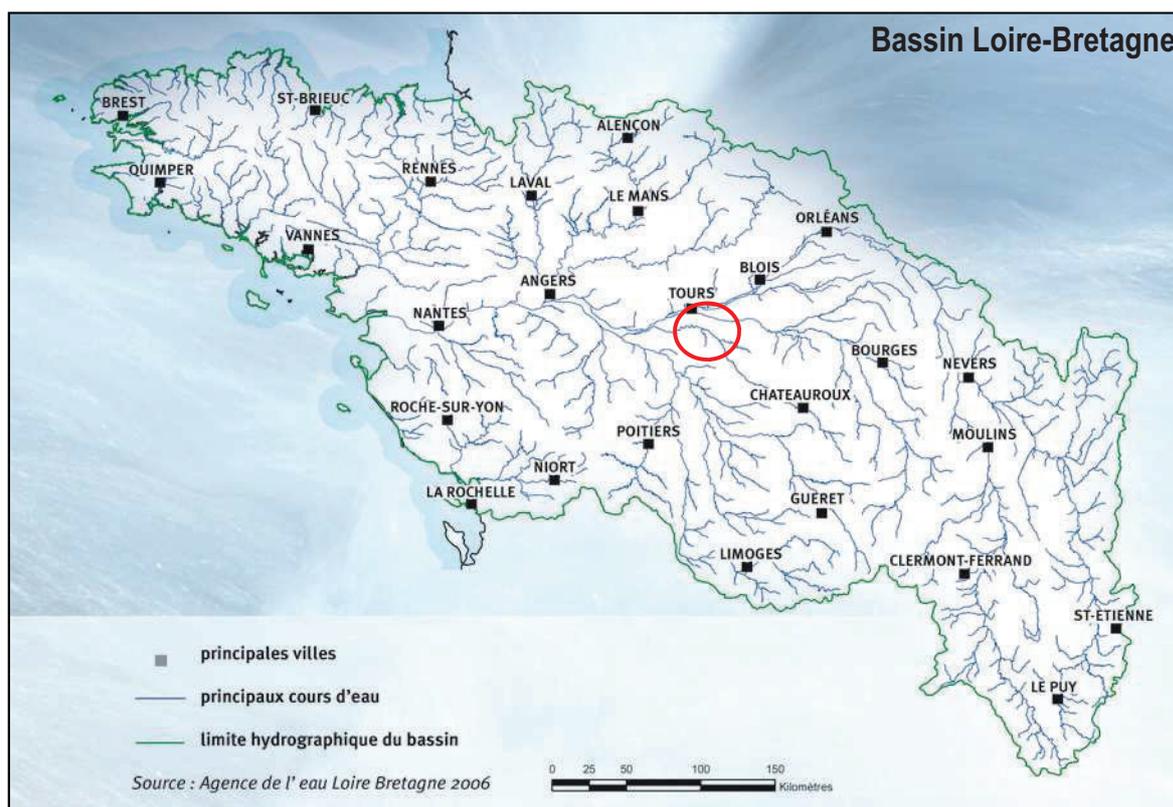
Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau à l'échelle de l'ensemble du bassin de la Loire. Selon les prescriptions de la loi sur l'eau, le PLU doit tenir compte des dispositions de ce schéma.

Ce nouveau SDAGE Loire-Bretagne expriment de nouvelles orientations fondamentales:

- repenser les aménagements des cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique,
- maîtriser la pollution par les pesticides,
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant l'environnement,
- maîtriser les prélèvements d'eau,
- préserver les zones humides et la biodiversité,
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- crues et inondations,
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils règlementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Il a ainsi l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

Cf. page ci-contre pour carte du bassin versant Loire-Bretagne



LE PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'INDRE

Source principale : CCVI

Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** est, en France, le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local.

Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Approuvé en juin 2012, le PLH de la Communauté de communes du Val de l'Indre doit permettre, sur la base d'un diagnostic et d'une évaluation des résultats du précédent PLH (2005-2010), de répondre aux problématiques suivantes :

- comment assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle sur l'ensemble du territoire ?
- quels types d'offres favoriser pour mieux satisfaire les besoins identifiés ?
- comment intervenir sur le parc de logements existant pour l'améliorer ?
- comment développer une politique foncière qui tienne compte des objectifs de développement durable ?

A cette fin, un document d'orientations a été rédigé et axe le PLH autour de 4 grandes orientations durant la période 2012-2017 :

1- Assurer une cohérence d'ensemble du développement de chaque commune

En intégrant également les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle en cours de finalisation, le PLH prévoit une ventilation de la production neuve par commune.

Pour cela, il s'appuie sur les orientations du SCOT qui mettent l'accent sur un développement prioritaire des communes périurbaines disposant d'une gare (Esvres-sur-Indre, Monts, Montbazou, Veigné) sur la base d'un objectif de production de 240 logements par an sur l'ensemble du territoire de la CCVI.

Pour la commune de Saint-Branches, cette ventilation conduit à fixer un **objectif de production de 110 logements pour la période 2012-2017 soit 18 logements par an.**

En tenant compte des caractéristiques urbaines de chaque commune, le PLH propose ensuite une répartition de la production de logements mettant l'accent sur une proximité avec les pôles d'équipements et de transports collectifs et, **pour Saint-Branches, sur les zones U et AU situées dans la centralité en excluant de nouvelles zones AU en périphérie de la zone agglomérée.**

2- Assurer une diversité de l'offre en logements qui tiennent compte de la diversité des besoins

A cet effet, un accroissement de l'offre en logements locatifs à loyer modéré est programmé.

Sur les 330 logements programmés durant la durée d'application du futur PLH, **20 logements sont envisagés pour la commune de Saint-Branches soit 18% de la production neuve communale (3-4 logements par an).**

Ces opérations locatives à loyer modérés devront prioritairement être mis en œuvre en lien avec des opérations mixant également lots libres et logements en accession sociale et à proximité des équipements et services de transports en commun.

L'objectif est également de permettre un réajustement de l'offre en petits logements pour tenir compte des tendances démontrant une diminution de la taille moyenne des ménages.

A cet effet, des propositions de répartition sont faites :

Propositions PLH 2012-2017	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Total
Part de chaque type dans la production de nouveaux logements locatifs	23%	42%	27%	8%	100%
<i>Rappel de la situation actuelle</i>	6%	14%	28%	52%	100%

L'offre en logements d'urgence pourra par ailleurs être renforcée sur chaque commune.

3- Favoriser l'adaptation du parc existant aux nouveaux besoins

Ceci passe tout d'abord par un repérage et une amélioration de l'habitat insalubre.

La réduction de la précarité énergétique tant dans le parc locatif social que dans le parc privé et l'adaptation du parc existant aux besoins d'accessibilité doivent être des objectifs prioritaires de l'action intercommunale.

4- Développer une politique urbaine de l'habitat qui tiennent des critères de développement durable

Pour cela, la production neuve doit prendre en compte la nécessité d'une limitation de la consommation d'espaces en :

- adaptant la mise en œuvre des projets aux besoins dans le temps,
- définissant des densités brutes adéquates (17 logements/ha dans les zones de centralité; 15 logements/ha pour les secteurs plus éloignés des équipements).

LE SCOT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Source principale : scot-agglotours.fr

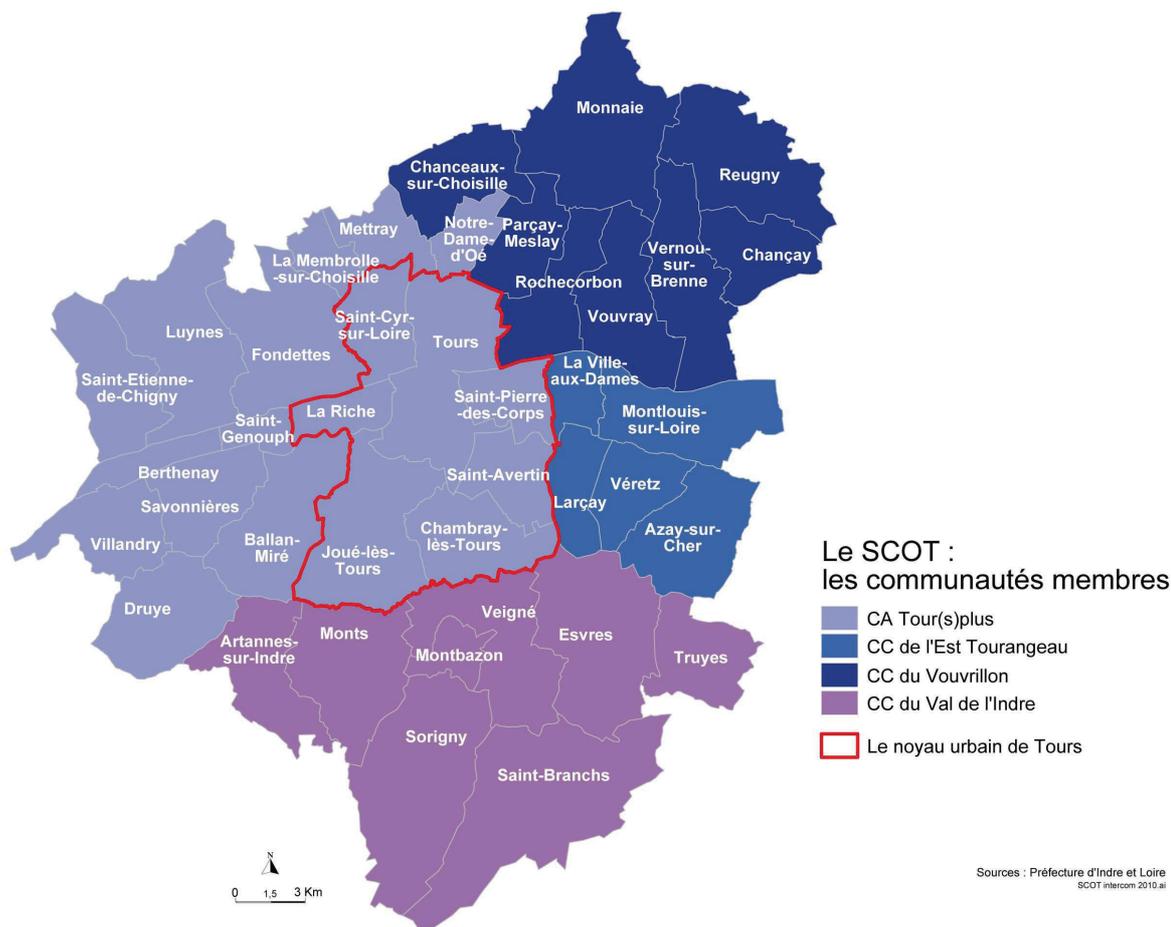
Créé par la loi SRU, le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) est un document d'urbanisme qui fixe, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, les orientations fondamentales de l'organisation du territoire et de l'évolution des zones urbaines, afin de préserver notamment un équilibre entre zones urbaines, zones économiques, secteurs à vocation touristique, à vocation agricole et milieux naturels.

La commune de Saint-Branchs est intégrée au SCOT de l'Agglomération Tourangelle dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral en date du 10 novembre 2003.

Le périmètre de ce SCOT intègre 40 communes et 4 établissements de coopération intercommunale :

- Communauté d'Agglomération Tours Plus,
- Communauté de communes du Vouvrillon,
- Communauté de communes de l'Est Tourangeau,
- Communauté de communes du Val de l'Indre.

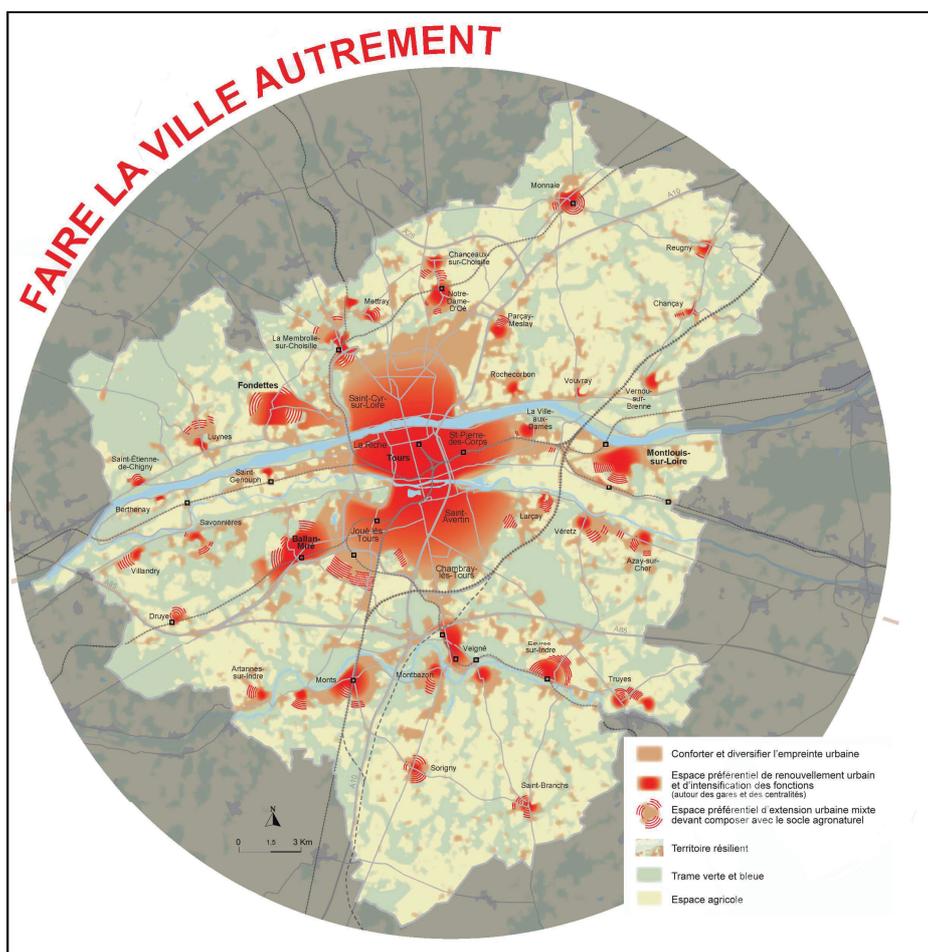
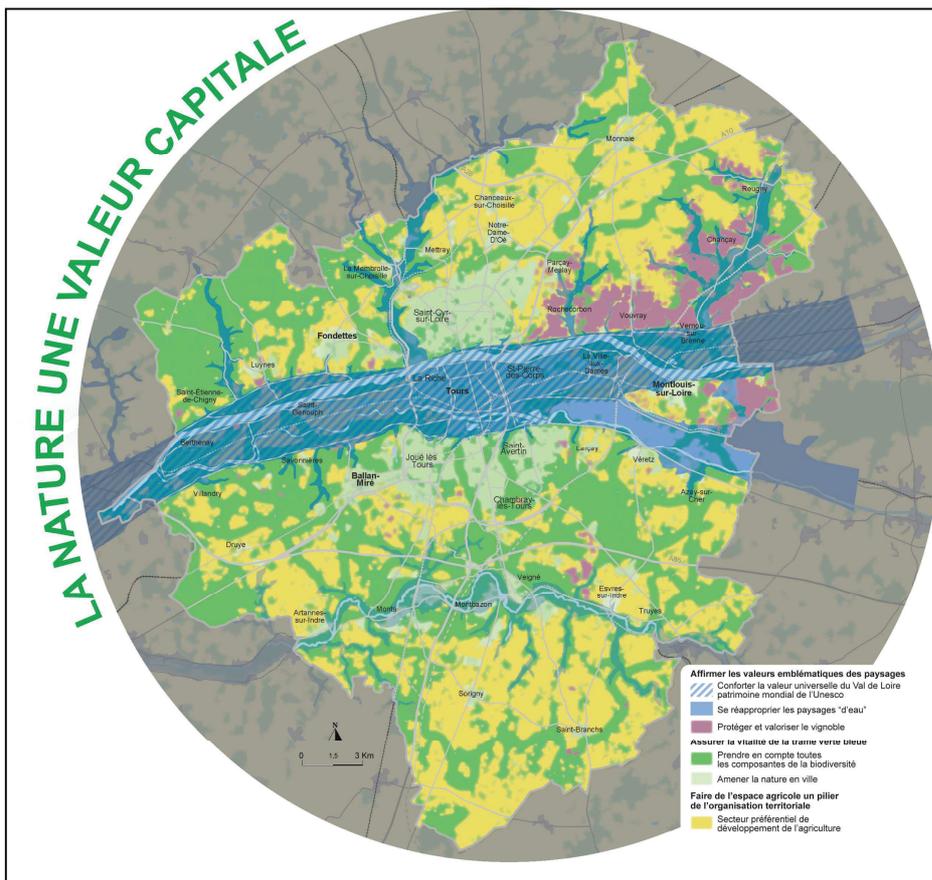
Périmètre du SCOT de l'Agglomération Tourangelle

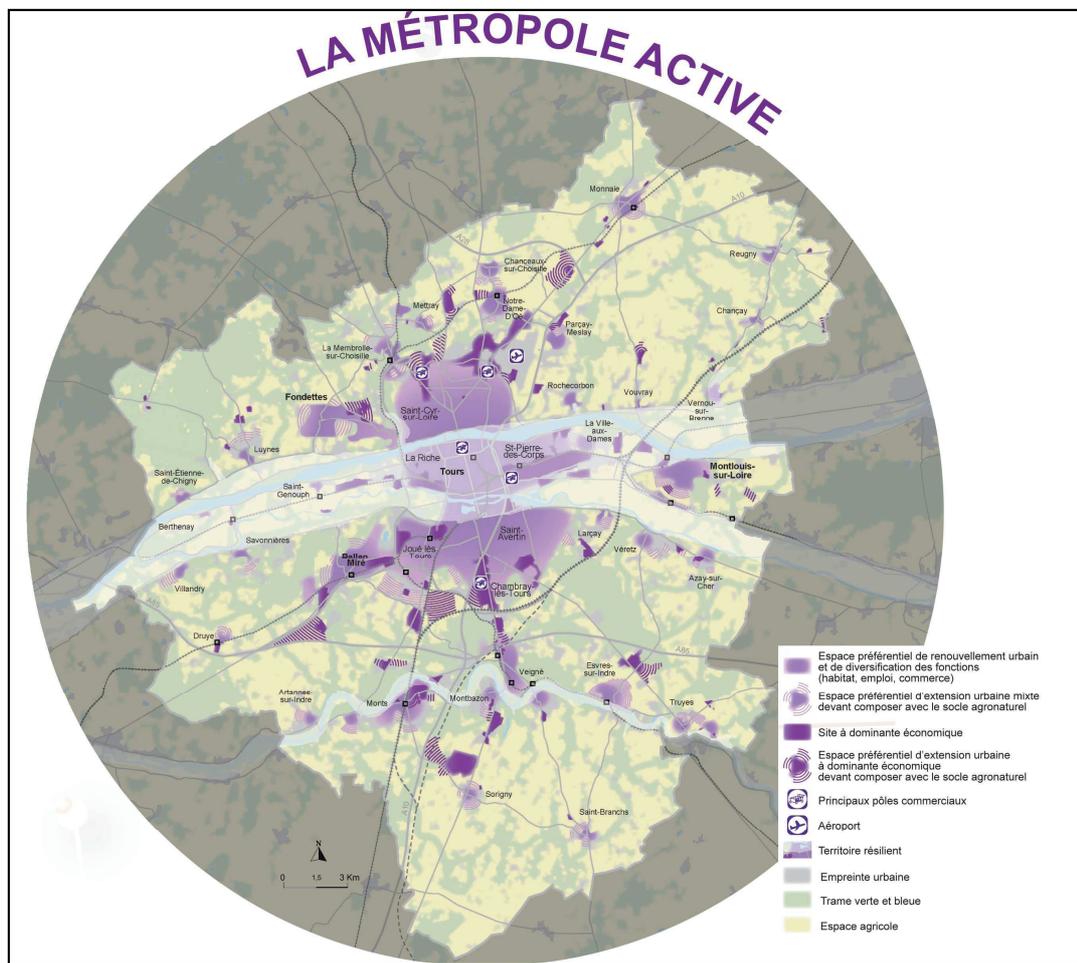
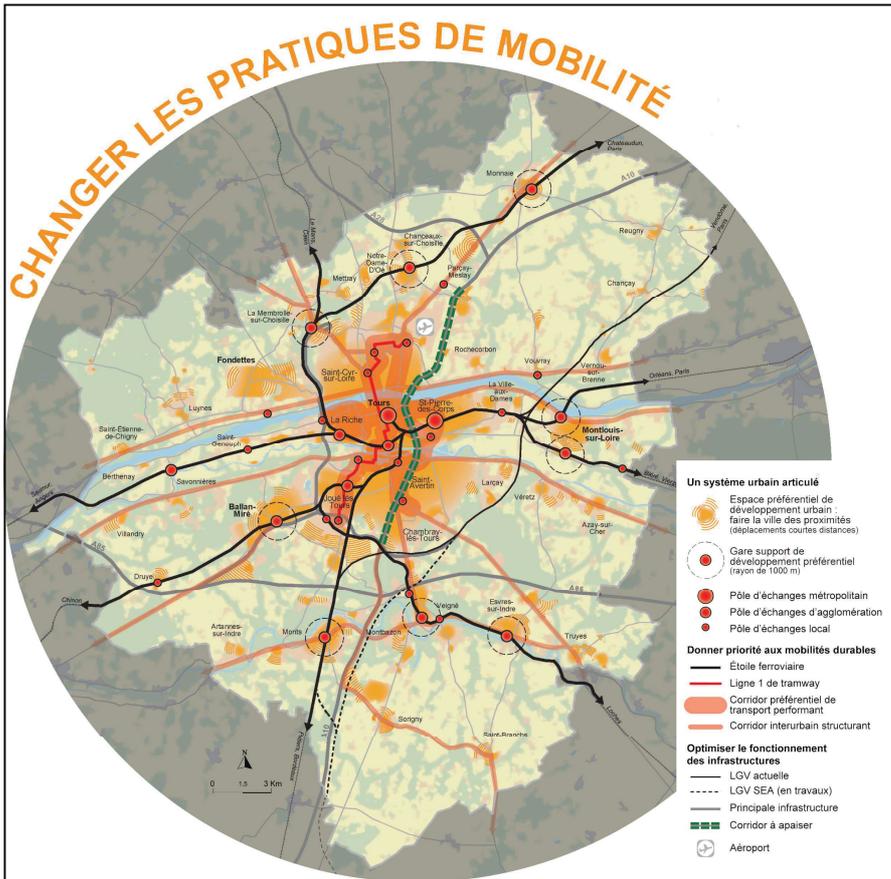


Le projet de SCOT arrêté en janvier 2013 décline un ensemble d'orientations et d'actions devant permettre de cadrer l'aménagement du territoire des communes concernées notamment dans un cadre de compatibilité entre les orientations du SCOT et celles des documents d'urbanisme communaux.

Les extraits cartographiques ci-après synthétisent les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables articulées autour de 6 grands axes :

- ◆ **Bâtir une agglomération des proximités dans la métropole jardin,**
- ◆ **La Nature, une valeur capitale,**
- ◆ **Faire la Ville autrement,**
- ◆ **Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire,**
- ◆ **Changer les pratiques de mobilité,**
- ◆ **Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses**





**LES AUTRES
DOCUMENTS DE
CADRAGE**

Outre les documents de portée supérieure, d'autres documents élaborés à une échelle supracommunale, bien que n'ayant pas de valeur réglementaire, peuvent orienter les choix des élus de Saint-Branchs dans le cadre de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA CCVI

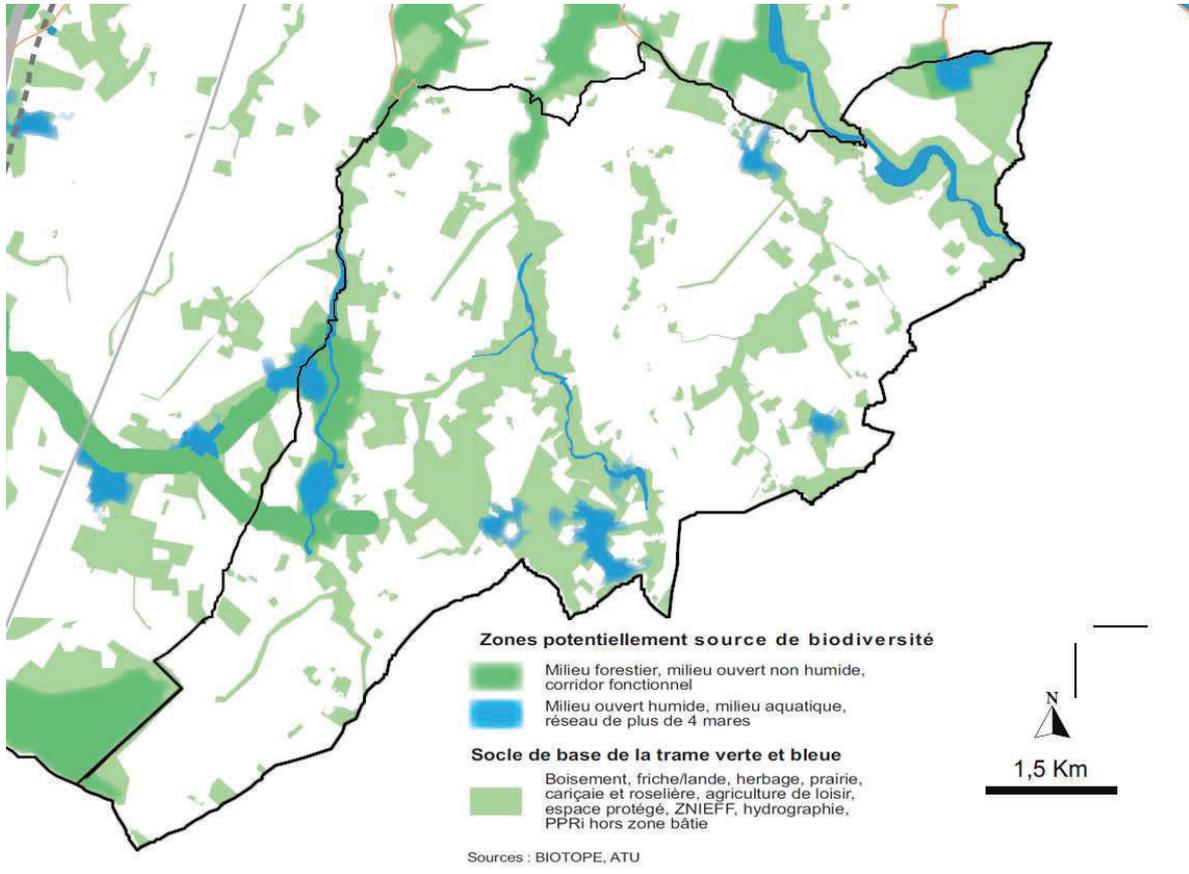
Ce document d'orientation stratégique réalisé par la Communauté de communes du Val de l'Indre a pour objectif de définir un cadre commun pour le développement des communes et la protection de leur territoire.

Bien que n'ayant pas de valeur opposable, il peut influencer directement sur les choix des municipalités dans le cadre de l'élaboration de leur P.L.U.. Il est scindé en 4 grandes thématiques :

1- Valoriser le socle agro-naturel et préserver les ressources

Cette thématique identifie tout d'abord les trames vertes et bleues du territoire intercommunale. Les noyaux de biodiversité identifiés à l'échelle du SCOT devront faire l'objet d'une adaptation à l'échelle de chaque commune et de chaque document d'urbanisme notamment.

Pour la commune de Saint-Branchs, la Trame verte et bleue identifiée est la suivante :



Pour cette Trame verte et bleue, en référence aux orientations du SCOT, les objectifs fixés sont :

- protéger, gérer, valoriser la trame bleue et verte,
- articuler la trame bleue et verte dans les projets de développement urbain, économique, touristique, loisirs...
- faire connaître la trame verte et bleue.

En matière agricole, les objectifs définis sont également précis :

- endiguer la disparition des terres agricoles en les protégeant, en améliorant la connaissance et en agissant sur le foncier,
- développer l'activité agricole en favorisant les cultures locales en forte valeur ajoutée, en soutenant la diversification de l'activité et l'installation de nouveaux producteurs,
- valoriser les produits locaux en développant notamment la vente directe.

Le projet de territoire définit les objectifs en matière de gestion de l'eau :

- protéger la ressource en eau potable en créant des interconnexions entre collectivités pour sécuriser l'alimentation en eau potable et sensibilisant à la récupération des eaux pluviales et à leur usage à l'extérieur,
- prenant en compte les eaux pluviales et de ruissellement.

Enfin en matière d'énergie, l'objectif est clairement d'aller vers une plus grande sobriété dans la consommation et de tendre vers une meilleure efficacité énergétique.

2- Organiser et gérer le développement urbain

Fort de l'attractivité de son territoire, la CCVI entend engager un projet de développement qui puisse également répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Pour cela, il est préconisé tout d'abord de définir une enveloppe urbaine en concordance avec les objectifs de développement.

Ces zones de développement devront toutefois être gérées en fonction de la sensibilité des sites en mettant l'accent sur une approche qualitative des projets urbains.

Pour cela, des actions de pilotage et de suivi doivent être mis en place.

3- Favoriser le développement économique

La création d'emplois doit constituer la finalité du développement économique sur le territoire.

En matière de développement économique, les objectifs sont :

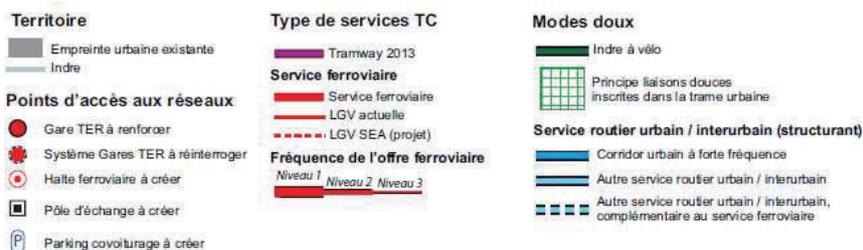
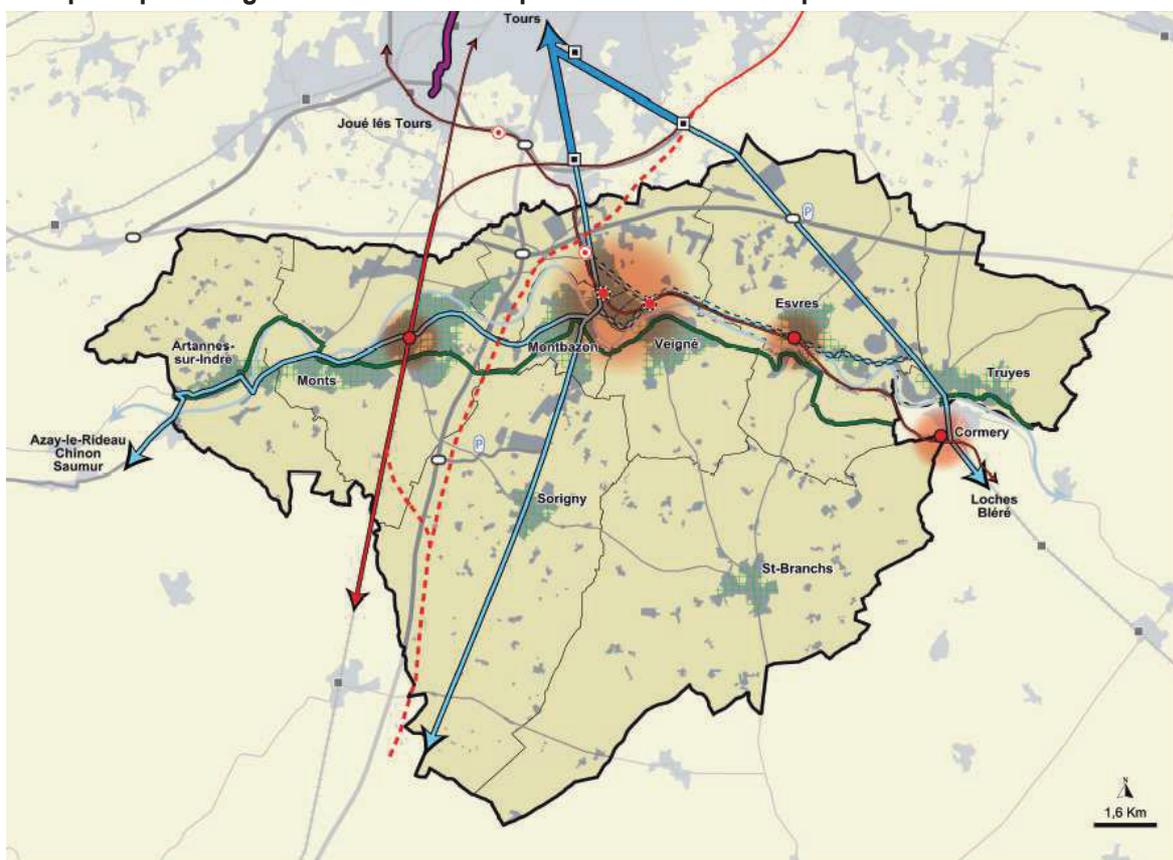
- veiller à l'équilibre emploi/habitat en développant les sites majeurs d'activités, en favorisant l'implantation des nouvelles activités et en prenant en compte les

- implantations diffuses (hors ZA),
- dynamiser les flux et les ressources en développant les services aux entreprises, en participant au développement touristique et au maintien de l'agriculture,
- soutenir une démarche d'exigence de qualité.

4- Un territoire à mieux relier pour favoriser des déplacements plus sobres

A l'écart des principaux axes de circulation et de transports collectifs de la CCVI, l'action de la commune de Saint-Branchs doit prioritairement mettre l'accent sur l'offre d'alternatives à l'automobile notamment dans le cadre des déplacements à l'intérieur même du bourg.

Les principes d'organisation territoriale pour favoriser les « déplacements durables »



Source : Projet de territoire CCVI, 2010

LA CHARTE DE DÉVELOPPEMENT DU PAYS INDRE ET CHER

Définie sur le Pays Indre et Cher (*cf. ci-après pour présentation du Pays*), cette Charte de développement fixe **trois objectifs stratégiques** pour la période 2006-2016.

1- Favoriser un développement équilibré dans une démarche éco-citoyenne

- Des entreprises, génératrices d'emplois
- Un accès à l'emploi pour tous
- Des énergies renouvelables = un choix pour l'avenir
- Un tourisme de qualité et de proximité = un secteur porteur.

2- Faciliter les déplacements « propres »

- Amélioration d'une offre de transport en commun attractive, véritable alternative à l'automobile.
- Incitation au développement des circulations « douces ».

3- Offrir un territoire de vie

- Un parc de logements adapté aux besoins
- Une offre de services adaptée aux personnes fragilisées
- Une politique culturelle et de loisirs équilibrée
- Un cadre de vie et un environnement préservés
- Une politique de protection de la ressource en eau.

Pour aider à la mise en place des actions, le 21 septembre 2007, le Président du Syndicat Mixte de Pays Indre-et-Cher a signé avec M. Dominique ROULLET, Vice-président du Conseil Régional du Centre, à la Maison de la Confluence à Villandry le contrat régional de Pays Indre et Cher.

Avec la signature de ce contrat, la Région Centre s'engage à financer pendant les 4 années du Contrat (2007-2011), des projets décidés par les élus du territoire et s'inscrivant dans les orientations politiques définies par le Conseil régional.

PRÉSENTATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) ET DU PROJET COMMUNAL

L'aménagement du territoire de la commune de Saint-Branchs est régi par un Plan d'Occupation des Sols dont la dernière révision date de 2000.

Dans le cadre de l'élaboration du P.O.S., le projet développé à l'époque devait poursuivre plusieurs objectifs :

◆ **La protection de la qualité patrimoniale des sites bâtis et naturels**

Ce premier objectif devait permettre notamment de marquer une limite nette au développement de l'agglomération. L'accent était donc mis sur l'investissement en termes résidentiel des zones creuses se situant entre des zones bâties.

Depuis l'entrée en application du P.O.S., cet objectif a été seulement partiellement mis en œuvre puisque sur l'ensemble des « vides urbains » identifiés comme constructibles au sein du P.O.S., seuls quelques secteurs ont été comblés. La poursuite de ces objectifs pourra être utilement engagée dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. Le travail sur les lisières urbaines pourra être encore davantage renforcé.

En revanche, la protection des espaces naturels sensibles a été efficacement assurée :

- le long des cours d'eau,
- le cône de vue paysager vers la Belle Jonchère (sur Veigné) depuis la RD n°50,
- les boisements présents dans le bourg,
- les sites archéologiques.

◆ **La recomposition de l'agglomération dans son site d'implantation**

L'objectif de création de points marquant l'entrée d'agglomération n'est clairement pas rempli. Il convient cependant de noter que l'aménagement de la place du 11 novembre a permis de former efficacement la porte d'entrée du noyau central.

L'hypothèse de création d'une voie de contournement à l'ouest de l'agglomération ne paraît plus d'actualité tout comme la création d'un vaste parc paysager résidentiel en cœur de bourg semble avoir été remis en cause (sous la forme envisagé à l'époque du P.O.S.) dans le cadre de la création de la ZAC du Carrefour des Archers.

◆ **La densification et la restructuration du centre-bourg**

Essentiellement concentré autour de l'enjeu du réaménagement du site de l'ancien cimetière, cet objectif a été pleinement intégré dans la démarche d'aménagement qualitatif du bourg par la création de la place du 11 novembre

et de son réseau de logements et commerces.

◆ **La conciliation de l'activité agricole et des contraintes du site**

L'action engagée dans le cadre du P.O.S. tant en faveur du développement des exploitations agricoles que de limitations des possibilités d'implantation de tiers en zone rurale a permis de répondre efficacement aux enjeux agricoles du territoire. L'activité agricole conserve d'ailleurs toujours une dynamique et une emprise très forte sur le territoire.

**BILAN DE
CONSOMMATION
D'ESPACES**

L'analyse de la consommation d'espaces a été basée sur une analyse comparative du cadastre lors de l'approbation du P.O.S. en 2000 et le cadastre en 2013.

Durant cette période, la consommation d'espaces s'est traduite :

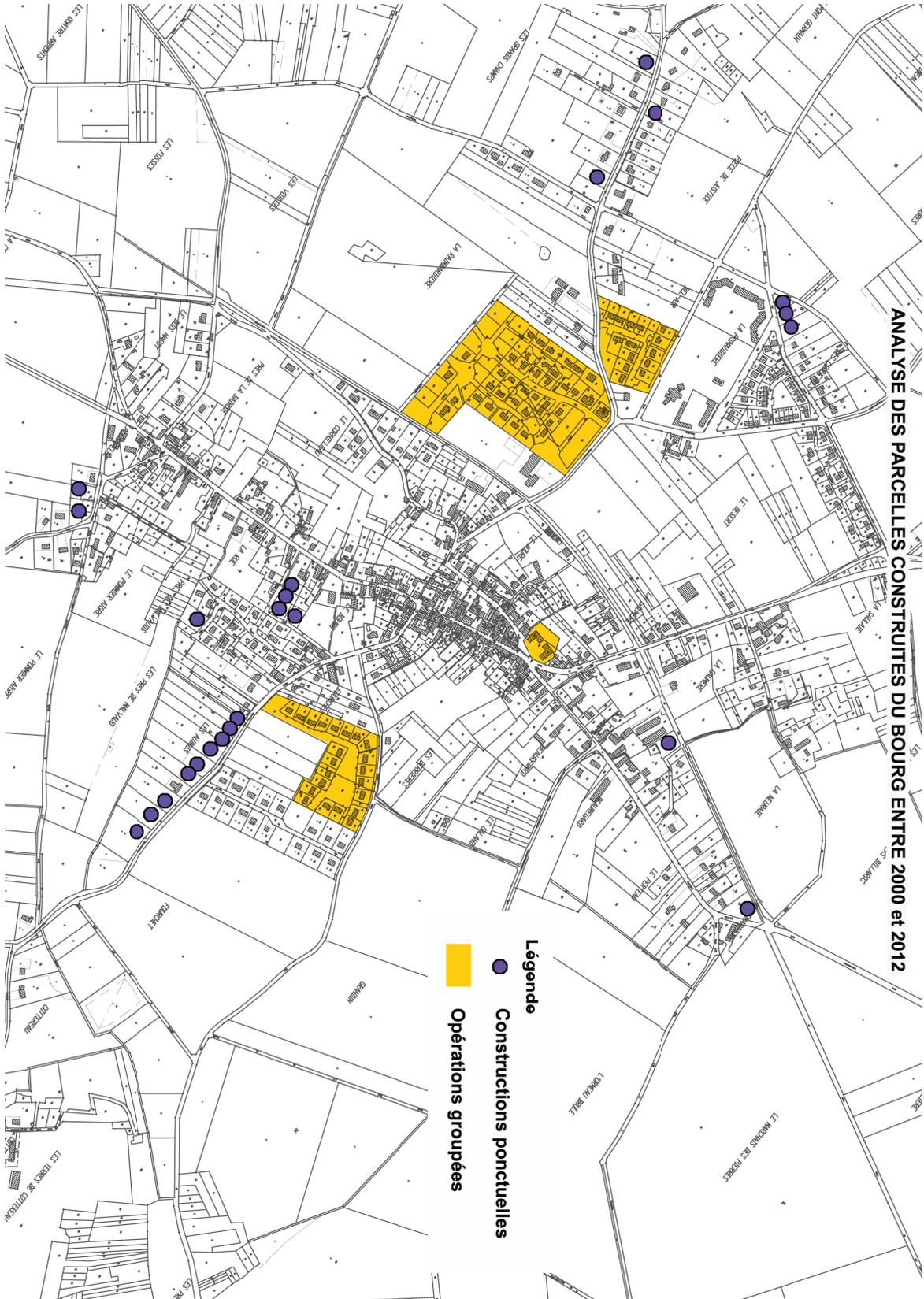
- **au niveau économique**, par la création de la zone intercommunale d'activités des Coquettes sur une surface d'environ 5 ha pour permettre l'accueil de 6 entreprises (ainsi que la déchetterie) et 70 à 80 emplois.

- **au niveau de l'habitat**, par la création de 162 logements (144 dans le bourg et 18 dans les hameaux) sur une surface globale d'environ 22 ha soit une densité moyenne de 7 logements par hectare (1350m² par parcelle construite).

Pour le bourg, les constructions réalisées depuis 2000 apparaissent sur la cartographie ci-contre (opérations groupées ou construction isolées).

Il convient cependant d'apporter quelques précisions concernant cette consommation d'espaces :

- elle n'a pas systématiquement conduit à l'artificialisation de terres agricoles. Ceci est particulièrement vrai pour les constructions isolées réalisées dans le bourg et les villages, le plus souvent implantées dans des « dents creuses »,
- la surface moyenne par parcelle est plus importante dans les villages que dans le bourg (2350 m² en campagne contre 1230 m²),
- dans le bourg, les parcelles construites dans le cadre d'opérations groupées consomment moins de surface en moyenne que les constructions isolées (967m² en opération groupée; 2300m² pour les constructions isolées).



**LES OBJECTIFS ET
LES MODALITÉS DE
LA RÉVISION DU
DOCUMENT
D'URBANISME**

Par délibération en date du 15 décembre 2009, le Conseil municipal de Saint-Branchs a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Cette révision était motivée par la volonté des élus de répondre aux objectifs suivants :

- ◆ Maîtrise de l'urbanisation de la commune,
- ◆ Préservation de l'activité agricole
- ◆ Développement de l'habitat dans un esprit de mixité
- ◆ Protection du patrimoine agro-naturel,
- ◆ Adaptation au développement durable et aux nouvelles technologies.

La délibération du 15 décembre 2009 précise les modalités de concertation de la population dans le cadre de la procédure d'élaboration :

- affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- article spécial dans la presse locale,
- articles dans le bulletin municipal,
- exposition publique avant que le P.L.U. ne soit arrêté,
- dossier disponible en Mairie,
- registre destiné aux observations de toute personne intéressé sera disponible tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie, aux heures et jours d'ouverture,
- possibilité d'écrire au Maire,
- des permanences seront tenues en mairie par M. le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme, chaque vendredi dans la période d'un mois précédent l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal,
- une réunion publique sera organisée le vendredi précédent la période de permanences.

VOLET N° 1

DIAGNOSTIC STRUCTUREL

1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET ADMINISTRATIVE	PAGE 25
1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE	PAGE 35
1.3 - SITUATION DU LOGEMENT	PAGE 43
1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	PAGE 51
1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE	PAGE 61

1.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET ADMINISTRATIVE

CONTEXTE HISTORIQUE

Source principale : POS - rapport de présentation (2000)

LE BOURG

La première mention de Saint-Branchs date du 13ème siècle sous la forme de « Parochia de S. Benigno ».

On retrouve trace de la commune dans les archives d'Indre-et-Loire en 1318 dans un contrat de vente mentionnant la paroisse de SAINT BERANCHT, et dès 1492, le village était cité sous sa forme actuelle.

Pourtant, un acte de 1514 donne une appellation différente « SAINT BRAN » comme le relatent les titres de Montbazon.

L'origine du nom reste mystérieuse.

Il semble que le village ait été évoqué par Grégoire de Tours lors de la découverte du tombeau de SAINT BENIGNE : « dans un bourg de Touraine, parmi les ronces. »

SAINT BENIGNE, dont le nom aurait évolué en BRANCHS, a donné son nom au village.

LE TERRITOIRE

Peu de données permettent d'alimenter nos connaissances sur les évolutions du territoire communal.

A cause des sols lourds à travailler, il semble que le pays ait été faiblement occupé dans l'Antiquité. Il existe cependant des sites néolithiques au sein du plateau de Sainte Maure comme à Draché, gallo-romains à Neuil, le Louroux et Villeperdue, ou gaulois à Saint Branchs.

A partir du 11ème siècle, Montbazon et Sainte-Maure se développent à l'abri de leur donjon, et bientôt bénéficient du passage de la nouvelle route d'Espagne, plus tard remplacée par la route nationale n°10.

Pour autant, par arrêt du Conseil du 12 août 1606, les villages de l'Etang, de Ré et de la Cheptellière ont été distraits de la paroisse de Louans et réunis à celle de Saint-Branchs.

En outre, par ordonnance royale du 7 janvier 1824, la commune de Veigné céda 20ha à Saint-Branchs - le site de la Haute Jonchère - qui lui donna en retour 20ha - le site de la Coucherie et quelques demeures de la Taille.

Saint-Branchs sur la carte de Cassini (vers 1750)

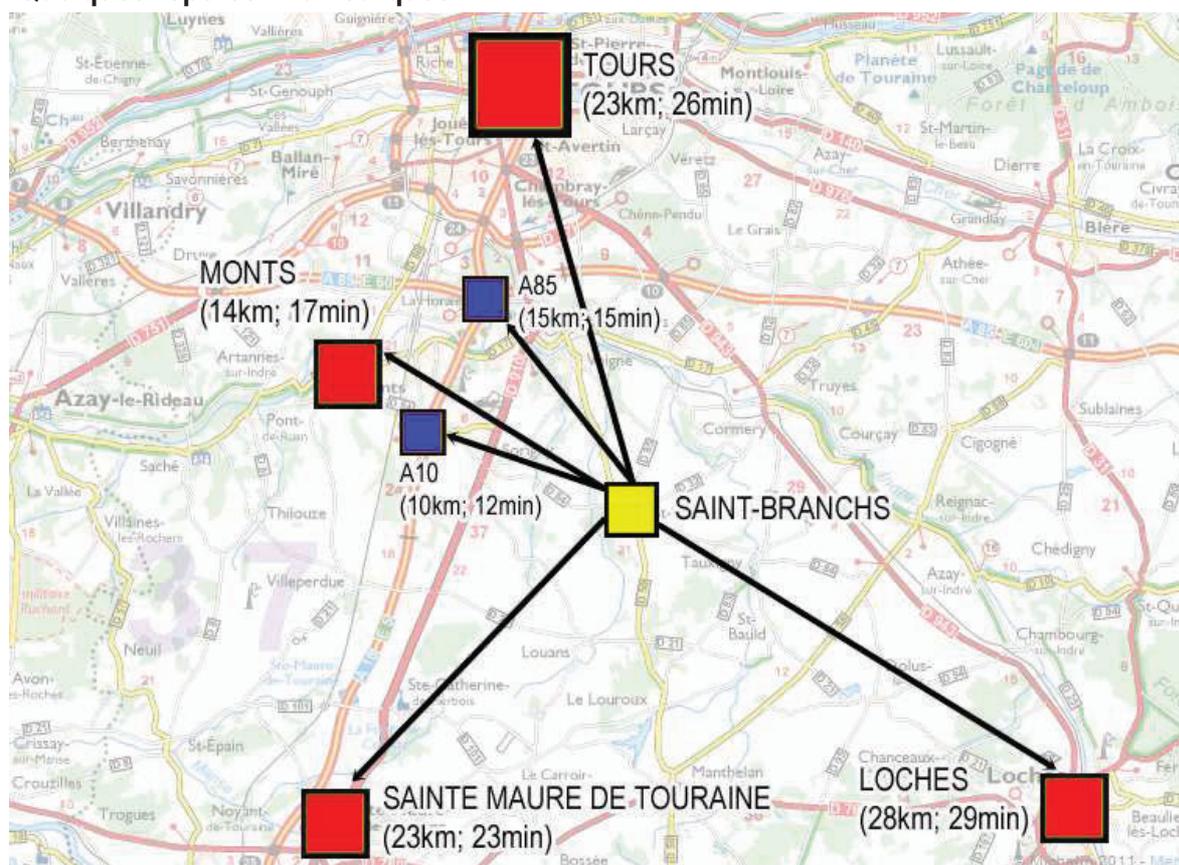


CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

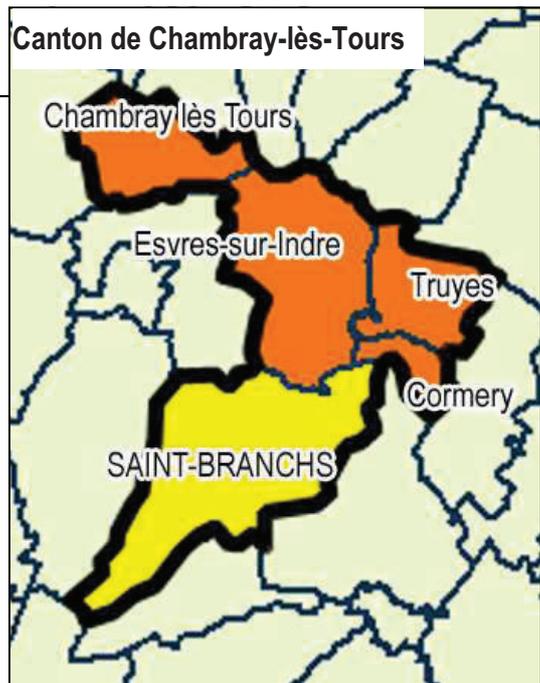
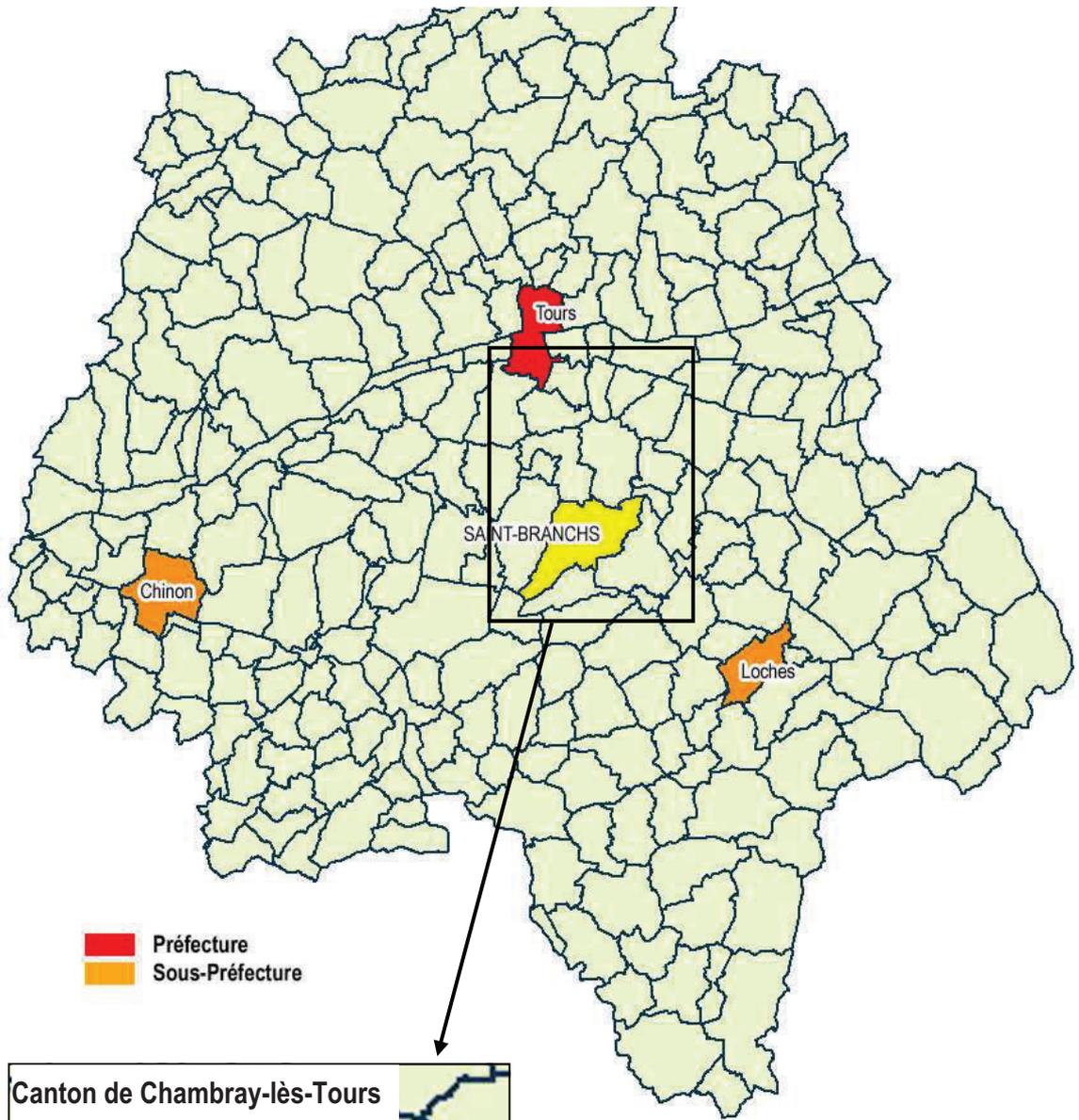
TABLEAU DE SYNTHÈSE

Superficie communale	5116 hectares
Population en 2010	2444 habitants
Densité	48 hab./km ²
Communes limitrophes	Sorigny, Veigné, Esvres, Cormery, Tauxigny, Louans
Canton	Canton de Chambray lès Tours
Arrondissement	Arrondissement de Tours
Structures intercommunales	- Communauté de communes du Val de l'Indre - Pays Indre et Cher
Habitants	Les Saint-Branchois(es)

Quelques repères kilométriques...



Localisation de la commune dans le département d'Indre et Loire



LES ORGANISMES INTERCOMMUNAUX AUXQUELS ADHÈRE SAINT-BRANCHS

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE L'INDRE

Source principale : site internet CCVI

L'objectif de la communauté de communes est de mettre en commun les moyens financiers et humains pour garantir le développement du territoire et une meilleure offre de services à la population.



Créée au 1er janvier 2001, la **Communauté de Communes du Val de l'Indre (CCVI)** regroupe huit communes et 30 918 habitants : Artannes sur Indre, Monts, Sorigny, Saint Branchs, Montbazou, Veigné, Esvres sur Indre et Truyes.

La Communauté de communes a des compétences qui lui sont transférées par les communes, lesquelles ont été arrêtées par arrêté préfectoral le 18 octobre 2006.

Ces compétences concernent :

- ◆ **Le développement économique**
 - Action de développement économique d'intérêt communautaire (actions de promotion et de communication, participation au financement des aides et régimes d'aides aux entreprises, soutien à la création ou la reprise d'entreprises, constitution de réserves foncières, étude, réalisation et gestion d'immobilier d'entreprises, observation et analyse de l'activité économique),
 - Création, aménagement, entretien, gestion et commercialisation des zones d'activités communautaires (zone des Coquettes sur la commune de St-Branchs),
 - Accompagnement des entreprises dans leur projet d'installation.
- ◆ **L'aménagement de l'espace communautaire**
 - ZAC d'Intérêt communautaire (ZAC des Gués de Veigné)
 - SCOT, schéma de secteur
- ◆ **Hydraulique**
 - Travaux d'aménagement de l'Indre, de ses affluents et des boires situées dans le lit majeur de l'Indre

◆ **Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire**

Sont d'intérêt communautaire :

- les voiries de liaison reliant les sites touristiques d'intérêt communautaire aux voies départementales, nationales ou autoroutières,
- les voiries de liaison reliant les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire aux voies départementales, nationales ou autoroutières.

◆ **Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire en faveur des personnes défavorisées**

- Elaboration et mise en œuvre d'un PLH et d'OPAH,
- Constitution de réserves foncières dans le périmètre des ZAC d'intérêt communautaire en vue de la réalisation de logements sociaux,
- construction, acquisition et gestion de logements d'urgence,
- création et gestion d'un observatoire du logement social,

◆ **Elimination des déchets des ménages et assimilés**

- Service public d'élimination et de valorisation des déchets des ménages et assimilés comprenant les opérations de collecte, de traitement, de déchetteries, de transport, de tri et de stockage.

◆ **Action sociale**

- Insertion : aide à l'insertion sociale et professionnelle des personnes défavorisées incluant les actions intercommunales Point Information Service Emploi, Association Travail Solidarité, Point Accueil Emploi, Mission locale ou futur PLIE ; aide à la mobilité des personnes en insertion ; création, aménagement, entretien et gestion d'une maison de l'emploi destinée à accueillir les structures oeuvrant en faveur de l'insertion dans le Val de l'Indre.
- Petite enfance : gestion et évolution des structures d'accueil de la petite enfance, création de nouvelles structures de type crèches, halte garderies, multiaccueil ou autres ; mise en place et animation d'un réseau d'assistantes maternelles à l'échelle communautaire.
- Jeunesse : actions suivantes en direction des jeunes de 14 à 20 ans
- Personnes âgées ou handicapées : études de définition de la compétence communautaire à mettre en œuvre en faveur de ces personnes.

◆ **Equipements sportifs et culturels**

Gestion de la piscine situé au lieu-dit « la Boire » à Saint-Branchs.

◆ **Tourisme**

- Ensemble des compétences pouvant être confiées à un office de tourisme,
- dans le cadre du développement touristique du Val de l'Indre, réalisation et gestion des équipements d'intérêt communautaire suivants :
 - ⇒ 22 circuits de randonnée pédestre homologués et inscrits au PDIPR,
 - ⇒ Bâtiment de l'OTVI - Esplanade du Val de l'Indre - RN 10 à Montbazon,
 - ⇒ Circuits de randonnée cyclotouristique empruntant le territoire du Val de l'Indre.

LE PAYS INDRE ET CHER

Dès 2007, deux années après sa création, dans le cadre du contrat quadriennal signé avec la Région Centre, le Pays Indre-et-Cher a développé plusieurs projets en étroite concertation avec les deux Communautés de Communes fondatrices : la Confluence et la Communauté de Communes du Val de l'Indre (CCVI).

Au 1er janvier 2010, au terme d'un processus de dissolution de la Communauté de Communes, les cinq communes membres de La Confluence - Ballan-Miré, Berthenay, Druye, Savonnières et Villandry - ont rejoint l'Agglomération Tour(s)Plus. La CCVI, quant à elle, maintient son ancrage sur le territoire du Val de l'Indre et développe ses projets dans cette perspective.

Dans ce nouveau contexte, le Pays Indre et Cher, dorénavant composé de représentants de la CCVI et du Conseil Général, a décidé de poursuivre sa contractualisation avec la Région Centre. Engagé pour une durée de 4 ans (septembre 2007-septembre 2011), le contrat quadriennal est aujourd'hui porté par le dynamisme et les structures de la Communauté de Communes du Val de l'Indre. Le nouveau bureau du Pays entend ainsi atteindre les objectifs fixés dès l'origine par les élus, le Conseil de développement et les partenaires.

C'est au service d'une population de 43.331 habitants (RP 2006) que le Pays Indre-et-Cher déploie, depuis sa création, ses initiatives et ses projets.

Treize communes ont bénéficié et bénéficient toujours des financements que le Pays a négociés avec les interlocuteurs régionaux : les cinq communes de La Confluence (communes déjà citées) et les huit communes de la Communauté de Communes du Val de l'Indre, Artannes-sur-Indre, Esvres-sur-Indre, Montbazon, Monts, Saint-Branchs, Sorigny, Truyes, Veigné (*cf. carte page suivante*).

Le Pays Indre et Cher, à l'image de tous les autres Pays, n'est pas un échelon administratif supplémentaire ; il constitue une instance de **concertation**, de **solidarité** et de **projets** qui n'a pas vocation, pour autant, à assurer la maîtrise d'ouvrage des projets retenus et à se substituer aux Communes ou Communautés de Communes. L'arrivée de grandes infrastructures comme l'autoroute A85 et la ligne LGV Sud Europe accentue les mutations du territoire. Afin d'orienter les réflexions relatives au devenir de ce territoire, les élus du Pays Indre et Cher ont élaboré puis validé, en octobre 2006, la Charte de Développement 2006-2016. Cette Charte de développement fixe **trois objectifs stratégiques** :

1- Favoriser un développement équilibré dans une démarche Eco-Citoyenne

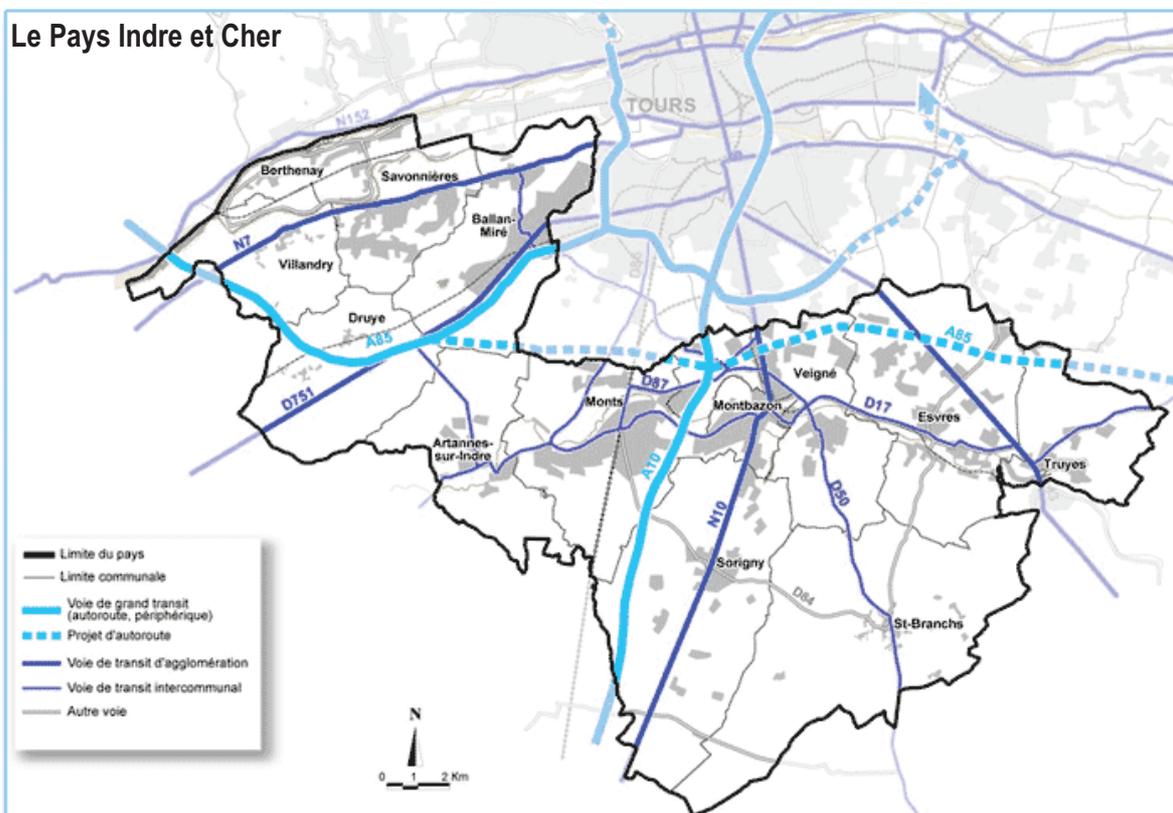
- Des entreprises, génératrices d'emplois
- Un accès à l'emploi pour tous
- Des énergies renouvelables = un choix pour l'avenir
- Un tourisme de qualité et de proximité = un secteur porteur.

2- Faciliter les déplacements « propres »

- Amélioration d'une offre de transport en commun attractive, véritable alternative à l'automobile.
- Incitation au développement des circulations « douces ».

3- Offrir un territoire de vie

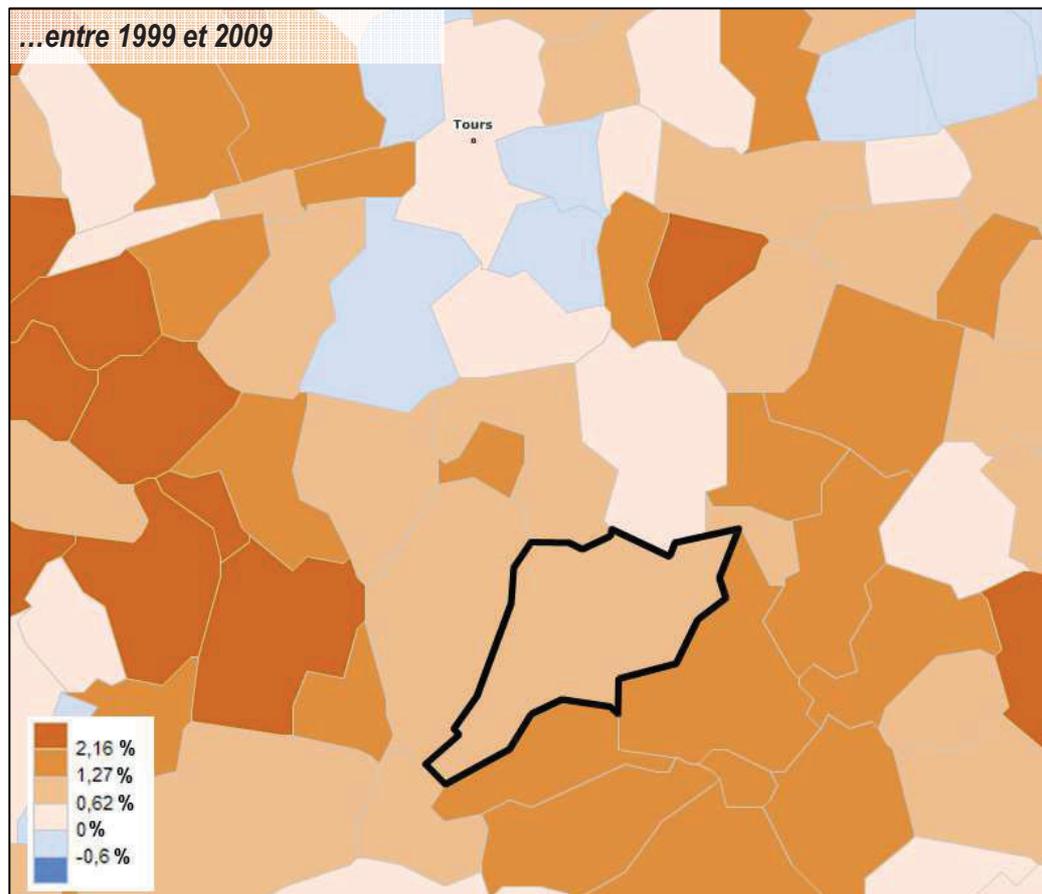
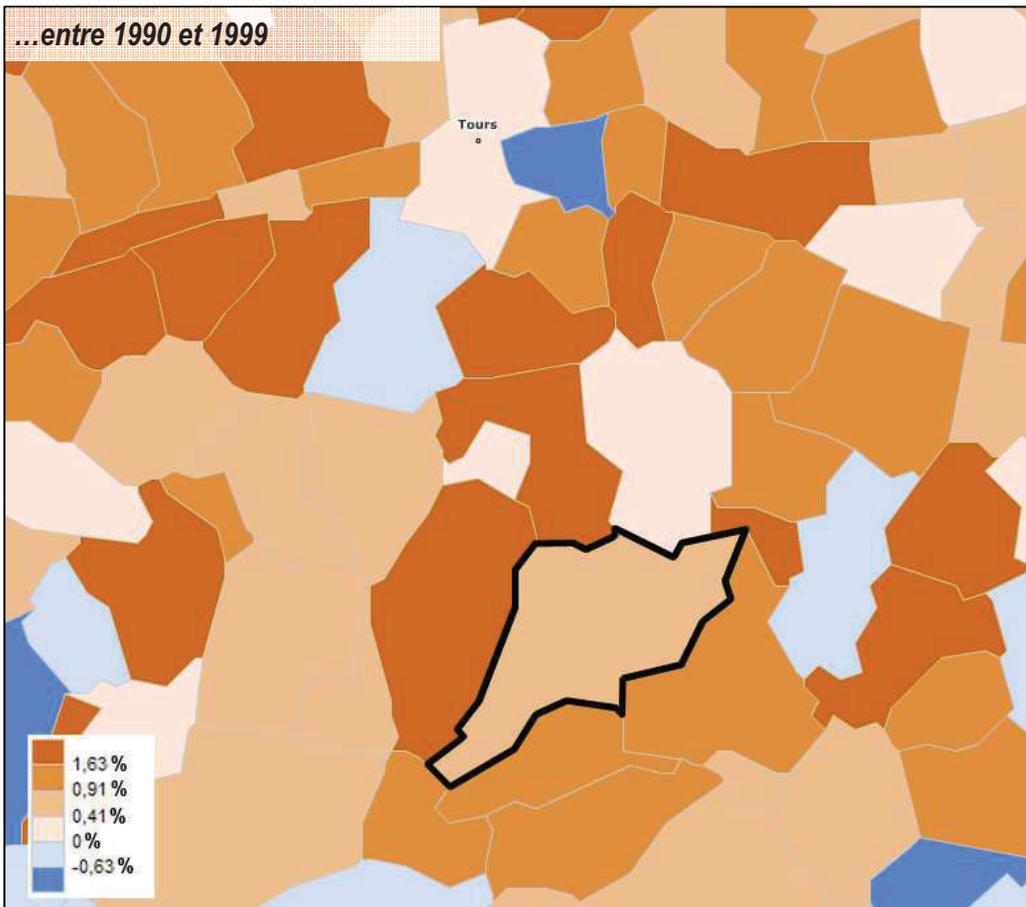
- Un parc de logements adapté aux besoins
- Une offre de services adaptée aux personnes fragilisées
- Une politique culturelle et de loisirs équilibrée
- Un cadre de vie et un environnement préservés
- Une politique de protection de la ressource en EAU



LES ORGANISMES DE GESTION DES RÉSEAUX

Compétences	Organismes
Eau potable	Commune de Saint-Branchs
Assainissement collectif	Syndicat Intercommunal de l'Echandon
Déchets ménagers	CCVI (élimination des déchets) Touraine propre (prévention des déchets et réduction à la source)
Electricité	SIEIL
Gaz naturel	GRDF

Évolution de la population par commune (taux de croissance annuel)...



1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

SAINT-BRANCHS DANS SON CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE TERRITORIAL

Les variations démographiques sont calculées sur la base de deux indices, le solde naturel¹ et le solde migratoire².

Ces deux indices, qui permettent de déterminer la variation globale de la population sur une période, traduisent l'attraction et le dynamisme d'une commune.

Les cartes ci-contre permettent d'appréhender le dynamisme démographique des communes localisées au sud de Tours sur les périodes 1990-99 et la période 1999-2009 et de déterminer de quelle manière Saint-Branchs s'inscrit dans le contexte démographique local.

Sur la période 1990-1999, l'aire d'influence de l'agglomération tourangelle est identifiable. Le phénomène de périurbanisation³ transparaît clairement avec une installation massive de population dans les communes des premières et deuxième couronnes au détriment de Tours et de certaines communes de la première couronne, qui connaissent soit une croissance démographique faible soit un déficit démographique.

L'affluence de population est plus importante pour les communes localisées le long des grands axes de circulation et notamment le long de l'A10.

Saint-Branchs, plus éloigné de l'agglomération, profite du phénomène dans des proportions moyennes.

Sur la période 1999-2009, le phénomène de périurbanisation semble perdre de la vitesse dans le secteur.

L'ouverture de l'A85 et un accès facilité et rapide vers l'ouest du département conduit à un report des populations vers ces communes de l'ouest où les coûts du foncier, du fait d'une attractivité plus limitée lors des périodes précédentes, restent plus abordables qu'en lisière sud de l'agglomération de Tours (phénomène de rurbanisation⁴).

Dans ce contexte, Saint-Branchs parvient cependant toujours à maintenir une croissance démographique régulière (uniquement du fait d'un solde naturel dynamique). Le ralentissement démographique est en effet beaucoup plus marqué sur certaines communes voisines.

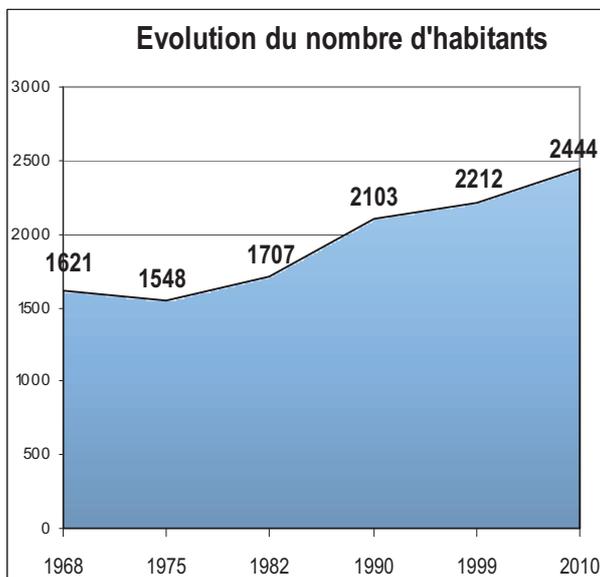
¹Solde naturel : excédent des naissances sur les décès dans la commune

²Solde migratoire : excédents des installations sur les départs de population de la commune.

³Périurbanisation : installations des actifs citadins dans les communes rurales périphériques des villes pôles.

⁴Rurbanisation : processus de "retour" des citadins dans des espaces qualifiés de ruraux en lien avec un "désir de campagne" et avec l'amélioration des moyens et des voies de communication.

La comparaison des rythmes de croissance démographique depuis 1968 permet de mettre à jour les grandes évolutions territoriales en terme de distribution de la population et d'y situer la commune.



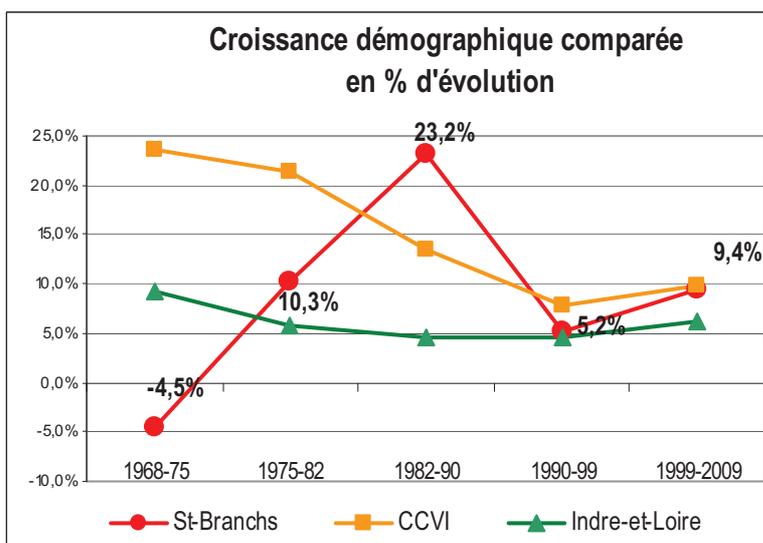
Source : INSEE

Depuis la fin des années 60, la commune a globalement connu deux phases dans son évolution démographique :

- ♦ une **phase de déficit démographique** jusqu'au milieu des années 70, qui représente la fin de la période d'exode rural, qui a conduit à une diminution progressive des populations rurales au profit des populations urbaines.
- ♦ une **phase de forte croissance démographique** à partir de 1975, date depuis laquelle la population communale a augmenté de 58%, certaines périodes ayant conduit à des apports de population plus importants (1982-1990). Depuis 1990, la croissance se poursuit de manière régulière (+0,7% par an en moyenne).

Après des années de décalage, la croissance démographique communale retrouve globalement celle de la Communauté de communes du Val de l'Indre.

Toutefois, à la différence de la commune, la Communauté de communes n'a jamais connu de période de déficit démographique.

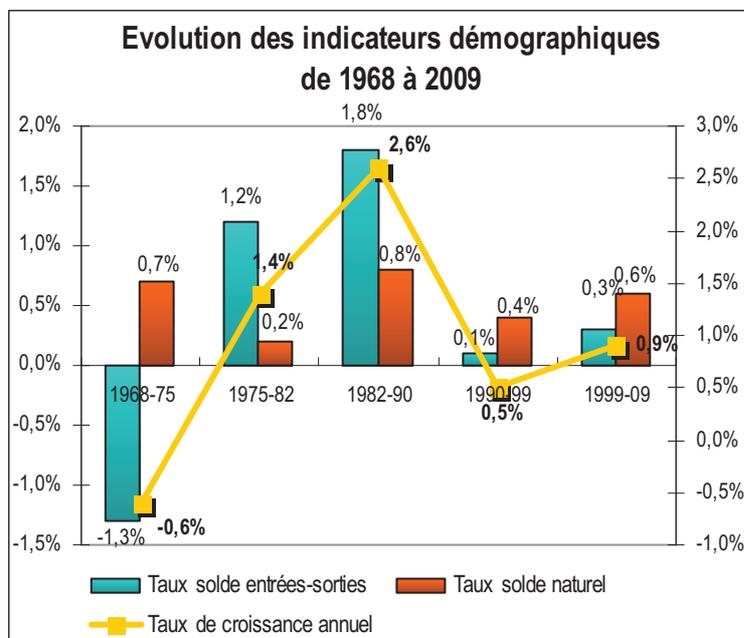


Source : INSEE

La courbe se singularise également par rapport au département, pour lequel la courbe de l'évolution est toujours restée positive et globalement plus « lisse » compte tenu des effets de moyenne.

LES COMPOSANTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le passé démographique de la commune trouve son explication dans l'analyse simultanée du solde naturel et du solde migratoire. Ce dernier constitue d'ailleurs un bon indicateur de l'attractivité d'une commune.



Source : INSEE

Pendant plusieurs années, le solde migratoire a constitué le facteur déterminant pour expliquer l'évolution démographique communale.

Jusqu'à 1975, négatif, il explique le phénomène d'exode rural qui a conduit à de forts départs de population du territoire. Puis, sous l'effet de la périurbanisation, la commune voit le solde migratoire fortement augmenter.

Après un fort recul durant les années 90, ce solde migratoire retrouve son rôle dans la croissance de la population communale notamment du fait de la création de l'opération des Raimbardières à partir de 2007.

Combiné avec l'importance du solde naturel, il traduit tant l'attractivité du territoire que son dynamisme démographique.

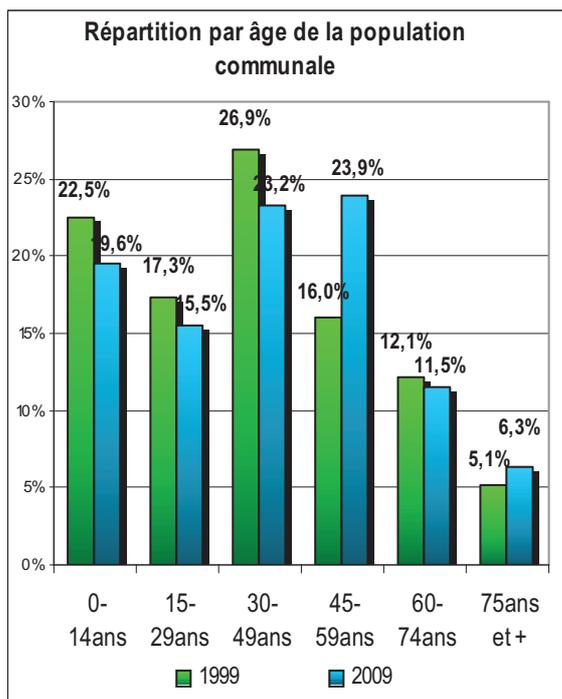
L'attractivité de la commune peut également se traduire dans le nombre important de nouvelles installations sur la commune durant les 5 dernières années.

Sur la période 2004-2009, **1039 nouveaux habitants (âgés de 5 ans ou plus) se sont installés sur le territoire communal**, une nouvelle population composée entre autres de jeunes ménages avec enfants et qui a influé de manière positive sur la pyramide des âges de la commune et sur son dynamisme démographique.

LES RÉPERCUSSIONS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse de l'évolution des effectifs des différentes classes d'âge sur la commune entre 1999 et 2007 permet de dégager les mouvements démographiques structurels de la commune et de les comparer avec les tendances au niveau communautaire et départemental.

L'analyse des trois graphiques suivants permet de déterminer les spécificités communales :



♦ **Une représentation en baisse de la population la plus jeune**

Si la population de moins de 30 ans reste dans la moyenne communautaire, elle a connu une baisse relativement importante depuis 1999. Ceci est surtout lié à la sous-représentation des jeunes entre 15 et 29 ans, qui correspond aux enfants des ménages, qui se sont installés en masse durant les années 80-90 et, qui ont quitté le territoire pour rejoindre les pôles d'emploi. Les moins de 14 ans restent en revanche bien représentés.

♦ **Une diminution de la proportion des 30-49 ans**

Elle reste très importante et a directement influé et influera directement sur le solde naturel de la commune puisqu'elle représente la population en âge de faire des enfants.

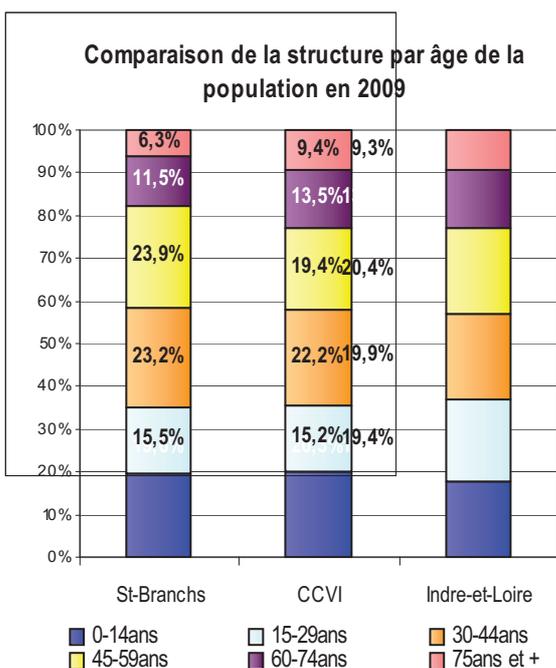
♦ **Une augmentation importante des 40-59 ans**

Cette tranche d'âge constitue la population qui s'est installée massivement sur la commune durant les années 80-90 et qui est passée d'un âge à l'autre depuis.

Sa proportion a fortement augmenté depuis 1999. Cela peut laisser présager d'un vieillissement de la population dans les années à venir avec le passage de cette population dans la tranche des plus de 60 ans.

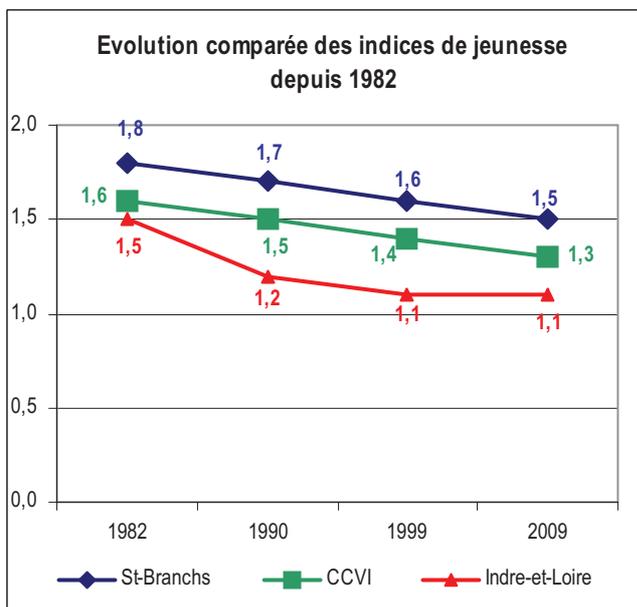
♦ **Une stabilisation de la population de plus de 60 ans**

La population de plus de 60 ans est restée globalement stable en proportion sur la commune entre 1999 et 2009 et largement moins représenté sur la commune que sur la Communauté de communes ou le département.



Source : INSEE

L'indice de jeunesse constitue le rapport entre le nombre de la population de moins de 20 ans et le nombre de personnes de 60 ans et plus.



Source : INSEE

Parallèlement à l'évolution de la structure par âge, l'indice de jeunesse confirme :

- la « jeunesse » de la population communale puisque le rapport entre les populations la plus jeune et la plus âgée reste toujours en faveur de la population le plus jeune (en 2009, la commune comptait 1,5 jeune de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans)

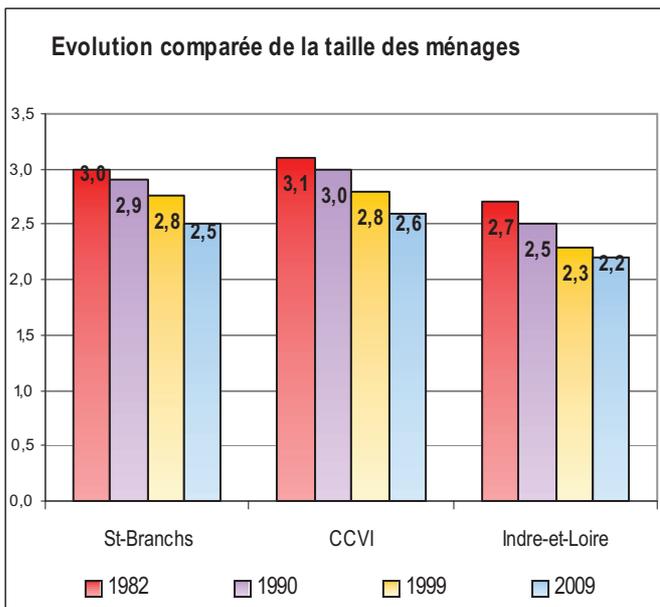
- le « vieillissement » de la population communale depuis 1982 conformément aux tendances observées sur les autres entités de référence et au niveau national. Ce vieillissement est toutefois largement moins marqué que sur le département.

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la taille des ménages.

Au niveau national, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre moyen de personnes par logement.

Différents phénomènes permettent d'expliquer une telle évolution:

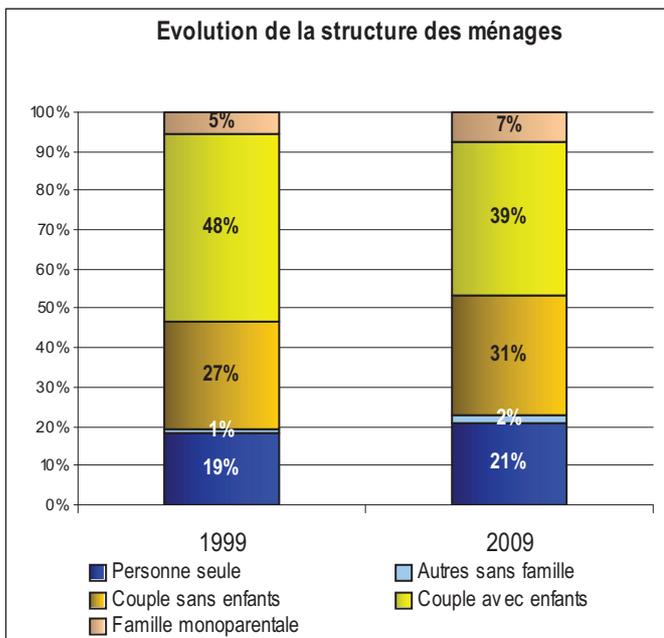
- ◆ la croissance du nombre de familles monoparentales,
- ◆ le phénomène de desserrement familial (départ des jeunes du foyer familial notamment lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active),
- ◆ le vieillissement de la population.



Sur la commune, la diminution de la taille moyenne des ménages se confirme depuis 1982.

Pour autant :

- ◆ cette diminution si elle s'est confirmée depuis 1999, s'est malgré tout accompagnée d'une augmentation importante des couples avec enfants confirmant les tendances précédemment mentionnées.
- ◆ **la taille moyenne des ménages reste relativement importante** notamment en comparaison de l'évolution observée sur le département.



Synthèse de l'analyse démographique

Après une période d'exode rural qui s'est achevée au milieu des années 70, la commune a profité d'un phénomène de périurbanisation en lien avec sa proximité géographique de Tours.

Si cette situation a conduit à de forts apports de population entre 1975 et 1990, les tendances récentes montrent que la commune voit sa population se renouveler de plus en plus difficilement.

En l'absence de pôle d'attraction spécifique tel qu'un pôle d'emploi porteur, le développement démographique de la commune reste aléatoire, lié à sa seule situation géographique vis-à-vis de Tours.

Ces dernières années, le dynamisme démographique de la commune et un solde naturel excédentaire parviennent à assurer la croissance de la population. Le rôle du solde migratoire reste plus résiduel.

Ainsi, grâce à des coûts fonciers toujours attractifs et à un parc de logements adapté, la commune parvient à maintenir son attractivité auprès d'une population jeune, qui soutient la dynamique des naissances sur la commune. Pour autant, les tendances récentes font état d'un certain vieillissement, qui s'il reste limité sur la commune, risque d'influer directement sur la dynamique démographique et sur l'évolution des effectifs scolaires dans les années à venir.

Le risque est d'autant plus important que les perspectives d'évolution des coûts du carburant et les politiques nationales en matière d'aménagement et d'urbanisme peuvent laisser envisager un resserrement de l'aire d'influence de Tours, la commune ne profitant plus ou peu de sa situation privilégiée.

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT

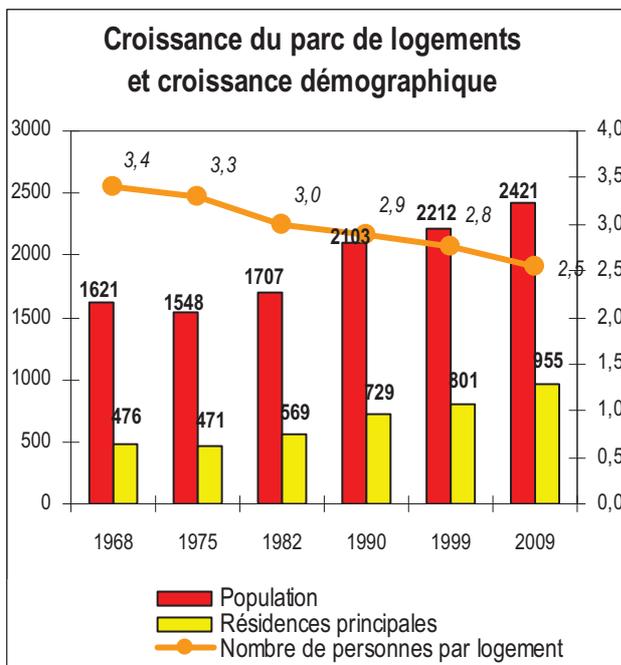
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

COMPARAISON AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2009
Croissance de la population (valeur ajoutée)	-73	159	396	109	209
Croissance de la population (%)	-4,5%	10,3%	23,2%	5,2%	9,4%
Croissance du parc de RP (VA)	-5	98	160	72	154
Croissance du parc de RP (%)	-1,1%	20,8%	28,1%	9,9%	19,2%
Croissance du parc de RP en moyenne par an	-0,7	14,0	20,0	8,0	17,1
Gain d'habitant pour un logement*	-	1,6	2,5	1,5	1,4

Source : INSEE



Source : INSEE

Le tableau ci-dessus montre clairement qu'il n'existe pas toujours de corrélation directe entre croissance de la construction et croissance démographique :

- ◆ **1975-1990** : la croissance du parc des résidences principales se traduit par une augmentation relativement proportionnelle de la population communale.
- ◆ **1999-2009**: alors que le parc des résidences principales croît toujours suivant un rythme soutenu, la population communale augmente dans des proportions beaucoup plus faibles. Ainsi entre 1999 et 2009, une augmentation du parc des résidences principales de 154 logements ne conduit qu'à l'accueil de 209 nouveaux habitants.

ETUDE DU POINT D'ÉQUILIBRE

L'absence de corrélation entre construction et croissance démographique s'explique entre autre par la présence d'un « point d'équilibre* », correspondant au nombre de logements construits sur la période et qui ont seulement permis un maintien de la population. L'évaluation faite de ce point d'équilibre pour la période 1999-2009 fait état de **49 logements**. Cela signifie que, sur cette période, 49 logements ont uniquement permis de maintenir la population communale à son niveau de 1999.

Calcul du point mort sur la période 1999-2009

	Total 1999-2009	Annuel 1999-2009
Variation RS et LV	-38	-3,8
Renouvellement	3	0,3
Desserrement	84	8,4
Point mort	49	5
L o g e m e n t s « construits » (données mairie)	119	12
Effet démographique	70	7

Ces logements ont été destinés à compenser :

- *la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires* : le cumul montre une forte diminution de ces deux parcs et notamment celui des logements vacants (-29 logements vacants et -9 résidences secondaires) (cf. ci-après pour analyse du taux de vacance).
- *le renouvellement* : il correspond à la compensation des logements détruits, désaffectés ou transformés. Ce renouvellement est proche de l'équilibre et n'a pas influer sur le point d'équilibre 1999-2009,
- *le desserrement* : il correspond à l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par logement. Entre 1999 et 2009, cette variation a représenté -0,2 personne/logement, une diminution sensible, qui a nécessité la réalisation de 84 logements sur la période pour en permettre la compensation.

	1999	2009
Ensemble des logements	909	1025
Résidences principales	801	955

Sur la période 1999-2009, la commune a réalisé 119 logements (nombre de permis de construire délivrés pour la création de nouveaux logements sur Saint-Branchs).

Sur ces 119 logements :

- ◆ **49 ont permis le maintien de la population communale à son niveau de 1999,**
- ◆ **70 ont permis l'accueil des 209 habitants supplémentaires (soit 3 personnes par logement neuf).**

**Point d'équilibre : seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :*

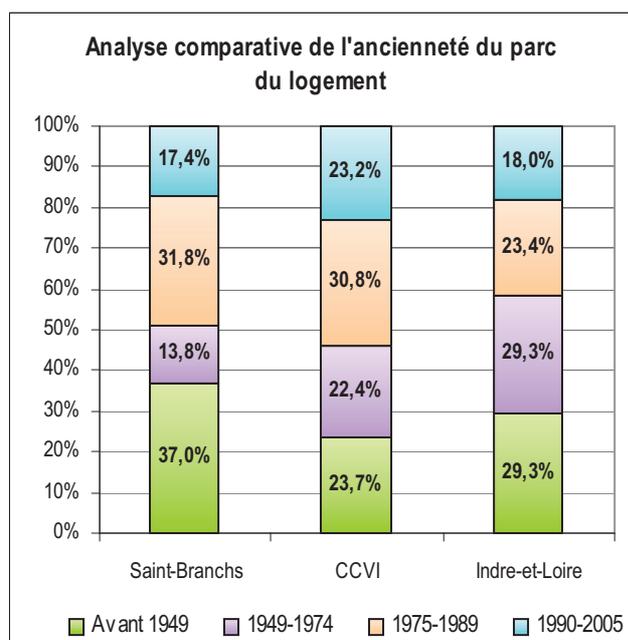
- *le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial...)*
- *le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,*
- *ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.*

TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

UN RENOUVELLEMENT IMPORTANT DU PARC DE LOGEMENTS

L'analyse de la structure du parc par âge permet de visualiser les grandes périodes de production de logements sur la commune ainsi que la fréquence de renouvellement du parc.

Sur la commune, le parc de logements a connu un renouvellement relativement important depuis le milieu des années 70.



Source : INSEE 2008

Globalement la commune a connu 2 grandes phases dans le développement de son parc de logements :

- ◆ **avant 1949** : en 2008, le parc de logements est composé à près de 40% de logements construits avant 1949. Cette proportion supérieure à celle observée dans la Communauté de communes et le département, témoigne de l'antériorité du développement communal,
- ◆ **après 1975** : sous l'impulsion du phénomène de périurbanisation, la demande en logements croît sur la commune et se traduit par une augmentation importante du parc de logements. La dernière période confirme cet état de fait, puisque les logements réalisés ces 15 dernières années représentent plus de 17% du parc.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS ÉQUILBRÉE

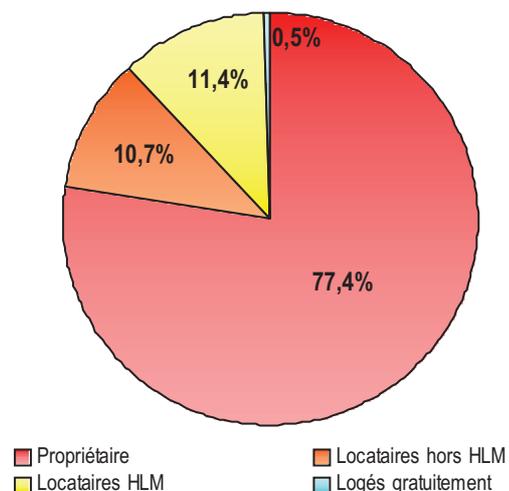
En 2009, la commune recensait 1025 logements parmi lesquels :

- 955 résidences principales (93,2% du parc),
- 33 résidences secondaires et logements occasionnels (3,2% du parc),
- 37 logements vacants (3,6% du parc).

Sur l'ensemble des résidences principales, la répartition de l'offre de logement apparaît comme étant très largement en faveur de l'accession à la propriété (cf. graphique page suivante) puisqu'en 2009, les propriétaires représentaient 77,4% des logements de la commune, une proportion qui a cru depuis 1999 (+2,5 points).

Face à cela, le parc locatif a globalement vu sa part diminuer (-0,4 point). Il convient toutefois de se méfier de cette approche statistique puisque malgré un pourcentage en baisse, le parc locatif a augmenté en valeur absolue.

Structure du parc par statut d'occupation en 2009



Source : INSEE

Le parc social a en revanche vu sa part augmenter pour atteindre 11,4% du parc en 2009 (11% en 1999) soit 109 logements.

Cette proportion est importante notamment en comparaison de la Communauté de communes (7,7% du parc) mais inférieure à celle du département (16,5%).

Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations légales en matière de réalisation de logements sociaux, il convient de rappeler que les logements sociaux peuvent jouer un rôle important puisqu'ils permettent d'attirer, sur le territoire de la commune, une population jeune susceptible d'accéder par la suite à la propriété.

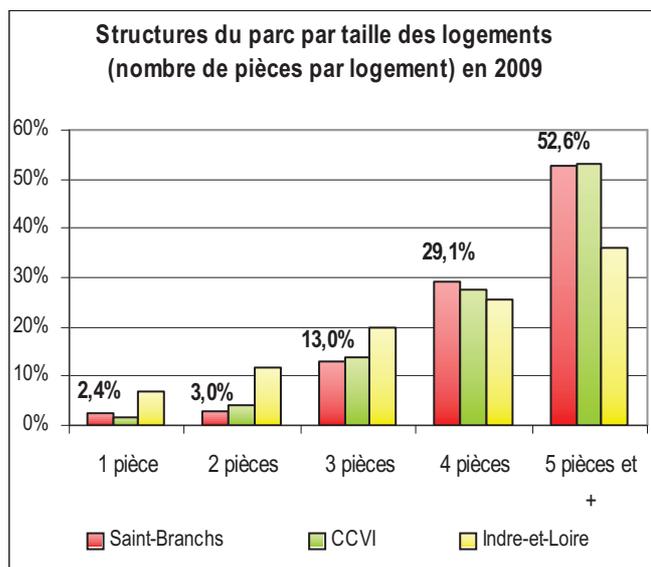
Il permet également une rotation permanente de jeunes ménages avec enfants sur la commune et d'assurer, de ce fait, une certaine stabilité des effectifs scolaires.

DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

L'analyse de la taille des logements permet d'apprécier leur adaptation à l'évolution de la structure par taille des ménages.

En 2009, le parc communal est en grande partie composé de maisons individuelles (90,6% contre 8,5% d'appartements).

Sur la base de ce constat, il apparaît que le parc de logements est composé de logements de grande taille puisque le nombre moyen de pièces par logement s'établissait à 4,7 en 2007 (4,9 pièces pour les maisons; 2,7 pièces pour les appartements).



Source : INSEE

Depuis 1999, ce chiffre a sensiblement augmenté :

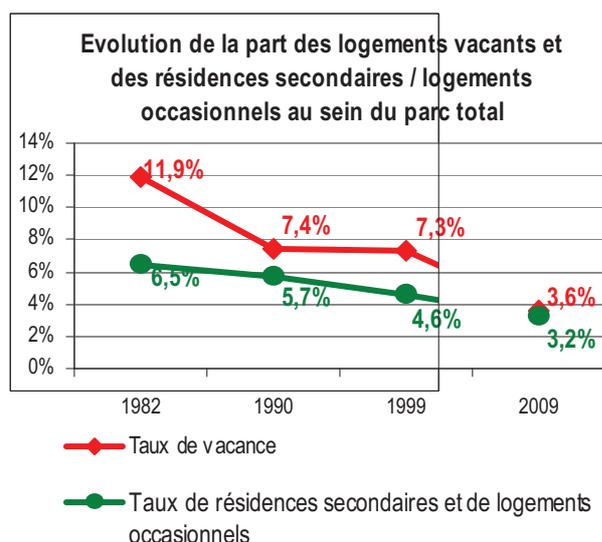
- passant de 4,5 à 4,9 pièces pour les maisons,
- les logements de 4 pièces et plus représentent désormais plus de 80% des résidences principales.

Ces données doivent être mises en corrélation avec l'évolution de la taille moyenne des ménages (cf. 1.2 Analyse démographique), qui fait état d'une diminution progressive du nombre de personnes par logement.

Ce parallèle peut dénoter une sous-occupation latente du parc de logement.

UNE PRESSION FONCIÈRE ACCRUE

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement.



Source : INSEE

Sur Saint-Branchs, les parcs de résidences secondaires et de logements vacants ont connu des fluctuations importantes et ont globalement fortement diminué depuis 1982. Cette observation peut traduire une pression foncière accrue sur la commune. Cette pression se traduit :

- ◆ **par un taux de résidences secondaires faible et en très fort recul.** La pression foncière peut en effet pousser certains propriétaires de résidences secondaires à les intégrer dans le parc des résidences principales (vente ou location à l'année).
- ◆ **par un taux de vacance désormais situé sous la « normale »***. La forte réduction du parc de logements vacants peut trouver son explication dans la mise en place, dès 2005, de la taxe d'habitation sur les logements vacants, qui a pu participer à la reprise du parc existant.

LA PRODUCTION : CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS RÉCENTES

L'analyse du nombre de constructions neuves par an durant les 11 dernières années détermine de quelle manière l'augmentation de l'offre de logements répond à la demande.

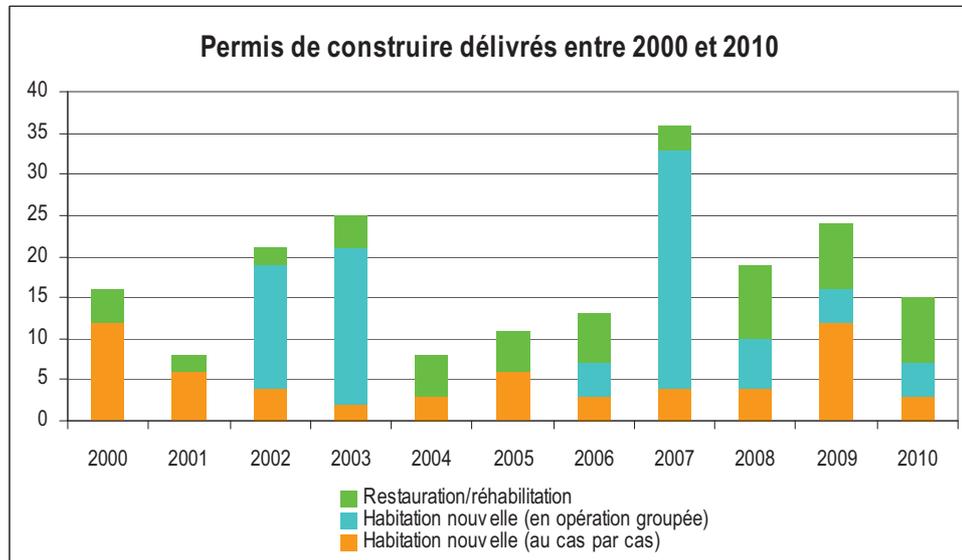
Depuis 2000, 196 permis de construire ont été délivrés pour la réalisation de nouveaux logements sur la commune (soit environ 18 logements nouveaux par an). 56 logements sont toutefois dus à des opérations de réhabilitation/restauration.

Le nombre de constructions neuves s'établit donc à **environ 13 logements par an**.

* Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).

Les différents graphiques et tableaux de la page suivante présentent les grandes caractéristiques des logements construits récemment sur la commune :

- le cadre de la construction (constructions neuves hors ou dans le cadre d'une opération groupée, réhabilitation).
- le type d'occupation.



Source : Commune

L'analyse du cadre de réalisation des constructions permet de dresser plusieurs constats :

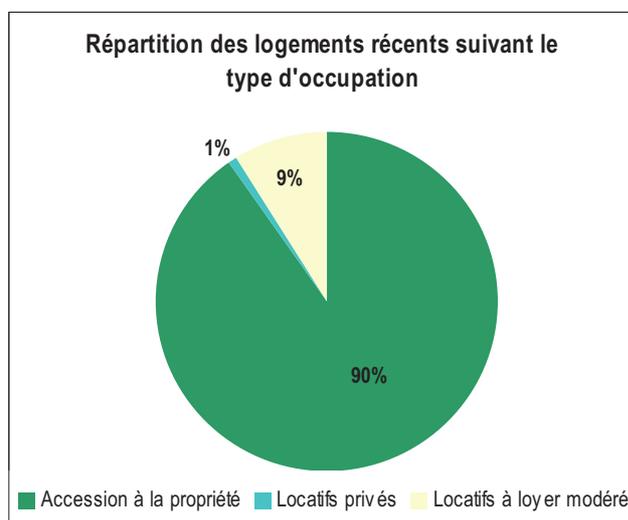
- ◆ les actions de restauration et de réhabilitation du bâti existant ont été importantes. Elles permettent d'expliquer la diminution du parc de logements vacants sur la commune et présentent l'intérêt, outre la limitation des besoins en constructions neuves et incidemment des besoins en surfaces constructibles, d'assurer la préservation du patrimoine bâti de la commune.
- ◆ les rythmes de constructions annuels sont globalement liés au lancement ou non d'opérations groupées sur la commune. Ainsi, hormis pour l'année 2009, les rythmes de constructions les plus importants ont été atteints lors de l'ouverture à l'urbanisation de lotissements (ex : lotissement de la Raimbaudière en 2007, lotissement de Fourchet en 2002-2003).
- ◆ une part non négligeable des constructions neuves a été créée en-dehors de toute opération groupées (59 permis de construire). Si la création de ces logements notamment dans le bourg et les hameaux peut participer à une densification, elle apparaît souvent comme plus consommatrice d'espaces et ne contribue pas forcément à recoudre l'urbanisation déstructurée du bourg (cf. Préambule - bilan de consommation d'espaces).

Concernant les caractéristiques des logements, ils s'inscrivent dans la continuité des observations faites auparavant sur la typologie du parc de logements :

- ◆ **des logements vastes** (140 m² en moyenne) sur un parcellaire élargi (moyenne de 1450 m²). Concernant la surface moyenne des terrains, l'existence ou non d'opérations groupées influe directement sur la superficie des parcelles.

Ainsi, 8 logements créés en 2001, année durant laquelle aucun permis de construire n'a été délivré dans le cadre d'opérations groupées (surface moyenne de 2890 m²) consomme autant d'espaces que 25 logements en 2003 dont 19 dans le cadre d'une opération groupée.

L'action de la collectivité pour maintenir une offre qualitative et quantitative en logements au sein d'opérations groupées aura donc une influence directe sur la consommation d'espaces agricoles ou naturels.



- ◆ **une large prédominance de l'accession à la propriété** même si l'on observe que les logements locatif à loyer modéré a poursuivi sa progression en valeur absolue.

Source : Commune

LE PARC LOCATIF À LOYERS MODÉRÉS

L'analyse du parc de logements fait état d'un parc social constitué de 109 logements soit plus de 11% du parc de résidences principales gérés principalement par Val Touraine Habitat (76 logements) et Touraine Logements.

Par ailleurs, il convient également de préciser que la commune dispose d'un important parc locatif privé conventionné susceptible également de répondre aux besoins de ménages à faibles revenus.

Synthèse de l'analyse de la situation du logement

En lien avec la demande croissante, le parc de logements a progressé de manière sensible durant les 50 dernières années influençant directement la croissance démographique communale. Pour autant, l'analyse du parc montre qu'une part de plus en plus importante des logements permet uniquement de stabiliser la population communale (49 logements entre 1999 et 2009) notamment du fait d'un desserrement familial.

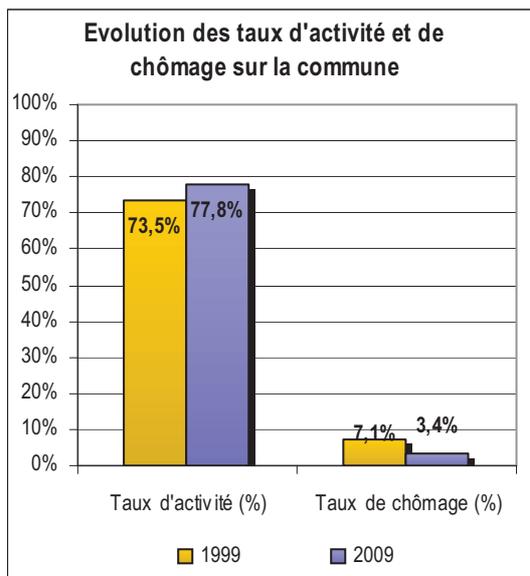
Au sein de ce parc de logements, l'offre parvient à rester diversifiée permettant à la commune de proposer un habitat pour tous sur la commune. Ce parc de logements et sa diversité constitueront d'ailleurs un des leviers principaux pour maintenir l'attractivité du territoire dans les années à venir.

Cette attractivité est toujours forte comme en témoigne la pression foncière observable sur le territoire (logements vacants et résidences secondaires en recul).

Si l'offre en logements locatifs et notamment en logements à loyers modérés est très intéressante, l'offre en petits logements mériterait d'être renforcée notamment au vu des observations faites en matière de diminution de la taille moyenne des ménages.

1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE¹

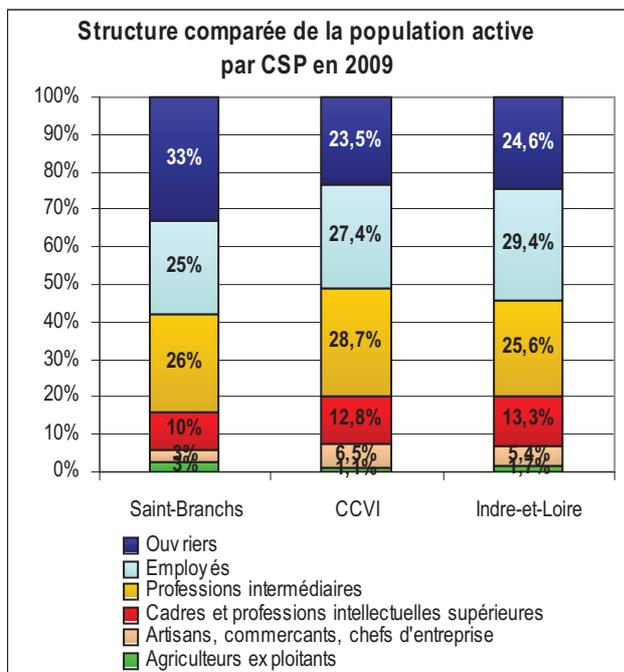


En 2009, la commune recensait 1266 actifs. Son taux d'activité² s'établissait à 77,8%, un taux qui a enregistré une hausse importante depuis 1999 où il s'établissait à 73,5%.

Le taux de chômage a lui-même connu un fort recul durant la même période. En 2009, il s'établissait à 3,4% de la population active.

NB : en 2009, à titre de comparaison, le taux de chômage communautaire s'établissait à 4,4%.

Source : INSEE



La répartition de la population active par catégories socio-professionnelles permet de connaître quelles catégories d'actifs St-Branches accueille de manière préférentielle.

Si la commune accueille toujours pour moitié une population d'ouvriers et d'employés, le profil des actifs a connu des variations importantes depuis 1982 avec notamment une très forte diminution de la population agricole depuis 1982 (10% d'agriculteurs dans la population active communale en 1982) et un repli de la population employée au profit des professions intermédiaires (+6 points par rapport à 1999) et des cadres (+4 points par rapport à 1999).

La commune ne présente pas tout à fait le même profil que celui de la Communauté de communes du Val de l'Indre au sein de laquelle les populations ouvrière et employée

¹ La population active comprend la population ayant un emploi, les chômeurs et depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent.

² Le taux d'activité correspond au rapport de la population active d'une commune sur sa population de plus de 15 ans.

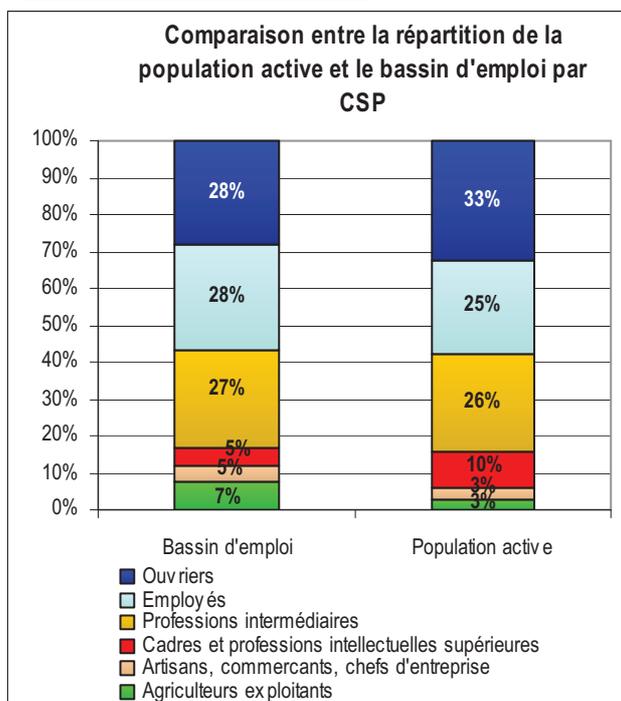
sont beaucoup moins représentée à l'inverse des populations de cadres. Ceci est lié à la présence de plusieurs communes situées dans la couronne proche de l'agglomération tourangelle où les coûts du foncier importants sont peu accessibles pour des populations ouvrières ou d'employés.

La situation de Saint-Branchs, plus éloignée de l'agglomération, permet de conserver des coûts fonciers plus abordables.

LE BASSIN D'EMPLOI

UNE COMMUNE À VOCATION RÉSIDENTIELLE

En 2013, la commune de Saint-Branchs recense plus d'une cinquantaine d'entreprises sur son territoire (hors exploitations agricoles) avec un tissu artisanal et commercial relativement bien développé et qui génère de l'emploi (439 emplois en 2009).



Le graphique ci-contre comparant la structure de la population active dans le bassin d'emploi communal et dans la population résidente montre quelques déséquilibres :

- ◆ peu d'emplois de cadres sur la commune. Ceci est lié au fait que ces catégories d'emplois sont souvent liés à de grosses entreprises localisées dans les grands parcs d'activités ou dans l'agglomération et peu en milieu rural.
- ◆ un emploi agricole mieux représenté dans le bassin d'emploi communal que dans les actifs de la commune.

Nombre d'emplois	439
Population active occupée	1218
Taux de couverture*	36,1%
Actifs travaillant et résidant	206
Actifs entrant	233
Actifs sortant	1012
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune	53%

Le tableau ci-contre permet de définir le statut principal et la vocation de la commune.

La commune de St-Branchs apparaît comme ayant principalement une vocation résidentielle :

- ◆ une large majorité des actifs résidents (plus de 83%) de la commune travaillent à l'extérieur (les deux principaux pôles d'attractivité au niveau de l'emploi sont Tours (274 actifs) et Chambray lès Tours (147 actifs),
- ◆ un bassin d'emploi réduit, la commune

- n'accueillant notamment pas les grandes zones d'activité de la CCVI,
- ◆ puisque le taux de couverture communal est faible (environ 32%), ce qui signifie que la commune dispose seulement d'1 emploi pour 3 actifs,

L'ACTIVITÉ AGRICOLE

1- Nombre et caractéristiques des exploitations

Le recensement agricole 2010 fait état de 39 exploitations sur le territoire communal.

Parmi ces 39 exploitations, 27 exploitations peuvent être réellement considérées comme professionnelles. Durant les 10 dernières années, la commune de Saint-Branches a perdu près d'un tiers de ses exploitations professionnelles puisque 38 exploitations professionnelles étaient recensées sur la commune en 2000. Pour autant, il apparaît que la disparition de ces exploitations ne se soit pas accompagnée d'une déprise agricole, les terres délaissées ayant été récupérées par les exploitations toujours en activité.

Outre les 27 exploitations ayant leur siège sur le territoire communal, il convient également de préciser que 5 exploitations ayant leur siège sur le territoire des communes voisines contribuent à la valorisation de l'espace agricole communal.

Parmi les 27 exploitations professionnelles du territoire, 14 sont des exploitations individuelles. Il faut par ailleurs recenser 2 exploitations en GAEC, 10 EARL et une exploitation en SAS (Société par Actions Simplifiées).

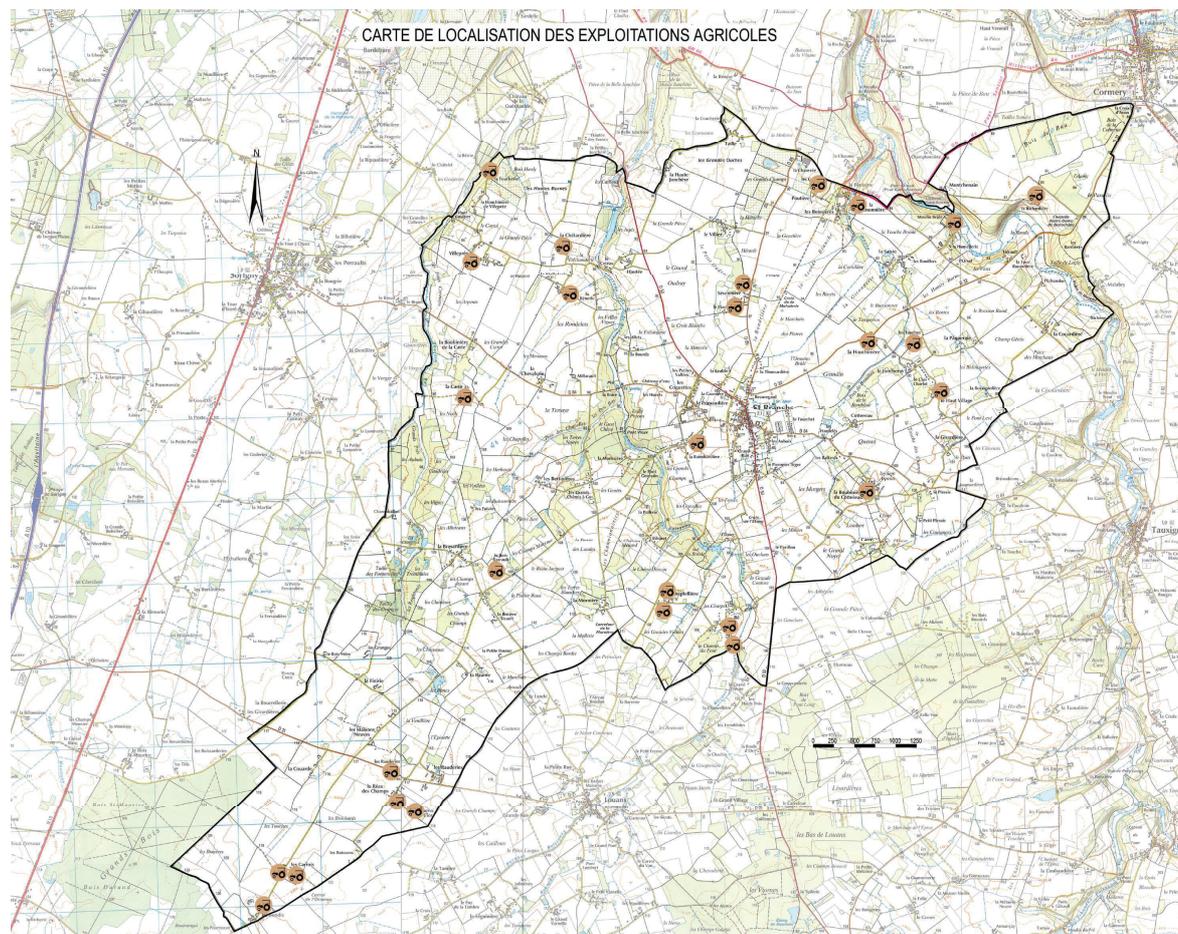
Les formes sociétaires tendent à se développer de plus en plus sur le territoire. Elles permettent en effet souvent d'assurer, par le regroupement de plusieurs exploitants, la stabilité de l'exploitation et sa transmission.

2- Surfaces agricoles

Sur la commune, environ 3750 ha font l'objet d'une valorisation agricole soit près des 3/4 de la superficie communale, les autres espaces étant occupés par le bâti ou les secteurs forestiers/boisés.

Ces 3750 ha sont exploités tant par les exploitations ayant leur siège sur la commune que par les 5 exploitations ayant leur siège en-dehors de la commune.

Les surfaces valorisées par les exploitations de la commune représentent à peu près les mêmes surfaces (3744 ha), des surfaces qui peuvent toutefois être localisées sur le territoire d'autres communes.



La surface moyenne par exploitation est donc de 96 ha, une surface moyenne qui a augmenté de 71% par rapport en 2000 démontrant en cela que les surfaces délaissées par les exploitations lors de leur cessation d'activités ont fait l'objet de reprises par les exploitations toujours présentes sur la commune. A titre de comparaison, la surface moyenne des exploitations françaises est de 53 ha.

Cette surface moyenne cache toutefois les fortes disparités des surfaces exploitées par chaque exploitation puisque les surfaces exploitées vont de 12 ha pour la plus petite surface à 515 hectares

3- Nature des productions

L'activité céréalière constitue l'activité principale des exploitations puisque une large partie des exploitations pratiquent cette activité le plus souvent en complément d'une activité d'élevage (pour 19 exploitations sur 27).

La surface de céréales sur la commune représente ainsi 1983 ha soit 53% de la surface agricole utile de la commune. Le colza représente par ailleurs 8% de la SAU communale, le maïs 17%.

Cette forte pratique céréalière explique la surface moyenne importante par exploitation. Cette culture a par ailleurs un impact important sur le paysage de la commune puisqu'elle se traduit par un vaste plateau agricole ouvert avec la présence très modérée du bocage.

L'activité d'élevage bovins, ovins caprins et avicoles est dynamique et diversifiée avec :

- 10 exploitations élevant principalement des volailles,
- 6 exploitations élevant principalement des bovins,
- 1 exploitation élevant principalement des porcs,
- 1 exploitation élevant principalement des moutons.

La plupart des exploitations sont toutefois intégrées dans une pratique de polyculture-élevage offrant une complémentarité cohérente.

Il convient de noter par ailleurs que sur les 27 exploitations :

- 4 sont soumises à la législation sur les installations classées soumises à autorisation,
- 8 sont soumises à la législation sur les installations classées soumises à déclaration.

Ainsi, à l'inverse des autres exploitations soumises au règlement sanitaires départemental, ces 12 exploitations doivent respecter certaines normes spécifiques visant à réduire leur impact sur l'environnement.

4- Population agricole

Les 27 exploitations de la commune sont gérées par 49 chefs d'exploitation ou coexploitants au recensement agricole de 2010. Ce nombre a connu une diminution de plus d'un tiers par rapport à

2000.

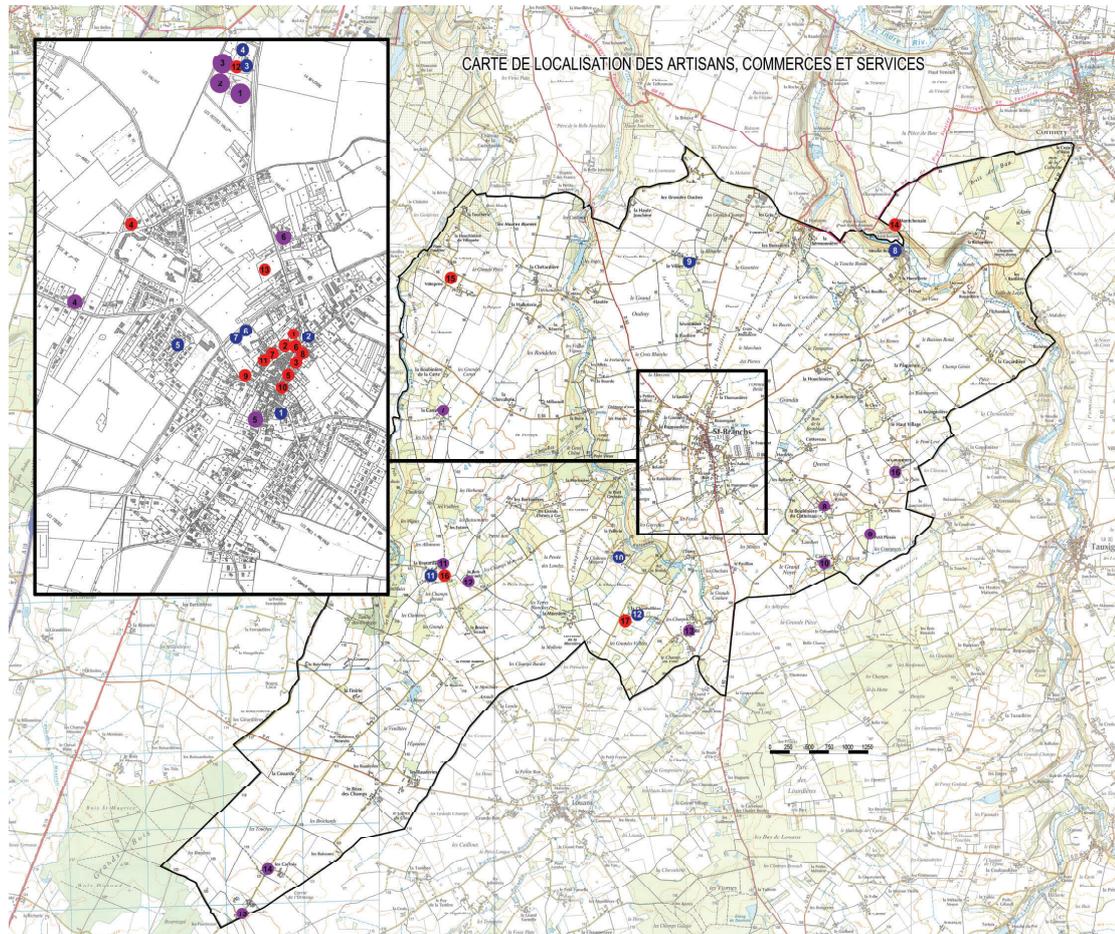
L'emploi salarié dans les exploitations de la commune reste faible.

Parmi les 49 chefs d'exploitation, 14% ont moins de 40 ans. Il s'agit d'une proportion faible, qui doit conduire à se poser la question de la transmission des exploitations. Ceci est confirmé par le fait qu'en 2010, plus de 40% des exploitations n'ont pas successeur connu. Dans l'hypothèse d'une cessation d'activités, la question de la pérennité et de la reprise des terres agricoles est donc posée.

AOC ET IGP

Il convient de noter que l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Branches est situé dans :

- une « **appellation d'origine contrôlée** » (fromage de chèvre Sainte-Maure de Touraine), appellation qui couvre par ailleurs l'ensemble du département d'Indre-et-Loire,
- 7 « **indications géographiques protégées** » (bœuf de Maine, Indre-et-Loire blanc, Indre-et-Loire rosé, Indre-et-Loire rouge, Val de Loire blanc, Val de Loire rosé, Val de Loire rouge).



- Commerces**
1. Pharmacie
 2. Boulangerie
 3. Coiffure
 4. Négoce monuments funéraires
 5. Coiffure
 6. Bar-restaurant
 7. Commercialisation matériel médical
 8. Charcuterie
 9. Restaurant
 10. Tabac presse
 11. Fleuniste
 12. Restaurant
 13. Supermarché
 14. Organisation réception
 15. Fond de placement
 16. Commerce ambulant
 17. Commerce semences et céréales

- Artisanat**
1. Traitement polluants industriels
 2. Electricité
 3. Réparation véhicules
 4. Pose antennes et alarmes
 5. Garage
 6. Travaux forestiers
 7. Peinture, ravalement
 8. Travaux forestiers
 9. Ebéniste
 10. Plomberie
 11. Plomberie
 12. Electricité
 13. Elagage paysagiste
 14. Travaux publics
 15. Travaux multiples
 16. Cuisiniste

- Services**
1. Conception plan évacuation
 2. Agence immobilière
 3. Gestion d'entreprises
 4. Holding
 5. Location véhicules
 6. Salle de remise en forme
 7. Cabinet médical
 8. Gestion biens immobiliers
 9. Marchand de biens
 10. Fond de placement
 11. Courtage assurances
 12. Stockage produits agricoles

LES ACTIVITÉS ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

La commune de Saint-Branchs recense une activité économique relativement diversifiée avec notamment un tissu commercial et de services bien représenté et permettant de répondre à l'essentiel des besoins de la population communale.

Comme le présente la cartographie de la page ci-contre :

- les activités commerciales sont pour l'essentiel concentrées dans le bourg et même au sein du noyau central de l'agglomération,
- si la zone d'activités économiques des Coquettes accueille les principales entreprises de la commune (Act Engineering - 30 emplois; Equinoxe - 10 emplois), l'activité artisanale reste assez dispersé sur le territoire communal posant une problématique de gestion des besoins de développement des entreprises dans un secteur à vocation agricole principale,
- les activités de services restent relativement limitées sur la commune.

La population communale reste pour autant dépendante dans une certaine mesure de l'offre commerciale et de services des communes proches et de l'agglomération de Tours générant une problématique de gestion des déplacements à vocation commerciale.

LA ZONE D'ACTIVITÉS DES COQUETTES

Cette zone fut créée il y a 10 ans pour répondre à la demande d'une entreprise locale exerçant dans le domaine pointu de l'environnement en milieu industriel.

Depuis, un garage automobile, un restaurant d'entreprise et un maçon ont également fait ce choix. Ainsi, l'activité a pu être maintenue sur la commune en permettant aux entreprises d'exercer leurs activités dans de bonnes conditions.

La zone accueille également la déchetterie.

Cette zone gérée par la Communauté de communes du Val d'Indre et d'une superficie d'environ 5 hectares est désormais entièrement remplie (*cf. carte page suivante*) et accueille 70 à 80 emplois.

LES ZONES D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES

Au-delà de l'activité communale, il convient également de préciser que la commune de Saint-Branchs est située à quelques kilomètres de vastes parcs d'activités :

- ◆ **Isoparc** sur la commune de Sorigny (1ère tranche de 153 hectares + 2ème tranche de 100 hectares) en bordure de l'A10,
- ◆ **La Grange Barbier** sur Montbazou et Sorigny en bordure de la RD 910 (38 hectares pour 40 entreprises)
- ◆ **Even' Parc** à Evsres sur Indre (50ha +45ha pour plus de 80 entreprises).

Organisation de la ZAE des Coquettes



Source : CCVI

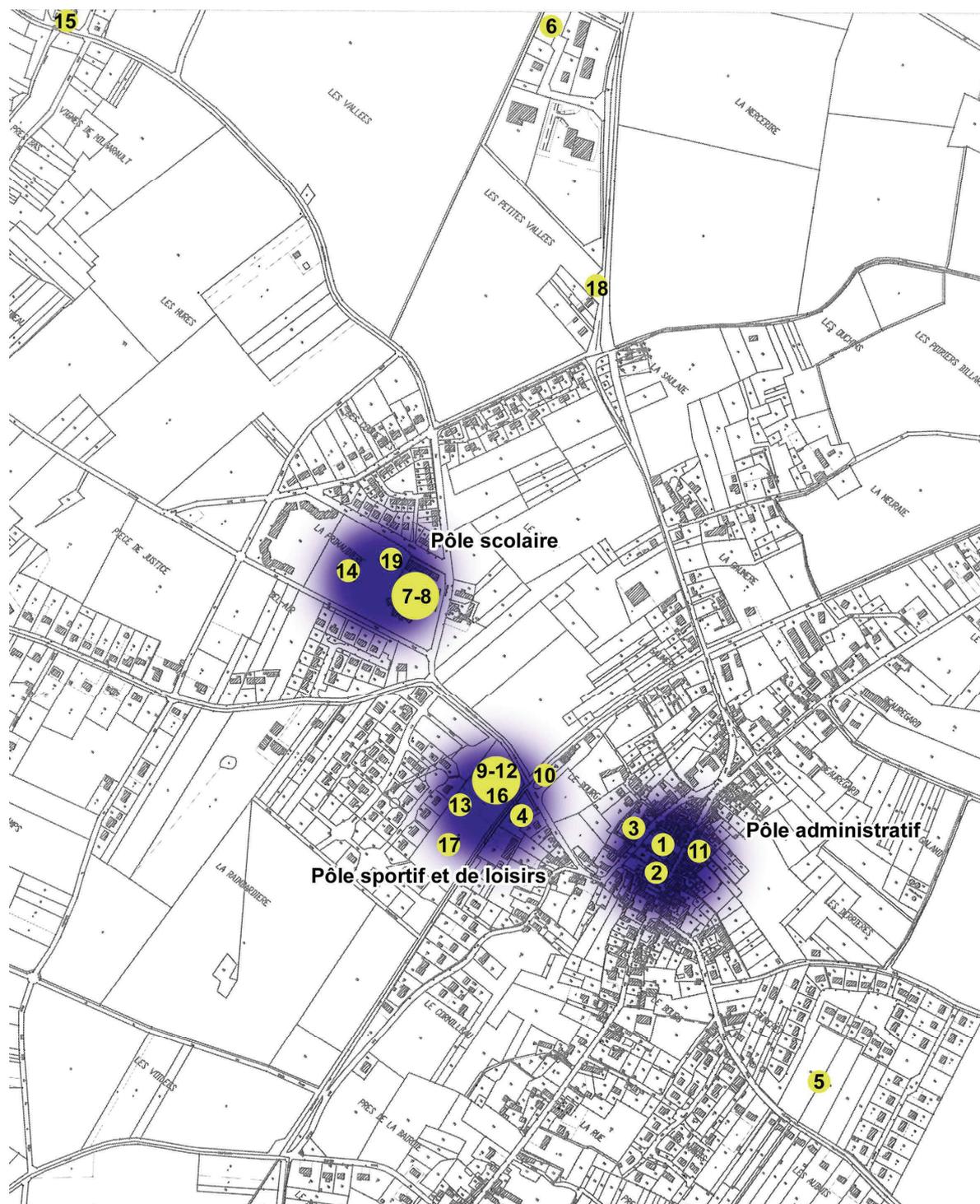
Synthèse de l'analyse socio-économique

Du fait d'un bassin d'emploi modéré (au regard de la population communale) et tourné en partie vers une activité agricole dynamique, la population active communale travaille pour l'essentiel en-dehors du territoire communal et notamment dans l'agglomération tourangelle. La commune possède de ce fait une vocation avant tout résidentielle, qu'elle parvient à compenser grâce notamment à un tissu commercial développé et concentré dans le bourg.

L'activité artisanale est en revanche beaucoup plus dispersée sur le territoire, la ZA des Coquettes, désormais remplie, ne permettant plus d'apporter de réponses aux demandes d'installation de nouvelles entreprises.

Le maintien et le développement de la dynamique économique dans les années à venir sera une composante importante de l'attractivité du territoire communal, sans que celle-ci soit nécessairement localisée sur le territoire communal. Les vastes zones d'activités communautaires proches du territoire peuvent en effet influencer directement sur la dynamique du territoire.

CARTE DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS



1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

LISTE DES ÉQUIPEMENTS SUR LA COMMUNE

La commune de Saint-Branchs dispose des principaux équipements permettant de répondre aux besoins d'une population de 2000-2500 habitants et assurant la qualité de vie sur le territoire communal.

Il est à noter que la quasi-totalité des équipements publics est localisée dans le bourg de Saint-Branchs (*cf. carte page ci-contre*) :

◆ Les équipements administratifs et culturels

- 1- Mairie
- 2- Église
- 3- La Poste
- 4- Caserne de pompiers
- 5- Cimetière
- 6- Déchetterie

◆ Les équipements scolaires et périscolaires

- 7- Groupe scolaire maternelle et primaire (180 enfants scolarisés en 2011)
- 8- Garderie péri-scolaire - Pôle enfance
- 9- Accueil jeunes

◆ Les équipements culturels

- 10- Théâtre
- 11- Bibliothèque

◆ Les équipements sportifs

- 12- Gymnase
- 13- Terrain de tennis
- 14- Terrain de sports
- 15- Piscine communautaire

◆ Les équipements de loisirs

- 16- Salle des fêtes
- 17- Aire de loisirs
- 18- Aire de pique-nique
- 19- Salle des associations

**DEGRÉ D'ÉQUIPEMENT
COMMUNAL**

Comme l'illustre la cartographie précédente, trois pôles peuvent être spécifiquement identifiés au sein de l'agglomération

Pour définir le degré d'équipement de la commune, l'INSEE fixe une base de 36 équipements de référence répartis dans quatre grands domaines :

- santé, services publics,
- enseignement,
- sports, culture et loisirs,
- services et commerces.

Le degré d'équipement s'apprécie en fonction de la disponibilité de ces équipements sur le territoire communal.

La commune de Saint-Branchs dispose de 20 des 36 équipements de référence et donc d'un degré d'équipement global d'environ 55%. Ceci est le signe :

- d'un bon niveau d'équipement, en étroite corrélation avec les caractéristiques sociales et démographiques de la commune,
- de la capacité pour la commune de prétendre à l'appellation de « pôle d'équipement local » vis-à-vis de communes rurales proches et notamment pour certains équipements importants.

Ce degré d'équipement cache cependant quelques disparités puisqu'en effet, si la commune apparaît comme bien lotie en terme de commerces et services, le degré d'équipement dans le domaine de l'enseignement paraît plus faible.

Ceci doit être :

- mis en lien avec le fait que la commune ne dispense qu'un enseignement primaire,
- relativisé du fait de la proximité des autres pôles d'équipements de la CCVI et de l'agglomération tourangelle.

DESSERTA DE LA COMMUNE EN EAU POTABLE

Source : Rapport annuel, Commune de St-Branchs, exercice 2009

La commune de Saint-Branchs organise elle-même le service d'alimentation en eau potable.

Le service est exploité en affermage par la société VEOLIA EAU jusqu'en 2022, laquelle a en charge :

- la gestion du service,
- la gestion des abonnés,
- l'entretien des canalisations, branchements, ouvrages...,
- le renouvellement des canalisations et branchements.

La commune garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

RESSOURCES

La commune est alimentée par les ressources suivantes :

◆ Ressources propres

Nature	Localisation	Désignation	Débit nominal (m3/h)	Prélèvement 2010 (m3)	Prélèvement 2011 (m3)
Prélèvement en nappe souterraine	Saint-Branchs	Forage « les Perruches »	30	71890	84787

◆ Importations d'eau

Exportateur	Importé en 2010 (m3)	Importé en 2011 (m3)
Sorigny	24625	26784

Entre 2010 et 2011, les ressources en eau ont augmenté de 18% même s'il faut noter qu'elles avaient enregistré une baisse importante entre 2009 et 2010 et qu'elles reviennent aux chiffres observés généralement sur la commune durant la décennie passée.

CONSOMMATION

En 2011, la commune de Saint-Branchs recensait 1058 abonnés soit une population de 2406 habitants (aucun abonné non domestique)

La consommation moyenne par abonnement domestique est de 105m³ par an (+12m³ par rapport à 2010).

Le tableau ci-après montre cependant un important décalage entre volumes produits et volumes consommés, décalage lié à une perte en réseau.

Volumes (m3)	2011
Volume produit	84787
Volume importé	26784
Volume mis en distribution	111571
Volume consommé par abonnés domestiques	101427
Volume consommé par abonnés non domestiques	0
Volume total consommé	101427

La perte en réseau est donc évaluée à 10144 m3 soit 9% des volumes produits ou importés.

RÉSEAU DE DESSERTE

Le linéaire du réseau représentait 73,9km en 2011 (hors branchements). Il a augmenté de plus de 5km depuis 2008.

Le rendement du réseau de distribution s'établissait à 89,3% et a enregistré une forte amélioration par rapport à l'année précédente où il s'établissait à 81,4%.

Si les pertes ne peuvent être éliminées à 100%, une amélioration du réseau et un suivi permettront de limiter les infiltrations d'eau et ainsi les besoins de production ou d'importation.

QUALITÉ DE L'EAU DISTRIBUÉE

Les eaux souterraines captées à Saint-Branchs subissent un traitement physico-chimique simple.

Les prélèvements effectués en 2011 font état d'une eau de bonne qualité bactériologique et chimique, conforme aux exigences de qualité de la réglementation.

Sur Saint-Branchs, la ressource en eau bénéficie d'une protection officielle par arrêté préfectoral (18 août 1998).

L'eau potable importé de Sorigny bénéficie également d'une protection par arrêté préfectoral.

SÉCURITÉ INCENDIE

La commune recense 56 poteaux incendie.

Sur les 56 poteaux, a priori, certains poteaux incendie présentent des débits ou capacités insuffisantes notamment dans la zone rurale.

GESTION DES EAUX USÉES

Source : Etude de révision du zonage d'assainissement, Ox Environnement, 2013

Pour gérer son service d'assainissement collectif, la commune de Saint-Branchs est membre du Syndicat Intercommunal de l'Echandon, structure qui rassemble les communes d'Esvres sur Indre (écarts), Le Louroux, Louans, Saint-Bauld, Saint-Branchs et Tauxigny (9500 habitants environ).

Le Syndicat Intercommunal de l'Echandon gère 12 ouvrages d'épuration parmi lesquels 2 ouvrages situés à Saint-Branchs pour desservir les différents bassins versants du bourg.

STRUCTURE DE GRANDIN

Cette station de traitement biologique par disques biologiques est implanté au lieu-dit « Grandin » et possède une capacité nominale de 800 équivalents-habitants.

En 2011, l'analyse du fonctionnement de la station fait état des données suivantes :

- ◆ **Charge hydraulique à 35% en moyenne de sa capacité** (48% en charge maximale en janvier 2011)
- ◆ **Charge organique à 33% de sa capacité**
- ◆ **Pas de problème de dépassement des normes de rejet.**

STRUCTURE DE LA SAULAIE

Cette station de traitement biologique par disques biologiques est implanté au lieu-dit « la Saulaie » et possède une capacité nominale de 700 équivalents-habitants.

En 2011, l'analyse du fonctionnement de la station fait état des données suivantes :

- ◆ **Charge hydraulique à 70% en moyenne de sa capacité.** Certaines périodes de fortes précipitations en période hivernale ont conduit à dépasser la charge maximale hydraulique de la station (120% en décembre 2011) du fait de la récupération d'eaux claires parasites.
- ◆ **Charge organique à 80% de sa capacité**
- ◆ **Un dépassement des normes de rejets pour la DCO et les MES**

PROJETS PRÉVUS SUR LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Une extension du réseau est d'ores et déjà programmée pour la rue du Pommier Aigre et l'impasse de la Sauge, ce réseau étant raccordé à la station de Grandin.

Par ailleurs, afin de délester la station de la Saulaie, il est prévu de raccorder le poste de refoulement de Beaugard sur la station de Grandin.



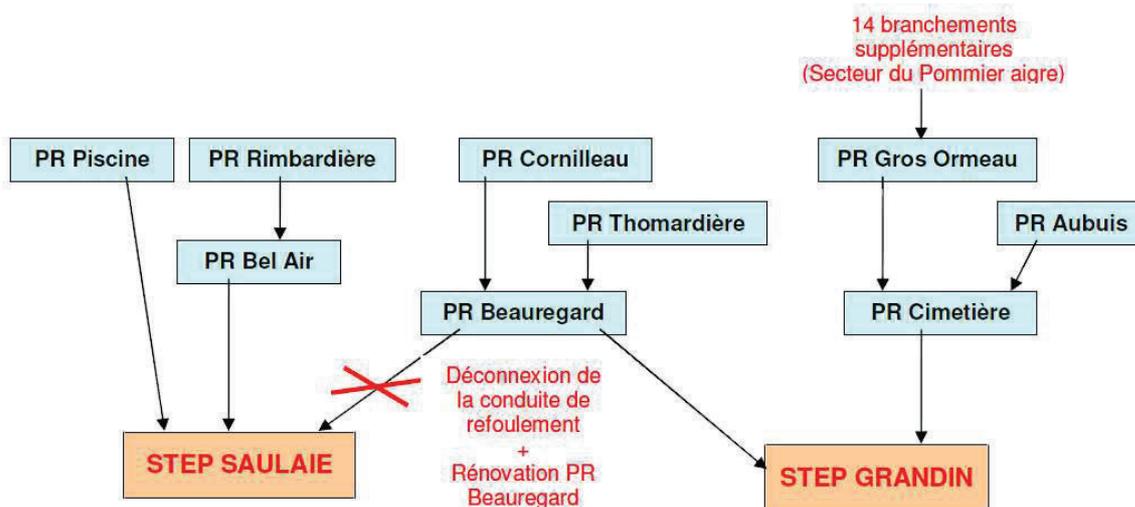
RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Le réseau d'assainissement est de type séparatif.
 Il compte 10 postes de refoulement (cf. *tableau ci-après*)
 576 abonnés sont raccordés dont 387 sur la station de la Saulaie
 et 189 sur la station de Grandin.

Poste de refoulement	Année de création	Télégestion	Pompes	Réseaux	nb usagers m ³ facturés en 2011
<i>PR de la Saulaie</i>	1998	oui	Pompe 1 : 12 m ³ /h Pompe 2 : 14 m ³ /h	Arrivée PVC Ø 160 Sortie acier Ø 80 Trop plein vers fossé	132 usagers 12 031 m ³
<i>PR du Cimetière</i>	2002	oui	2 pompes non jaugées	Arrivée PVC Ø 200 Sortie acier Ø 75	119 usagers 9323 m ³
<i>PR de Cornilleau</i>	1989	non	2 pompes non jaugées	Arrivée PVC Ø 150 Sortie acier Ø 75	27 usagers 2006 m ³
<i>PR de Bel Air</i>	2000	oui	Pompe 1 : 6 m ³ /h Pompe 2 : 6 m ³ /h	Arrivée PVC Ø 200 Sortie acier Ø 50	38 usagers 2694 m ³
<i>PR de Beauregard</i>	1985	oui	Pompe 1 : 5 m ³ /h Pompe 2 : 5 m ³ /h	Arrivée PVC Ø 150 Sortie acier Ø 80 Trop plein → pluvial	105 usagers 5930 m ³
<i>PR des Aubuis</i>	2010	oui	Pompe 1 : 10 m ³ /h Pompe 2 : 10 m ³ /h	Arrivée PVC Ø 150 Sortie PVC Ø 63	22 usagers 1942 m ³
<i>PR du Gros Ormeau</i>	2006	oui	2 pompes non jaugées	Arrivée PVC Ø 200 Sortie PVC Ø 63	48 usagers 3274 m ³
<i>PR de la Thomardière</i>	2002	oui	Pompe 1 : 8 m ³ /h Pompe 2 : 8 m ³ /h	Arrivée PVC Ø 200 Sortie PVC Ø 63	15 usagers 1214 m ³
<i>PR de la Piscine</i>	2002	oui	Pompe 1 : 8 m ³ /h Pompe 2 : 8 m ³ /h	Arrivée PVC Ø 200 Sortie PVC Ø 63	1 usager 2211 m ³
<i>PR de la Raimbardière</i>	2003	oui	Pompe 1 : 10 m ³ /h Pompe 2 : 10 m ³ /h	Arrivée PVC Ø 200 Sortie PVC Ø 63	69 usagers 5099 m ³

(Données fournies par VEOLIA en octobre 2012)

Répartition des effluents par secteur sur les 2 STEP communaux.



ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

478 installations individuelles ont été recensées en 2008 :

- ◆ 410 ont été contrôlées dans le cadre du SPANC,
- ◆ 40 possédaient un avis de conformité délivrés par le SATESE postérieur à 2003
- ◆ 28 installations n'ont pas été visitées.

Le diagnostic suivant peut être établi.

Dispositifs nécessitant une intervention						Dispositifs acceptables			
PRIORITE 1		PRIORITE 2		PRIORITE 3		TOTAL		PRIORITE 4	
16	4 %	108	26 %	102	25 %	225	55 %	184	45 %

Le diagnostic définit la qualité des structures selon 4 types d'avis et/ou priorités de réhabilitations :

- ◆ Priorité 1 : dispositif à réhabilitation urgente (considérées comme non-conformes - 1 installation dans le périmètre de protection du captage d'eau des Perruches)
- ◆ Priorité 2 : dispositif dont la réhabilitation est à prévoir
- ◆ Priorité 3 : dispositif nécessitant des aménagements
- ◆ Priorité 4 dispositif acceptable.

Cartographie du zonage d'assainissement collectif - révision 2013



LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

Source : CCVI - rapport d'activités 2012

La **CCVI** assume, depuis 1er janvier 2004, en lieu et place de chacune de ses huit communes membres, la totalité du service public d'élimination et de valorisation des déchets des ménages et assimilés comprenant les opérations de collecte, de traitement, de déchetteries, de transport, de tri et de stockage.

L'organisation du service de collecte

L'uniformisation du service entre les six communes d'Artannes sur Indre, Esvres sur Indre, Monts, Saint-Branchs, Sorigny et Truyes est intervenue au 1er janvier 2006. L'objectif de cette nouvelle organisation est de faire maigrir la fraction résiduelle des déchets ménagers pour laquelle il n'y a pas de solution de recyclage. Elle a donc consisté à généraliser la collecte sélective en porte à porte des emballages ménagers, du verre et des papiers dans les bourgs et à opter pour un mode de collecte différent pour les écarts où les habitations sont éloignées et où les coûts sont plus onéreux compte tenu des distances à parcourir.

Pour ces six communes, l'ensemble de la collecte est assurée par un prestataire privé.

Les communes de Montbazou et Veigné, quant à elles, sont collectées grâce aux moyens humains et matériels de la régie de la CCVI (anciennement SIMV Montbazou-Veigné).

Sur la commune de Saint-Branchs, la collecte est assurée :

- **pour les ordures ménagères**, le vendredi pour le bourg et les hameaux (sauf Taillé le jeudi)
- **pour les emballages ménagers et le papier**, le lundi pour les habitations du bourg et des hameaux (sauf Taillé le mercredi)
- **pour le verre**, la population doit volontairement apporter son verre dans les colonnes mises en place sur place de la Foire, route de Tauxigny et près de l'école.

La collecte en porte à porte s'organise de la manière suivante :

- un contenant rigide pour les ordures ménagères,
- un bac à couvercle jaune ou sacs jaunes pour les emballages ménagers/papiers

Un ramassage des encombrants est organisé en porte-à-porte deux fois par an.

La collecte des autres déchets non collectés en porte à porte doit faire l'objet d'un apport volontaire pour le verre, dans des colonnes à verre,

Les autres déchets doivent faire l'objet d'un apport volontaire dans une des 2 déchetteries gérées par la CCVI, dont 1 située à Saint-Branchs :

- ◆ **Saint-Branchs - ZA des Coquettes**
Jours d'ouverture : vendredi, samedi
Heures d'ouverture : 9h à 12h et 14h à 18h (été)
 9h à 12h et 14h à 17h (hiver)

VIE ASSOCIATIVE

En 2011, la commune de Saint-Branchs recense 24 associations. Leur nombre et leur diversité participent fortement au dynamisme de la vie locale ainsi qu'au renforcement de la cohésion sociale communale.

Les associations communales peuvent être classées de la manière suivante :

Activités	Nom	Activités	Nom
Social	ADMR Familles rurales Donneurs de sang bénévoles Amicale Sapeurs pompiers Union des commerçants, artisans	Enseignement	Association APE (parents d'élèves) Cantine scolaire Transports scolaires
		Sport	Association sportive Basket Football Badminton Randonnées pédestres Tennis Tir à l'Arc Ecuries du Noyer
Culture/Loisirs	Anciens d'AFN Club de l'amitié Loisirs 2000 Syndicat de chasse Association jumelage Pétanque Accueil jeunes Compagnie de l'Amarante		

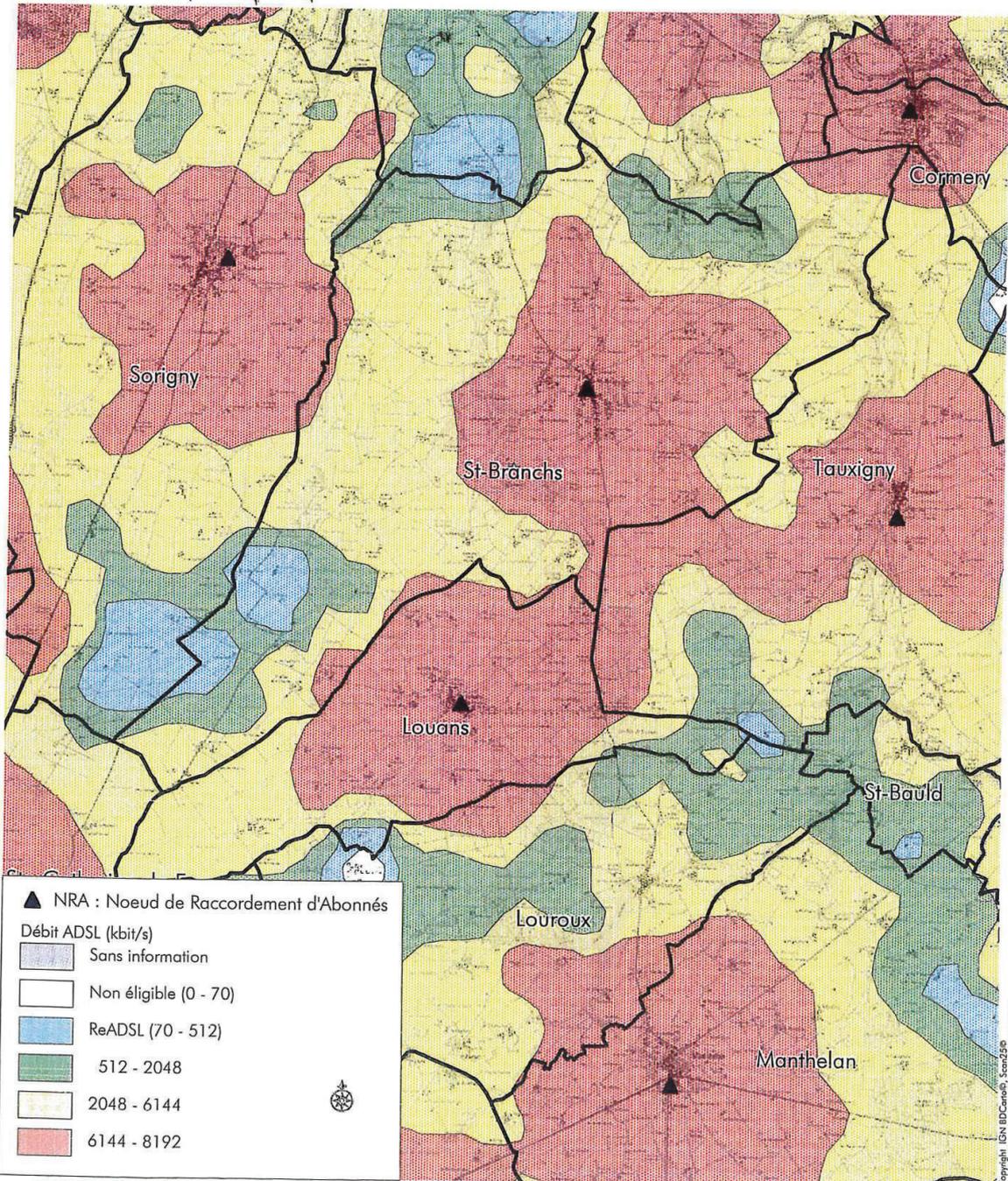
LES ÉQUIPEMENTS DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

En matière de réseau internet haut débit, la desserte de la commune est assurée par 5 centraux téléphoniques dont un localisé sur la commune (central SB137-1500 lignes) et par 4



Zone de couverture ADSL par débit Commune de Saint Branches

Direction
Départementale des
Territoires



DDT37/SUH/FTU - SP - 22/10/2010 - ADSL_St_Branches.wor

Avertissement : cette carte, construite par échantillonnage géographique, a pour seul objectif de présenter une localisation approchée des zones sur lesquelles le service ADSL a de fortes probabilités d'être nul ou dégradé. Elle représente les performances permises par le réseau téléphonique cuivre, en supposant un équipement complet de tous les répartiteurs en technologie ADSL (débit max = 8Mbit/s)

autres centraux localisés :

- sur la commune d'Esvres (central ES137-2500 lignes),
- sur la commune de Tauxigny (central TA137-1000 lignes),
- sur la commune de Ste-Catherine de Fierbois (central SC137-450 lignes),
- sur la commune de Louans (central LN137-350 lignes),

La cartographie ci-contre montre que l'ensemble du territoire est éligible à l'internet haut débit.

Pour autant l'éloignement de certains secteurs vis-à-vis des centraux assurant la desserte ADSL conduit à certaines pertes de débit. Le bourg et les secteurs proches sont en revanche efficacement desservis.

La desserte internet est devenu un facteur majeur depuis quelques années de l'attractivité des territoires :

- demande sociale importante,
- réponse aux besoins des entreprises.

Synthèse de l'analyse des équipements et de la vie locale

La commune de Saint-Branchs possède un bon niveau d'équipement, qui lui permet de répondre aux besoins de sa population actuelle mais peut laisser envisager de nouveaux besoins dans les années à venir dans l'hypothèse d'un développement démographique.

A l'exception de la piscine située dans la vallée du ruisseau de Saint-Branchs, l'ensemble des équipements publics sont localisés dans le bourg faisant de lui un pôle d'attractivité majeur du territoire communal.

Parmi ces équipements, certains nécessitent une vigilance prioritaire notamment en ce qu'ils nécessitent une forte anticipation et des moyens financiers importants :

- les équipements scolaires et périscolaires,
- les équipements d'assainissement collectif.

VOLET N° 2

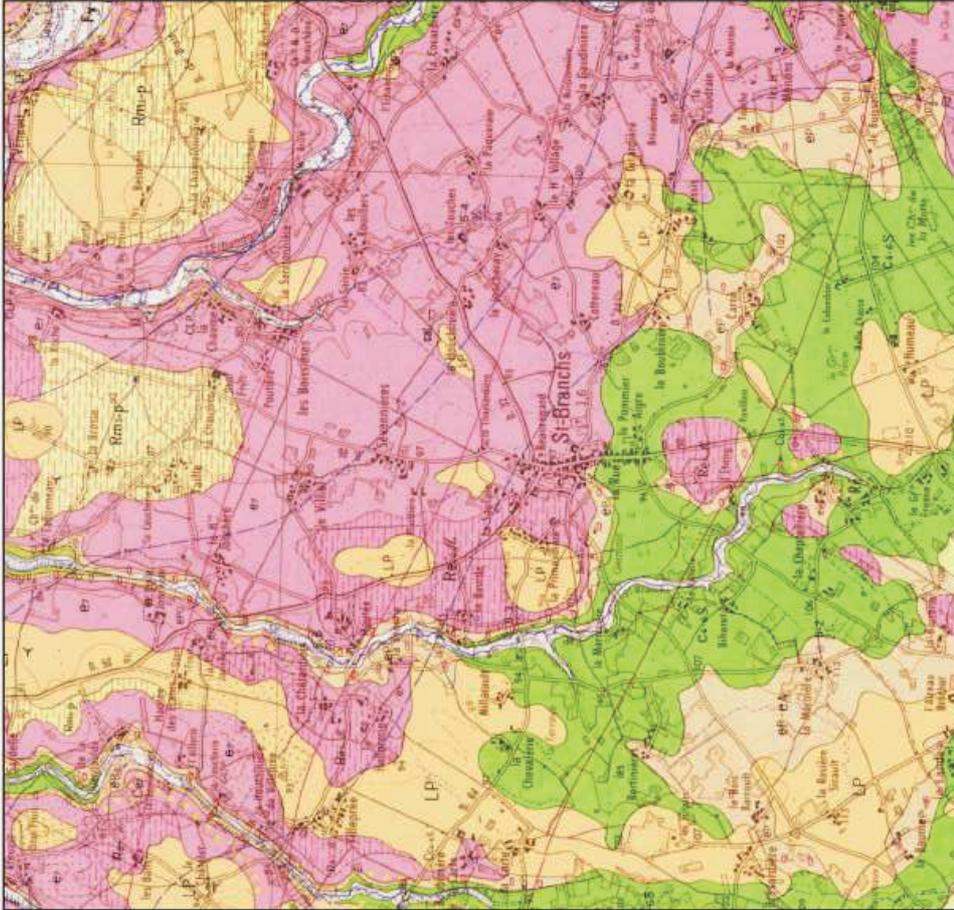
ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE	PAGE 79
2.2 - RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION	PAGE 91
2.3 - POLLUTION ET NUISANCES	PAGE 95
2.4 - RISQUES MAJEURS	PAGE 101
2.5 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	PAGE 105
2.6 - CONTEXTE PAYSAGER	PAGE 113
2.7 - CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN	PAGE 127
2.8 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE	PAGE 141

COMMUNE DE SAINT-BRANCHES
 Mise à jour de l'Etude de Zonage d'Assainissement
EXTRAIT DE LA CARTE GEOLOGIQUE DE BLERE



Jun 2012



Légende simplifiée :

- Fy z Alluvions récentes et modernes
- Fw Alluvions anciennes
- Re 7 Complexe résiduel d'altération Argiles/Meulères
- Rm3p Complexe résiduel - sables grossiers et graviers
- Lp Limons de plateaux
- e7 Ludien - calcaire lacustre de Touraine
- Ep Eocène détritico continental
- C4-6B Sénomien - Craie blanche
- C4-6S Sénomien - formations siliceuses
- g1 Sanoisien - Calcaire lacustre de Touraine

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE

S
P
1
2
3
4

CONTEXTE GÉOLOGIQUE

UNE GÉOLOGIE TRIPARTITE

On retrouve au sein du territoire branchois trois grandes formations :

1- Les principales formations affleurantes sont constituées par les calcaires lacustres de Touraine (formation tertiaire Ludien) et les marnes, localisés au nord-est du finage en corrélation avec le bassin versant de l'Echandon situé sur un synclinal au niveau d'Esves sur Indre.

Cette formation du centre de la Touraine affleure sur une grande partie de la région, au sein de la Champagne tourangelle. Leur épaisseur maximale est égale à 33 mètres. Les faciès lacustres sont variés : argiles, marnes, calcaires blancs pluvérulents, calcaires grossièrement noduleux, calcaires rubanés, meulières compactes ou rubanées, vacuolaires ou béchiques, grises rarement roses.

2- Sur la partie sud-ouest, on rencontre principalement des argiles en silex et à spongiaires silicifiés du Sénonien, qui affleurent aussi sur les bords de l'Echandon au droit de la Cocardière. Ces formations représentent les dépôts d'âge sénonien inférieur et moyen. Elles reposent directement sur le Turonien ou sur la craie de Blois.

Les dépôts sont constitués d'argiles blanches ou verdâtres riches en silex dans lesquelles s'intercalent des passés lenticulaires de spongolithes.

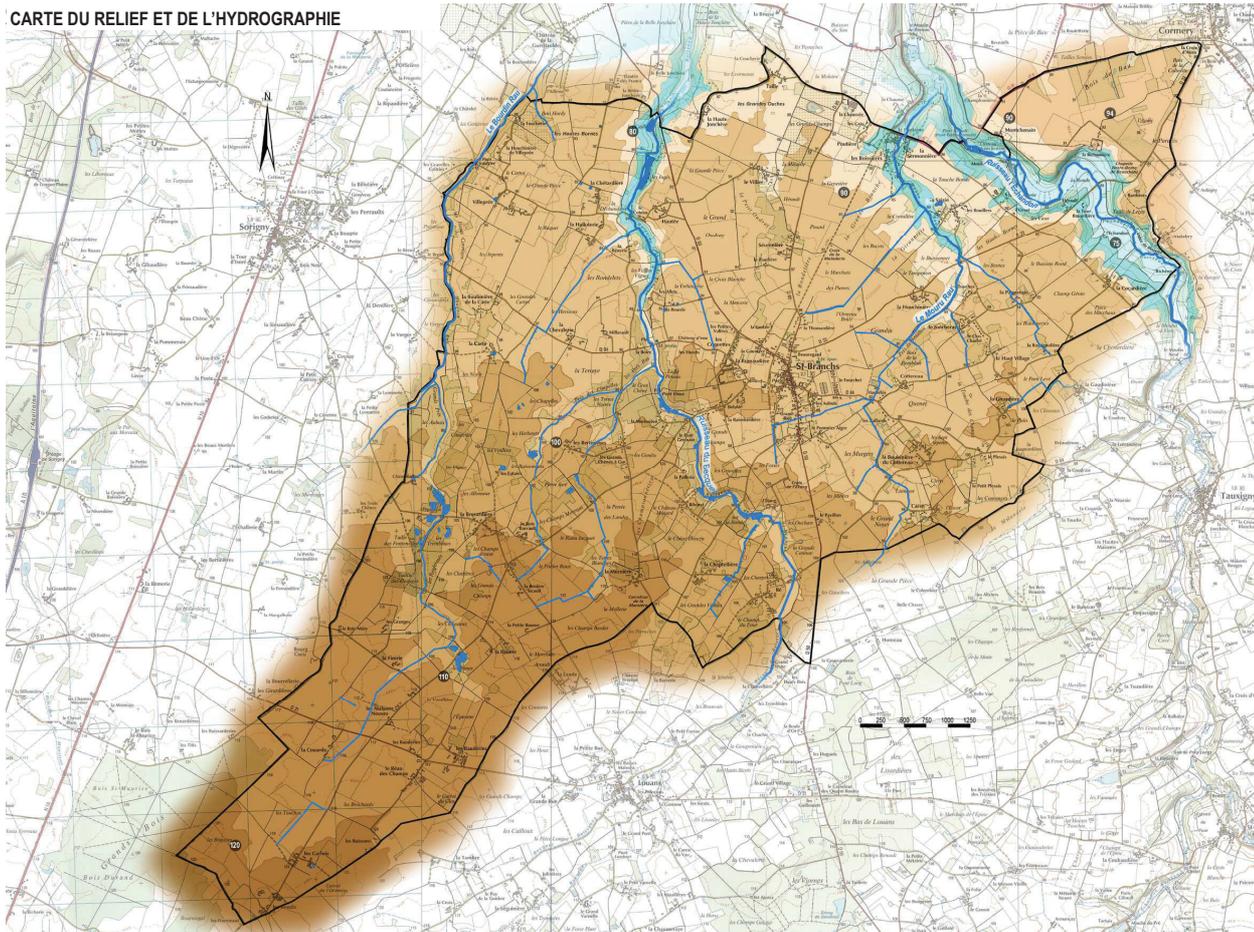
L'épaisseur de ces formations peut atteindre 18 mètres en forage.

3- Enfin, le secteur sud/ouest de la commune est une véritable mosaïque de formations géologiques de plateaux avec de nombreux placages de limons et des formations sablo-argileuses continentales. Ce sont des dépôts fins bruns, parfois gris et orangés, qui couvrent les zones topographiquement élevées.

Les sols développés sur les limons varient du sol brun au sol lessivé dégradé hydromorphe : les termes les moins évolués se trouvent là où le substrat est la calcaire lacustre et les termes ultimes de l'évolution pédologique sont sur des formations argilo-silicieuses.

Enfin, les argiles à perrons silicieuses de l'Éocène occupent une surface non négligeable - Echandon, Bel Air, vallons du Bourdin et du Becquet.

CARTE DU RELIEF ET DE L'HYDROGRAPHIE



LA PÉDOLOGIE

Les sols proviennent de la pédogénèse des calcaires lacustres et des argiles à silex.

Sur le bassin versant, on rencontre à l'aval des sols bruns lessivés, bien drainés, favorables aux cultures céréalières, à hydromorphie temporaires entre 40 et 80 cm de profondeur.

Les sols lessivés à l'ouest et au sud/ouest sont limoneux, très battants et acides, à hydromorphie temporaire à moins de 40 cm de profondeur. Ils se développent sur les plateaux d'argile à silex et sur les sables et graviers continentaux. Le drainage est faible à très faible et ne permet pas de culture rentable sans drainage. On y trouve quelques forêts.

Au sud, sur les argiles à silex, les faluns et les sables et graviers continentaux se développent des formations sédimentaires argilo-sableuses ou des sols limoneux de pente (sols bruns). L'hydromorphie temporaire varie entre 40 et 80 cm de profondeur. Le drainage, imparfait, induit une végétation climatique feuillue (chênaie).

Sur la calcaire lacustre se trouvent des sols bruns calcaires et calciques, entourés de rendzines, à drainage imparfait.

La bassin versant de l'Echandon repose sur des sols argilo-calcaires riches en cailloux, difficiles à travailler mais favorables aux cultures céréalières. Le long du cours d'eau, les sols d'apports alluviaux ou colluviaux, essentiellement présents au nord du bassin versant, sont régulièrement submergés à l'automne et au printemps.

CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

La topographie varie sur l'ensemble du territoire communal. Pourtant, le paysage branchois revêt une configuration tripartite, qui s'articule autour de :

- ◆ La vallée de l'Echandon en extrémité est, d'une altimétrie de l'ordre de 61 mètres au plus bas,
- ◆ Un vaste plateau est qui se situe entre 90 et 100 mètres d'altitude,
- ◆ La vallée du ruisseau du Becquet, peu profonde (environ 86 mètres)
- ◆ Le plateau ouest légèrement plus élevé d'une altimétrie comprise entre 105 et 120 mètres en extrémité territoriales, aux abords des Grands Bois.

Le tout dessine un plan incliné du sud/ouest vers le nord-est ciselé de grandes failles d'orientation nord/sud plus ou moins profondes qui dynamisent un tant soit peu le paysage.

Cette régularité topographique confère un ensemble paysager homogène, voire monotone avec des perspectives courtes où seule la végétation génère modestement une diversité.

Le bourg est lui-même implanté au cœur du vaste plateau (altitude comprise entre 95 et 100mètres), dans un paysage sans relief au sein duquel les lisières urbaines fortes sont perceptibles.

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

Avec moins de 27 hectares en eau, Saint-Branchs est dotée d'un réseau hydrographique peu développé caractéristique de sa région naturelle, la Champeigne. En effet, le bassin lacustre étant très filtrant, le réseau multiplie la nappe souterraine aux dépens des cours d'eau aériens.

Il en résulte, outre un nombre limité de ruisseaux, un débit général relativement faible.

LES COURS D'EAU

Le réseau s'organise autour de trois ruisseaux, tous orientés selon un axe nord/sud.

Parallèles les uns aux autres, ils structurent le plateau en rythmant sa lecture par l'insertion de sillons verts et de vallons. Cependant, de par leur profondeur modérée, ils n'introduisent que peu d'éléments diffus dans l'environnement communal.

L'Echandon est un affluent rive gauche de l'Indre, qu'il rejoint sur la commune d'Esvres sur Indre, après un parcours total de 26 km. Venant de Tauxigny, la rivière coule selon une direction sud/est, nord/ouest en faisant plusieurs méandres.

Son bassin versant a une superficie totale de 147km² et est fortement marqué par une occupation des sols de type agricole.

La rivière prend sa source à Manthelan, à une altitude de 110 mètres. Le dénivelé total est de 52 mètres, ce qui lui confère une pente moyenne de 2 pour mille.

Il reçoit quatre principaux affluents :

- ◆ Le Louroux et le ruisseau du Mouru en rive gauche,
- ◆ Le Quincampoix et le ruisseau de Montant en rive droite.

Il faisait autrefois mouvoir le moulin Brûlé ainsi que le moulin de Richêne. Ce gros ruisseau qui passe de 67 à 61 mètres d'altitude au cours de sa traversée de la commune a incisé le plateau d'une bonne trentaine de mètres.

Les données disponibles concernant le débit de l'Echandon font

état d'un débit moyen de 0,638m³/s.

En période d'étiage, celui-ci atteint seulement 0,047m³/s (récurrence quinquennale). Les étiages peuvent donc être très sévères ayant pour conséquence :

- une fragilité de la rivière accrue vis-à-vis des rejets due à un faible pouvoir de dilution,
- une lame d'eau très faible du fait de la largeur du lit.

Outre l'Echandon, le territoire branchois est sillonné par un réseau de 3 ruisseaux qui irriguent le plateau.

1- **Le ruisseau de Mouru** arrose également le territoire communal. Son incision au sein du plateau n'est que de 10 à 15 mètres. Il rejoint le ruisseau de l'Echandon au nord, dit site de la Fontaine, sur la commune d'Esvres.

2- Venant de Louans, **le ruisseau du Becquet** (anciennement ruisseau de St-Branchs) coule selon une direction sud/nord, passe à l'ouest du bourg avant de rattraper l'Indre sur la commune de Veigné, où il prend le nom de ruisseau de Taffoneau. Ses abords sont très boisés et son cours sinueux. Plusieurs passerelles et petits ponts l'enjambent, comme le pont Saint-Germain ou le pont Vieux.

Il passe de 99 à 75 mètres d'altitude lorsqu'il quitte le territoire communal, après avoir traversé le long étang en aval du coteau. Il est aussi appelé le ruisseau de la Piscine en raison de la réalisation d'une piscine que les allemands creusèrent pendant la Seconde Guerre Mondiale.

3- A l'ouest, la limite communale avec Sorigny s'appuie sur le **cours du Bourdin**, ruisseau coulant suivant une direction sud/nord et qu'enjambent les ponts de Breuil et de Gaultier. En aval du Gué et de la passerelle de la Toucherie, il fait office de limite avec la commune de Veigné.

Outre les cours d'eau, la commune est dotée d'une fontaine dite Saint Coulon, en réalité Notre-Dame, en contrebas du site de Montchenain.

Cette source abondante et exurgente alimente une grande mare. Elle était autrefois surmontée d'une statue de la Vierge, disparue.

CONTEXTE CLIMATIQUE

Le climat de Saint-Branchs est de type océanique atténué (les écarts annuels de températures sont plus accentués que sous un climat typiquement océanique), ce qui lui permet d'avoir des hivers relativement doux et humides et des étés plus chauds et secs.

LES TEMPÉRATURES

Sur les trente dernières années, la moyenne annuelle des températures est de 12°C.

Les hivers, en règle générale, sont plutôt doux (température moyenne de 7°C; exceptionnellement en décembre 1964, la température est descendue à -18,5°C) et la période estivale est rarement caniculaire (en moyenne 18-19°C).

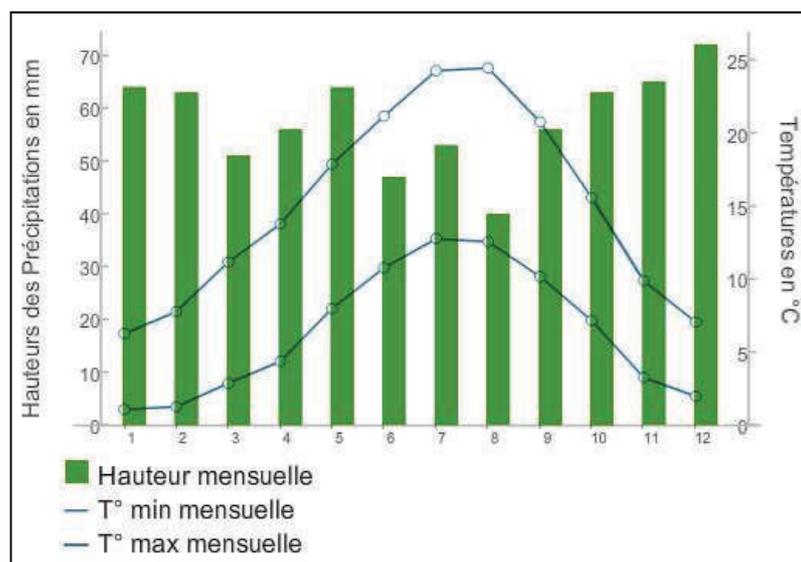
LES PRÉCIPITATIONS

En Indre-et-Loire, la pluviométrie moyenne annuelle atteint environ 690 mm. Le département est donc modérément arrosé.

La répartition des précipitations au cours de l'année est remarquablement homogène.

Les mois de décembre, janvier et février restent globalement les mois les plus pluvieux de l'année avec des précipitations relativement importantes de l'ordre de 65-70mm. Juin, juillet et août sont à l'inverse les mois les plus secs.

Températures et précipitations moyennes en Indre-et-Loire



L'ENSOLEILLEMENT

Avec 1799h par an, l'ensoleillement du secteur de Saint-Branchs est modéré et s'inscrit en dessous de la moyenne nationale (1973h/an).

Avec environ 50 heures en moyenne d'ensoleillement, le mois de décembre reste le mois le moins ensoleillé de l'année. Au printemps et à l'été, l'ensoleillement est maximum (210 à 250 heures par mois).

LES VENTS DOMINANTS

Les données ci-dessous présentent la direction et la force des vents autour de l'agglomération tourangelle. Elles montrent que, sur le secteur, les vents dominants sont orientés Su/Ouest en période estivale et plutôt Nord-est en période hivernale.

Les mesures effectuées font apparaître une vitesse moyenne du vent de l'ordre de 17 à 20 km/h.

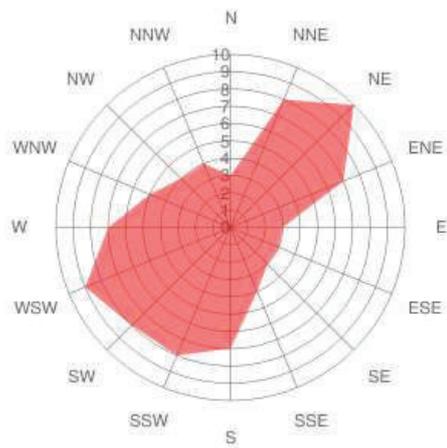
Tours (TOURS)

Les statistiques basent sur les observations entre 7/2002 - 4/2011 tous les jours de 7h à 19h, heure locale.

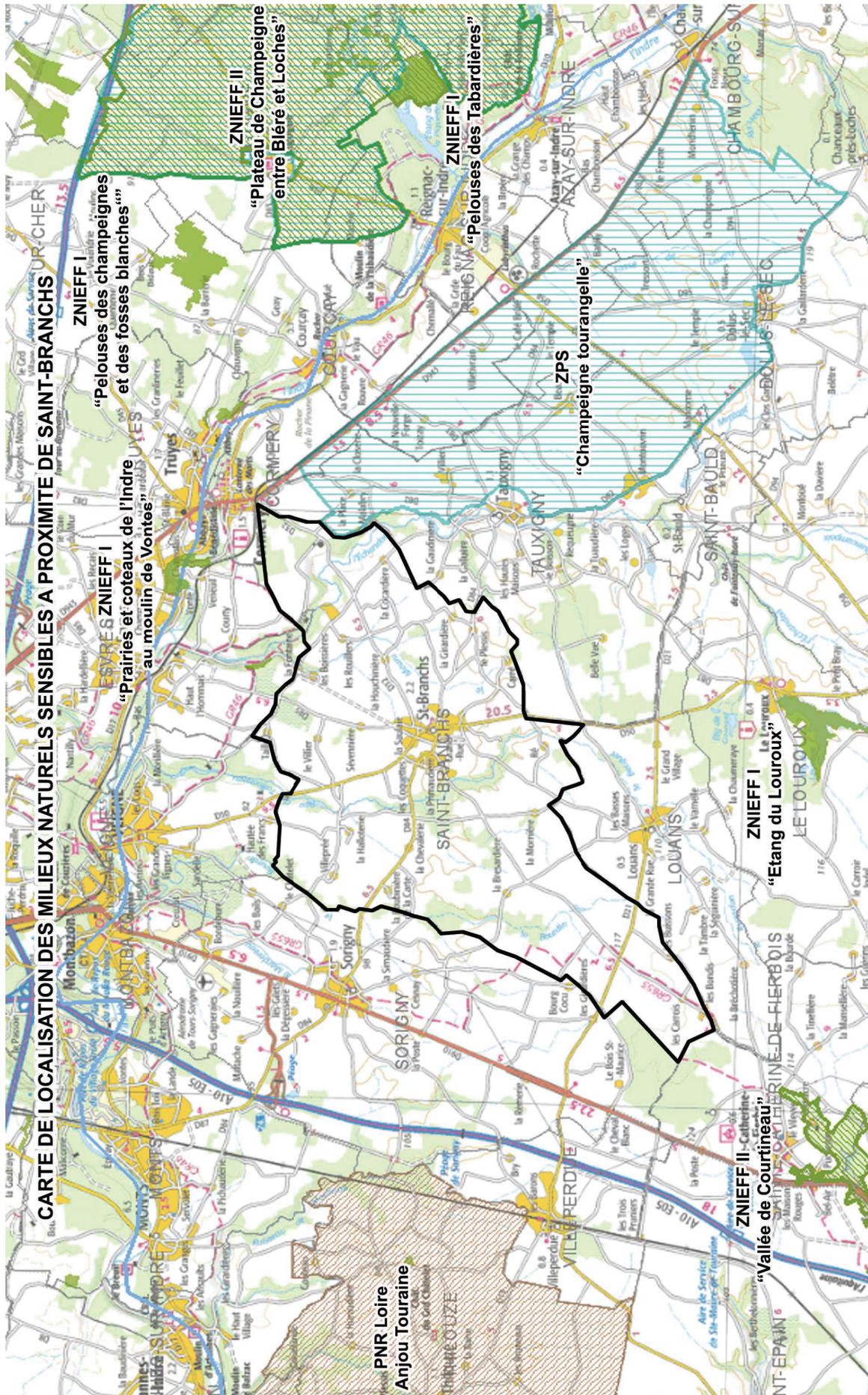
Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	TOT
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	1-12
Direction du vent dominant	↖	↖	↖	↖	↖	↙	↗	↗	↖	↖	↖	↖	↖
Probabilité du vent > = 4 Beaufort (%)	26	23	32	18	20	13	19	15	17	17	21	28	20
Vitesse du vent (Knots)	9	8	10	8	8	8	8	8	8	8	8	9	8
Température de l'air moyenne (°C)	5	6	9	13	16	21	22	21	18	14	9	5	13
Sélectionnez mois (Aide)	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	An

Wind dir. distribution Tours all year

© windfinder.com



Direction du vent Distribution (%)



Source : DREAL Centre, 2013

CONTEXTE BIOLOGIQUE ET NATUREL

La sensibilité écologique du territoire de Saint-Branchs reste modérée au regard des grands ensembles naturels identifiables en Indre-et-Loire.

Aucun inventaire environnemental n'a d'ailleurs été identifié sur le territoire communal comme le montre la carte de localisation des milieux naturels inventoriés aux alentours du territoire communal (cf. page ci-contre).

Pour autant, il est à noter qu'un ensemble écologique intégré dans le réseau NATURA 2000 est situé en périphérie immédiate de la limite est de la commune et que la trame verte et bleue réalisée dans le cadre du SCOT de l'agglomération tourangelle a permis de mettre en avant certains sites aux enjeux environnementaux plus importants.

LA ZONE DE PROTECTION SPÉCIALE DE LA CHAMPEIGNE TOURANGELLE

Les Zones de Protection Spéciales sont les zones intégrées au réseau NATURA 2000 dans le cadre de l'application de la directive « Oiseaux ». Ces zones doivent être mises en place pour assurer la préservation et une gestion conservatoire des espèces d'oiseaux menacées en Europe.

Règlementaire ou contractuelle, ces mesures conservatoires doivent maintenir les populations d'oiseaux concernés, réduire les pressions qui s'exercent sur ces derniers et faciliter les migrations à l'échelle européenne.

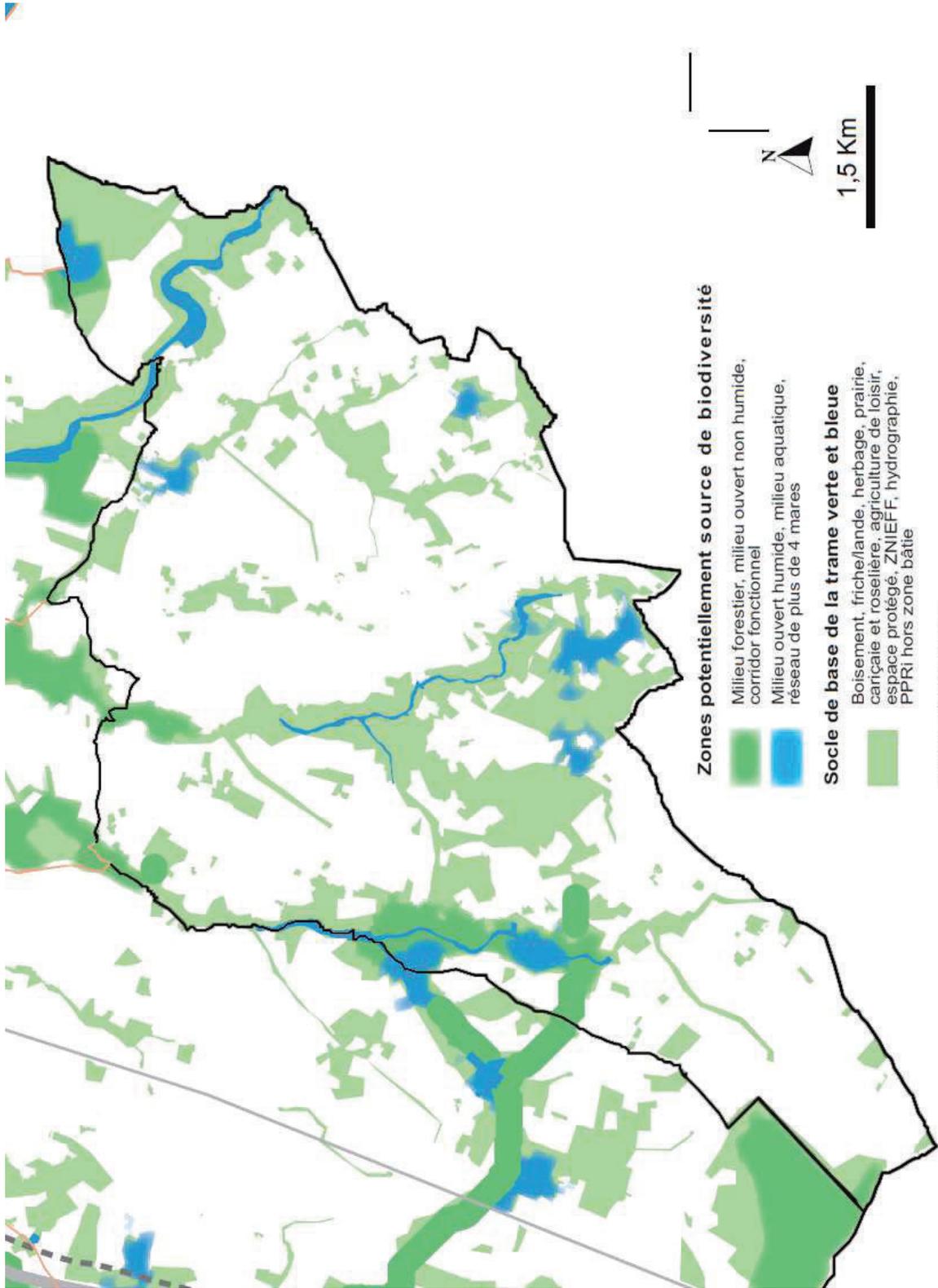


Outarde canepetière

La mise en place de ce site a été justifiée par le recul important des effectifs d'Outarde canepetière dont le site constitue un habitat propice. Au-delà de cette espèce, plus d'une soixantaine d'espèces d'oiseaux migrateurs ont pu être identifiées parmi lesquelles plusieurs sont inscrites à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux ».

La caractéristique de la zone Natura 2000 de Champagne tourangelle est la confrontation entre une production céréalière intensive et l'enjeu de préservation de 9 espèces d'oiseaux dites « de plaine » menacées, toutes inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux, dans le cadre d'une zone de protection spéciale (ZPS) Natura 2000 de 13000 hectares, créée en 2006.

Parmi les espèces d'oiseaux, sept sont nicheuses en Champagne : Outarde Canepetière, Busards Saint - Martin et Cendré, Circaète Jean - le - Blanc, Hibou des marais, Oedicnème criard, Pie - grièche écorcheur, et deux y séjournent seulement en automne - hiver: Pluvier doré et Faucon émerillon.



Un autre enjeu de cette plaine, ce sont les « pelouses sèches calcicoles », milieu d'élection de la Pie Grièche écorcheur, qui présentent un grand intérêt botanique et entomologique.

Ces enjeux s'expliquent par la diversité des sols qui génère une mosaïque d'habitats naturels secs ou humides au voisinage des terres cultivées, et par l'engagement des agriculteurs dans les mesures environnementales proposées par l'Etat, et plus largement dans une agriculture soucieuse de l'environnement, notamment par les techniques dites « d'agriculture de conservation » (semis direct, semis sous couvert, techniques culturales simplifiées dites « sans labour »).

Si la zone NATURA 2000 de la Champagne Tourangelle ne concerne pas le territoire de Saint-Branchs en tant que telle, il longe toutefois la limite communale ouest commune avec Tauxigny et nécessite une certaine vigilance dans les secteurs périphériques du milieu naturel.

LA TRAME BLEUE ET VERTE

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Dans le cadre de l'élaboration du SCOT de l'agglomération tourangelle, l'identification de la trame bleue et verte constitue donc l'outil essentiel pour assurer la préservation des milieux écologiques du territoire du SCOT.

Pour la commune de Saint-Branchs, cette trame bleue et verte est essentiellement rattachée aux boisements et au réseau hydrographique présents sur le territoire communal (*cf. carte page ci-contre*).

Il convient de noter par ailleurs que la Trame Bleue du SCOT au sein de son évaluation environnementale identifie un secteur d'intérêt écologique très fort autour de l'Echandon et de ses affluents.

Synthèse de l'environnement physique

Le territoire de Saint-Branchs se développe sur un vaste plateau agricole au relief très peu marqué si ce n'est dans les quelques vallées traversant nord/sud.

L'hydrographie est elle-même par ailleurs assez limitée du fait du nombre et des débits limités des cours d'eau rencontrés sur le territoire. Ces cours d'eau et les boisements qui les accompagnent constituent pour autant les principaux territoires de biodiversité du territoire et méritent une attention particulière.

2.2 - RESSOURCES NATURELLES ET LEUR GESTION

L'EAU

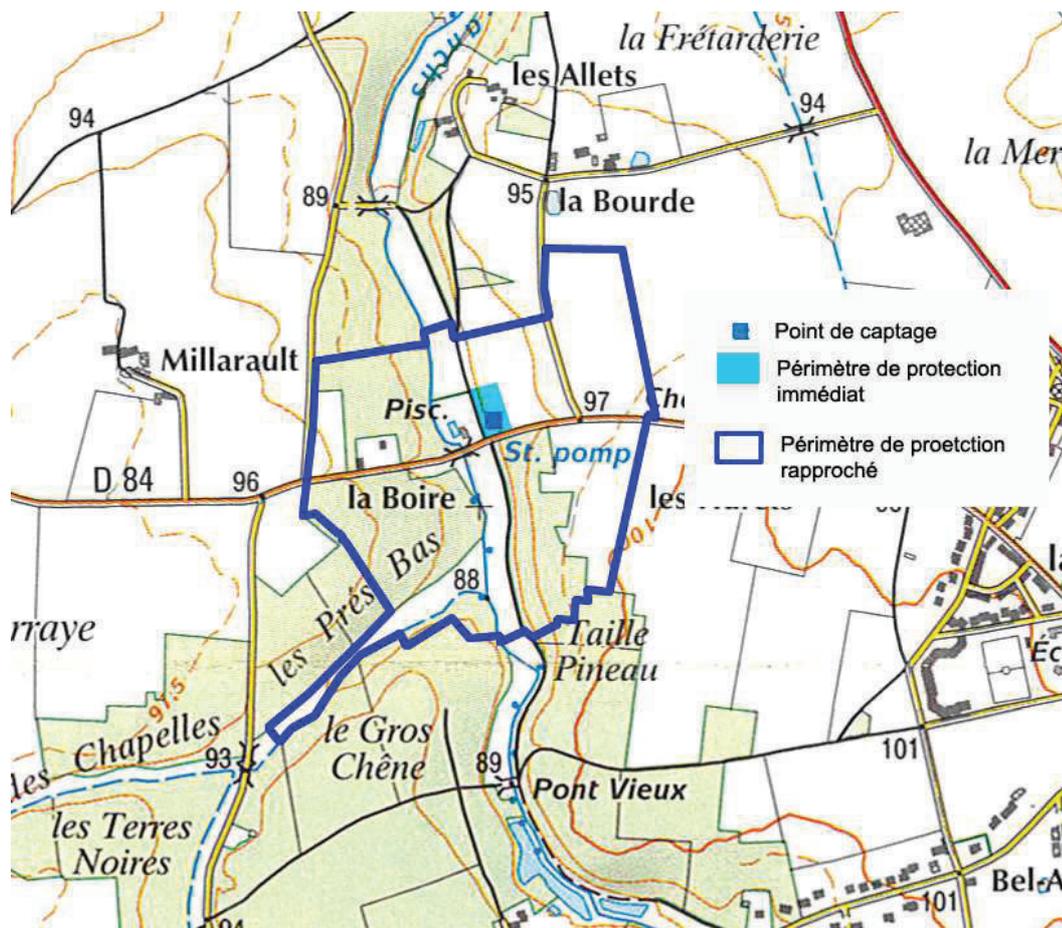
GESTION ET PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Sur Saint-Branchs, la ressource en eau destinée à assurer les besoins domestiques est entre autres assurée par l'ouvrage de prélèvement en nappe souterraine localisé aux Perruches, à proximité de la piscine communautaire.

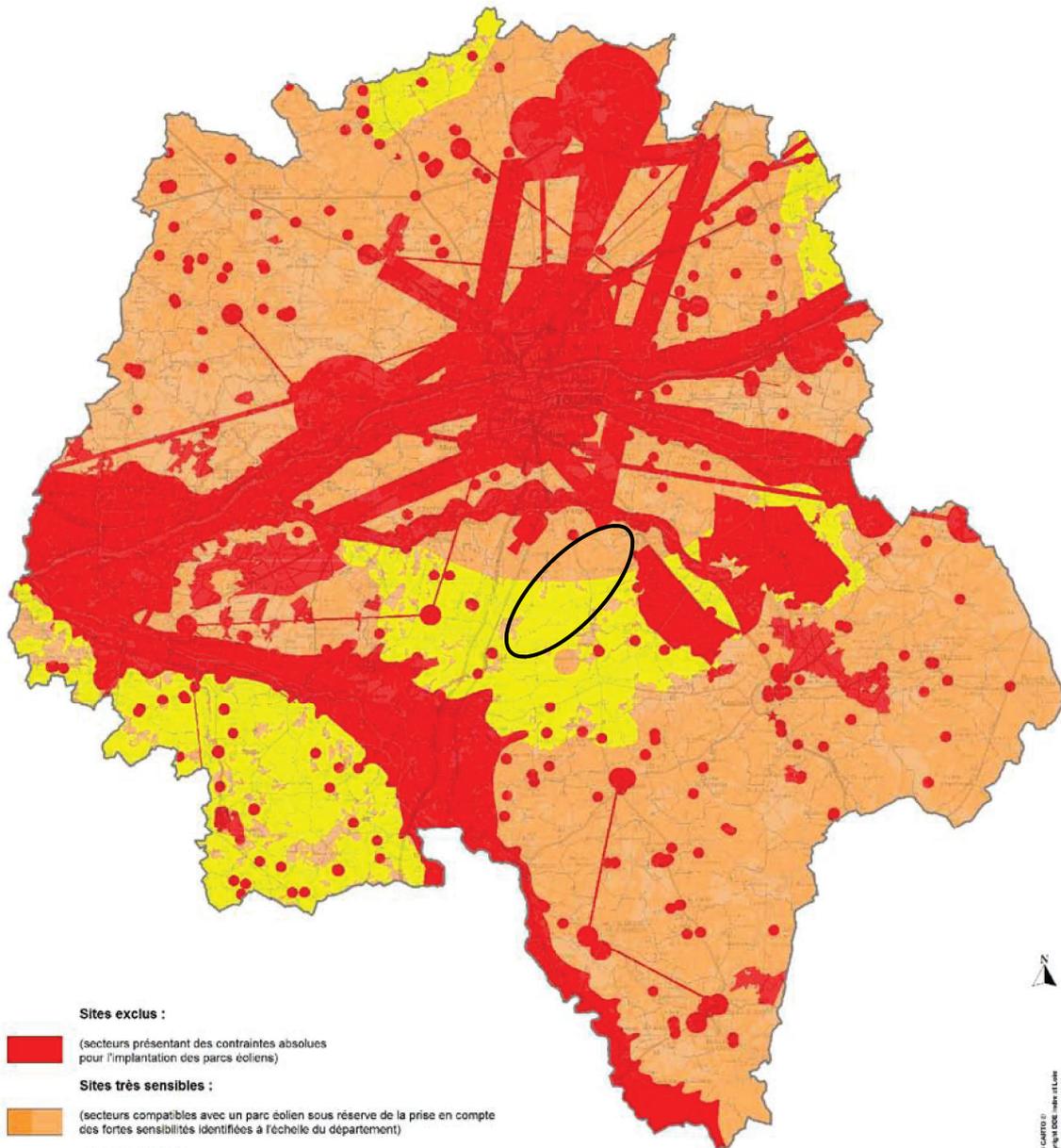
En 2011, cette usine de captage a fourni 84787 m³ (en augmentation par rapport à 2010).

La protection de cette ressource en eau est assurée par un périmètre de protection ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 18 aout 1998.

Périmètres de protection du captage d'eau des Perruches



Carte de synthèse des contraintes techniques et environnementales à la création de ZDE



- Sites exclus :**
 (secteurs présentant des contraintes absolues pour l'implantation des parcs éoliens)
- Sites très sensibles :**
 (secteurs compatibles avec un parc éolien sous réserve de la prise en compte des fortes sensibilités identifiées à l'échelle du département)
- Sites sensibles :**
 (secteurs compatibles avec un parc éolien sous réserve de la prise en compte des contraintes techniques des servitudes et des sensibilités locales : habitat, paysage, patrimoine, milieux naturels, ...)

Les périmètres de visibilité et co-visibilité, notamment depuis les monuments historiques et le patrimoine mondial de l'UNESCO, ne sont pas cartographiés (cf chapitre 2-3 - synthèse des contraintes et des sensibilités).

DOE 37 / S.U.M.E. / E.P.R. / Août 2008



© IRI 1998 - 2004 - 2007 - 2008. IRI CARTO ©
 Base : Sans Préférer - Copie de la DOE - 2008 - 2008

LE POTENTIEL ÉOLIEN

Le schéma départemental éolien d'Indre et Loire élaboré en janvier 2009 est un outil d'aide et de méthodologie pour les élus et acteurs locaux dans le cadre de la mise en place de Zone de Développement Eolien.

Ce schéma départemental applicable uniquement pour le « grand éolien » (produisant de l'électricité injectée dans le réseau électrique d'une puissance nominale de 1 à 5Mw) tend à définir le potentiel éolien sur le département tout en étant vigilant à la protection des paysages, des monuments historiques et des sites remarquables et protégés.

Sur la commune de Saint-Branchs, le potentiel éolien évalué à 80 mètres d'altitude montre des vents moyens peu altérés par la rugosité du terrain (nature aérodynamique de la surface, faible présence de bâtiments, d'arbres, de haies et de la végétation en général).

La cartographie de la page ci-contre montre que la commune de Saint-Branchs constitue un site potentiel pour l'implantation d'éoliennes, implantation qui devra se faire avec toute la vigilance indispensable au niveau de sensibilité paysagère et humaine du secteur.

LE POTENTIEL SOLAIRE

Compte tenu de l'ensoleillement moyen du département (1799h/an), le potentiel solaire de la commune reste modéré pour envisager la création d'un parc solaire.

Pour autant, ce potentiel est suffisant (en fonction de l'implantation des panneaux solaires) pour permettre la création de projets individuels utilisant le soleil comme source d'énergie.

Ainsi, sur la commune, dans le cadre d'un projet d'implantation standard de panneaux photovoltaïques, il peut être envisagé une production annuelle de l'ordre de 1070 à 1090 kWh.

NB : à titre de comparaison, la consommation électrique moyenne est de 1200kWh par habitant. Pour un couple avec deux enfants, cette consommation moyenne se situe entre 2500 et 3100kWh (hors chauffage).

LE POTENTIEL DE BIOMASSE

La biomasse -hors biocarburants- constitue de loin la première source d'énergie renouvelable produite en France, devant l'énergie hydraulique, les biocarburants et l'éolien.

Aucune exploitation professionnelle des bois et forêts de la commune n'existe aujourd'hui. L'ensemble des bois sont privés et une très faible proportion d'entre eux font l'objet d'un plan simple de gestion (12 ha soit moins de 2% des bois de la commune et 0,2% du territoire communal).

Sur la commune, le potentiel offert par les nombreux bois pourrait cependant être intéressant.

Pour cela, il est toutefois nécessaire de développer une filière organisée à une échelle supérieure à celle de la commune et de mettre en œuvre un certain nombre de réflexions et d'actions visant à :

- la structuration de la filière d'approvisionnement,
- l'émergence de la demande et des débouchés pour le bois-énergie.

2.3 - POLLUTIONS ET NUISANCES

LA QUALITÉ DE L'AIR

Source : Lig'air - station Tours

Les données disponibles font apparaître une qualité de l'air globalement bonne avec :

- des taux de dioxyde d'azote situés en moyenne entre 0 à 25 micro-grammes/m³,
- des taux d'ozone situés globalement entre 30 et 65 micro-grammes/m³.

La qualité de l'air est toutefois étroitement liée à plusieurs facteurs, qui, associés, peuvent conduire à une qualité de l'air plus médiocre :

- niveau de pollution de l'air sur l'agglomération tourangelle,
- température de l'air,
- vitesse et direction du vent.

LA QUALITÉ DE L'EAU

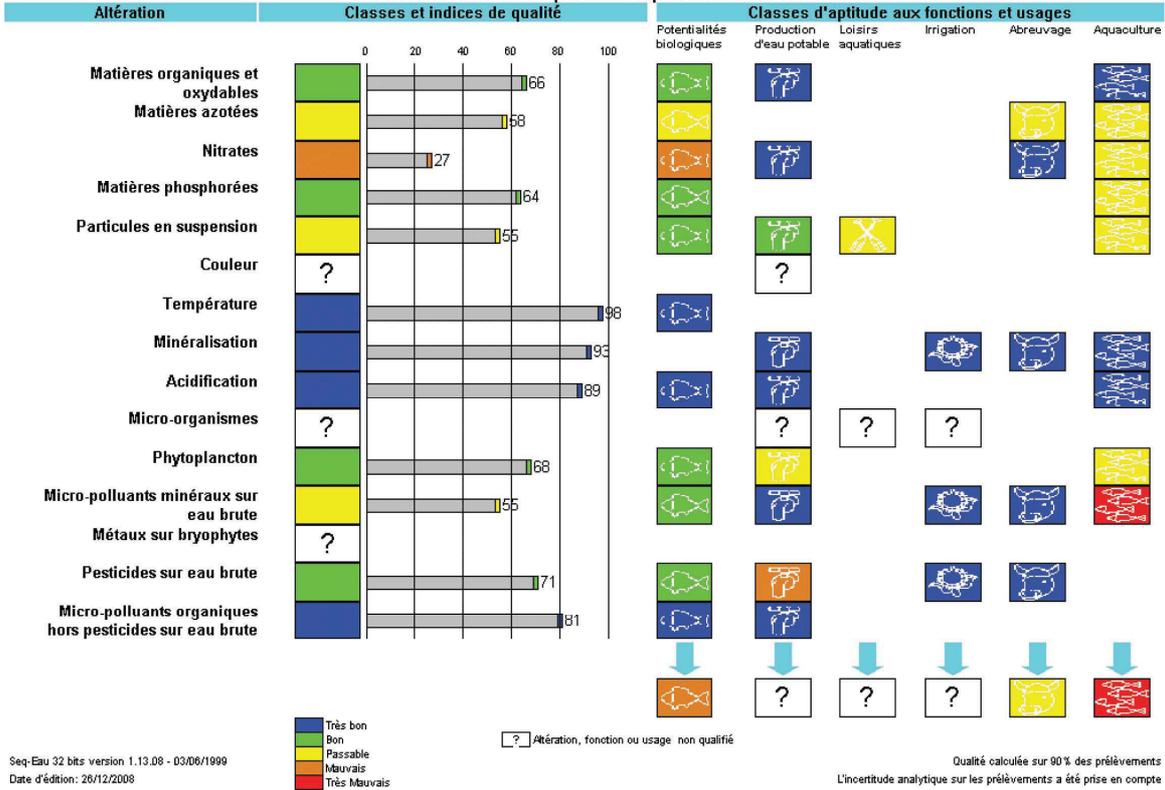
En matière de qualité de l'eau, les données sont disponibles pour l'Echandon et mises à disposition par le Syndicat d'Aménagement de la vallée de l'Indre.

La qualité de l'eau est évaluée suivant la méthode du SEQ Eau.

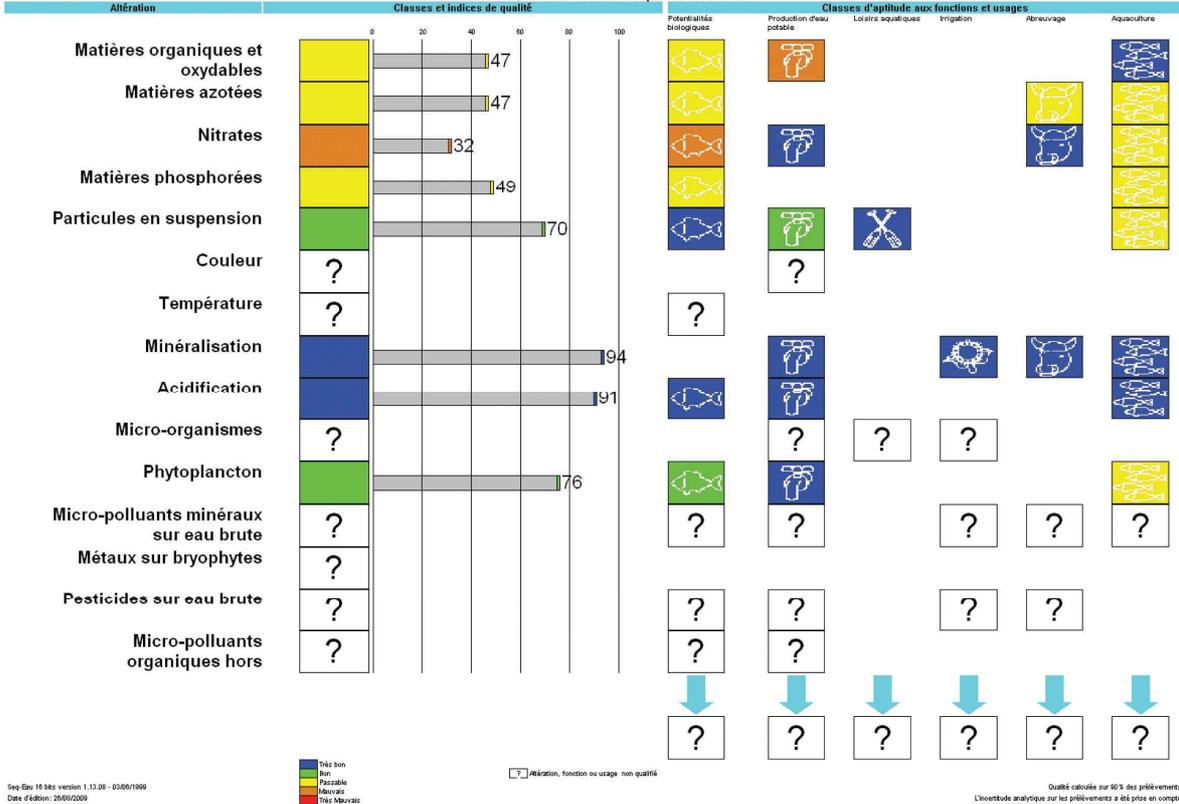
NB : Le principe général du SEQ Eau est d'évaluer une eau selon sa qualité physico-chimique ou selon l'aptitude de l'eau aux usages (ex. production d'eau potable, etc.) ainsi qu'à la biologie. Les concentrations mesurées sont confrontées à des limites de classes notamment établies sur la base de recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et converties en indices de qualité. Ces indices permettent de juger de la qualité de l'eau pour un paramètre, une altération (en retenant l'indice le plus faible obtenu pour l'ensemble des paramètres de l'altération) ou un ensemble d'altérations (en retenant l'indice le plus faible obtenu pour l'ensemble des altérations considérées).

Les données disponibles ressortent d'une série de prélèvements effectués durant l'année 2007 au niveau du pont enjambant l'Echandon sur la RD 32 entre Saint-Branchs et Cormery.

Les résultats observés font état d'une eau de qualité globalement bonne même si entre 2007 et 2008, on assiste à une rétrogradation de la rivière en qualité passable pour un certain nombre de facteurs. (cf. tableau d'analyse en page suivante).



Seq-Eau 32 bits version 1.13.08 - 03/06/1999
Date d'édition: 26/12/2008



Seq-Eau 16 bits version 1.13.08 - 03/06/1999
Date d'édition: 26/09/2009

LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement a pour objectif d'encadrer l'installation et le fonctionnement des entreprises, pour la plupart industrielles, qui peuvent présenter des risques pour l'environnement, du fait de leurs activités ou des produits qu'elles stockent ou qu'elles produisent.

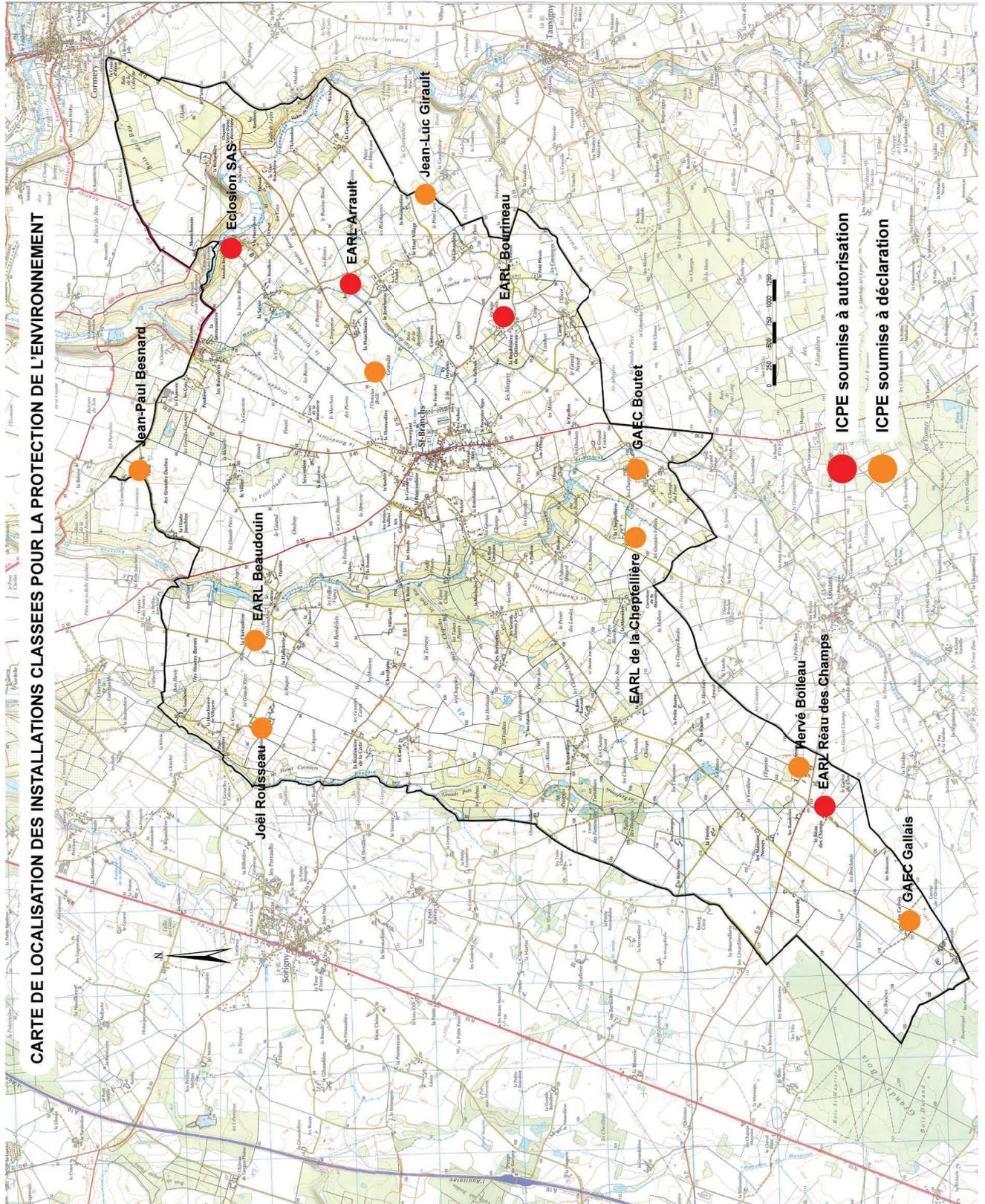
Cette législation permet :

- d'agir sur toutes les activités génératrices de nuisances (agriculture, industrie, artisanat, commerce, élimination des déchets, services ...);
- de contrôler ces activités qu'elles soient exercées par des personnes privées ou par des collectivités, établissements ou organismes, publics ou para-publics ; les installations exploitées sans but lucratif ou commercial relève aussi de cette législation ;
- de prévenir les pollutions et les risques de l'installation elle-même, mais aussi ceux qui se rattachent à l'exploitation de l'installation.

La législation des installations classées est indépendante du code de l'urbanisme et l'instruction des autorisations reste de la compétence de l'Etat. Cependant, les installations classées constituent un mode particulier d'affectation des sols et peuvent, à ce titre, être réglementées par le PLU.

Sur Saint-Branches, plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement sont identifiées (*cf. carte page suivante*). Toutes relèvent d'une activité agricole :

- ◆ 8 installations classées soumises à déclaration,
- ◆ 4 installations classées soumises à autorisation.



LES SITES ET SOLS POLLUÉS

La base de données BASOL mise en place par le Ministère de l'Ecologie recense en France les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif notamment lorsque les sites concernés sont susceptibles de porter des enjeux en matière de développement de la commune.

En 2013, aucun site n'est recensé comme tel sur le territoire de la commune de Saint-Branchs par cette base.

En revanche, la base de données BASIAS recense 13 sites sur la commune de St-Branchs.

L'inscription d'un site dans cette base de données ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à son endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé ou occupe le site et qu'en conséquence les sols peuvent avoir été ou être souillés.

La liste des sites inventoriés est reportée en page suivante.

Extrait de la base de données BASIAS pour la commune de St-Branchs, février 2014

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site
CEN3700637	Saint-Branchs (commune de)	Décharge brute	Blaffards, lieu-dit les	Lieu dit Blaffards les	SAIN-T-BRANCHS (37211)	e38.42z	Activité terminée
CEN3701131	BROUSSEAU Joseph	Garage	D 84	Départementale 84	SAIN-T-BRANCHS (37211)	g45.21a, v89.03z	Activité terminée
CEN3701492	Saint-Branchs (commune de)	Station d'épuration	Grandin, lieu-dit	Lieu dit Grandin	SAIN-T-BRANCHS (37211)	e37.00z	En activité
CEN3701837	SAGE T	Usine alimentaire bétail	Humellerie, lieu-dit	Lieu dit Humellerie	SAIN-T-BRANCHS (37211)	a01.4	Activité terminée
CEN3701490	Saint-Branchs (commune de)	Station d'épuration	Les Aubuis, lieu-dit	Lieu dit Aubuis les	SAIN-T-BRANCHS (37211)	e37.00z	En activité
CEN3700303	BROUSSEAU Joseph	Garage	dit	Lieu dit Coquettes les	SAIN-T-BRANCHS (37211)	g45.21a, v89.03z	En activité
CEN3700302	ACT	Fabrique de climatisation	dit	Lieu dit Coquettes les	SAIN-T-BRANCHS (37211)	c20.80z, f42.2, v89.01z	En activité
CEN3700301	GAMM'VERT	Stockage de produits phytosanitaires	RD 50	Route départementale 50	SAIN-T-BRANCHS (37211)	a01.6, c25.71z	En activité
CEN3700326	EX RENARD M.	Station-service, garage	Tours	50 Ligueil-Tours	SAIN-T-BRANCHS (37211)	g45.21a, v89.07z	En activité
CEN3701022	HUDE	Garage	RD 84	84	SAIN-T-BRANCHS (37211)	g45.21a, v89.03z	Activité terminée
CEN3701491	Saint-Branchs (commune de)	Station d'épuration	Saulaie, lieu-dit	Lieu dit Saulaie	SAIN-T-BRANCHS (37211)	e37.00z	En activité
CEN3702409	RAGUIN Jacques	Forge	cimetière	cimetière	SAIN-T-BRANCHS (37211)	c25.50a	Activité terminée
CEN3701214	Branchs, commune de	Déchetterie			SAIN-T-BRANCHS (37211)	e38.11z	Ne sait pas

2.4 - RISQUES MAJEURS

RISQUE LIÉ AUX MOUVEMENTS DIFFÉRENTIELS DE TERRAIN LIÉS AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

DESCRIPTION DU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT

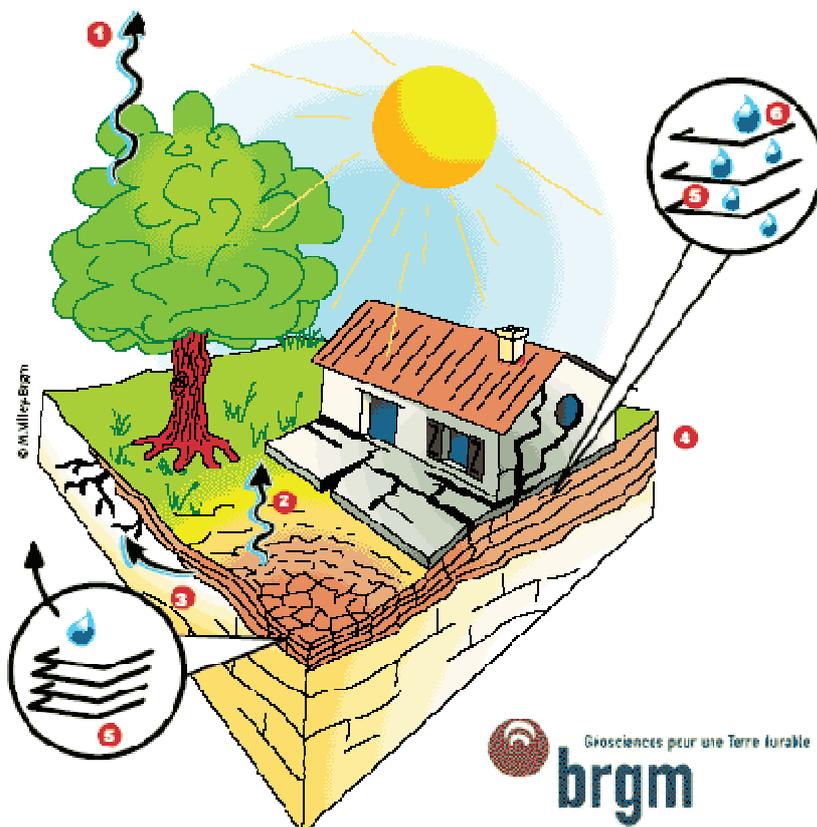
Les phénomènes de retrait et de gonflement de certains sols argileux ont été observés depuis longtemps dans les pays à climat aride et semi-aride.

En France, ces phénomènes ont été mis en évidence plus récemment. Si la sécheresse apparaît comme le déclencheur du phénomène, il est important de préciser que le premier facteur de prédisposition est la nature du sol et en particulier sa teneur en certains minéraux argileux particulièrement sensibles aux variations de teneur en eau.

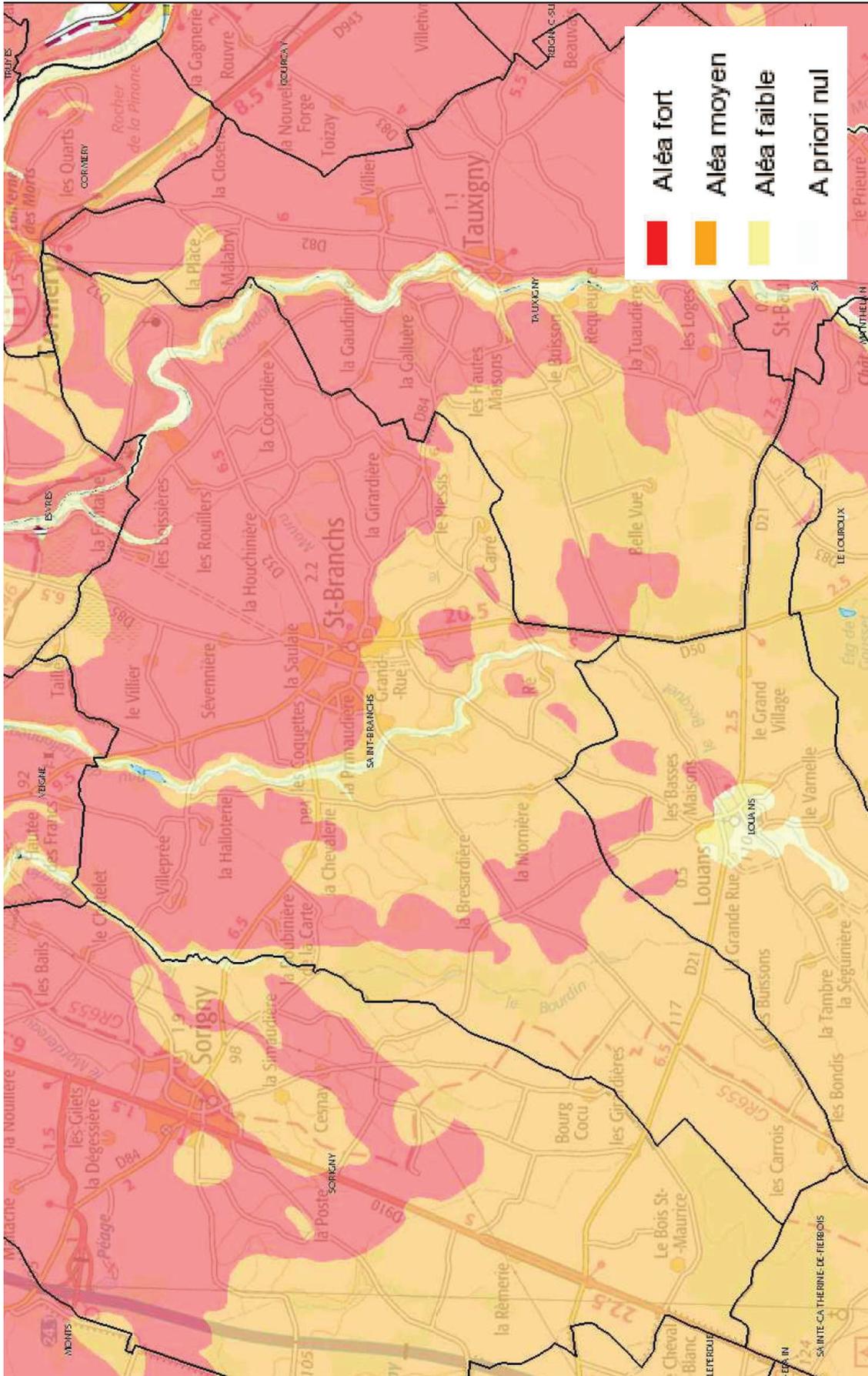
Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau.

Le bâtiment en surface est de ce fait soumis à des mouvements différentiels alternés (sécheresses / périodes humides) dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure.

- ❶ Evapo-transpiration
- ❷ Évaporation
- ❸ Absorption par les racines
- ❹ Couches argileuses
- ❺ Feuilletés argileux
- ❻ Eau interstitielle



Carte d'aléa pour les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles



IMPORTANCE DU RISQUE SUR LA COMMUNE

L'Indre-et-Loire fait partie des départements les plus concernés par ce phénomène avec, à la date du 31 décembre 2004, plusieurs arrêtés interministériels reconnaissant l'état de catastrophe naturelle pour plusieurs communes du département notamment Saint-Branchs (8 arrêtés entre 1989 et 2005).

L'examen de nombreux dossiers d'expertises après sinistre a montré que beaucoup d'entre eux auraient pu être évités ou que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées pour des bâtiments situés en zones sensibles au phénomène.

Sur Saint-Branchs, le risque de mouvements et son importance ont pu être cartographiés (*cf. carte page ci-contre*).

La présence de sols argileux sur le territoire rend la commune fortement sensible au risque avec des aléas allant de faible (uniquement dans les vallons) à fort sur près de la moitié du territoire communal et particulièrement au nord. Le bourg de Saint-Branchs est d'ailleurs largement concerné par ce risque fort.

MESURES PRÉVENTIVES

L'existence de ce risque nécessite le respect de certaines mesures susceptibles de garantir le respect de certaines règles élémentaires qui garantissent une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La traduction de ce risque et des mesures préventives, au sein du Plan Local d'Urbanisme, est toutefois limitée puisque celui-ci ne peut édicter que des règles d'urbanisme et non des règles de construction.

Il est toutefois important de les rappeler à titre d'information :

- ◆ **Identifier la nature du sol**

Dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Ceci permettra de déterminer les mesures particulières à observer pour réaliser le projet en toute sécurité en prenant en compte cet aléa.

- ◆ **Adapter les fondations** avec une profondeur minimale d'ancrage de 1,20 m en aléa fort et 0,80m en aléa moyen à faible.

- ◆ **Rigidifier la structure** en prévoyant des chaînages horizontaux (hauts et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.

- ◆ **Désolidariser les bâtiments accolés** en prévoyant des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés.

- ◆ **Éviter les variations localisées d'humidité**

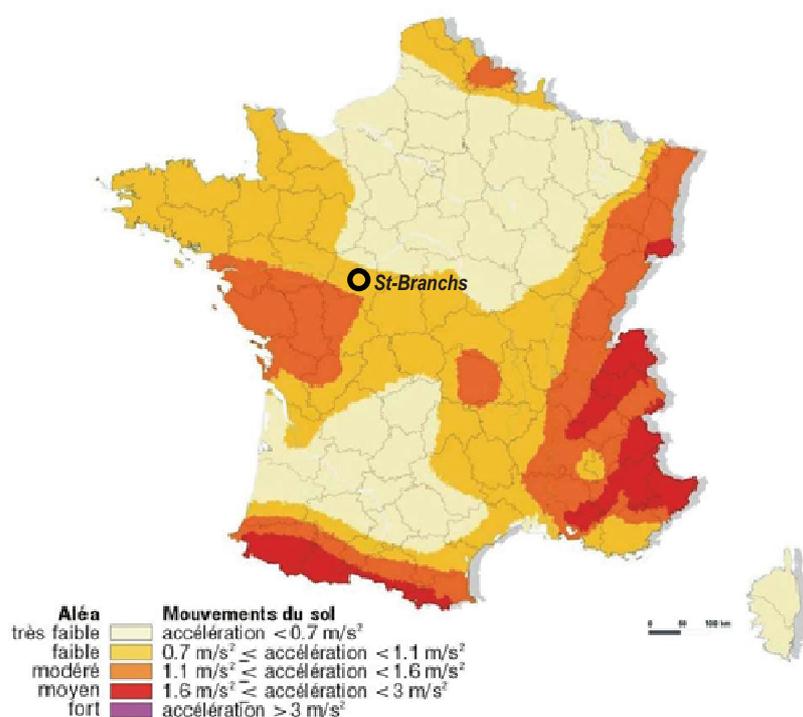
- ◆ **Éloigner les plantations d'arbres** en respectant une distance par rapport à la construction au moins égale à la hauteur de l'arbre à l'âge adulte.

Les séismes n'ont pas à priori en Indre-et-Loire le caractère de risque majeur. Ils sont le plus souvent considérés comme un facteur aggravant du risque de mouvements de terrain : la cause de certaines chutes de blocs dans des caves leur a été attribuée. Les derniers séismes ressentis en Touraine sont ceux du 30 septembre 1985 (4.4 sur l'échelle de Richter), reconnu comme catastrophe naturelle uniquement sur les communes de Château-Renault et Fondettes, et du 6 décembre 1991 (4.1 sur l'échelle de Richter).

Il doit cependant être noté qu'un épisode sismique a été recensé à Tauxigny en 1855 (force comprise entre 4,1 et 5 sur l'échelle MSK).

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible),
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.



Les nouvelles règles de construction parasismiques ainsi que le nouveau zonage sismique (qui modifient les articles 563-1 à 8 du Code de l'Environnement) sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011.

La commune de Saint-Branches est située en zone de sismicité 2 – Faible.

L'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », précise les prescriptions et normes de construction à appliquer pour les bâtiments existants et à créer.

Il s'agit notamment des établissements scolaires et des établissements sanitaires et sociaux.

2.5 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LES MODALITÉS DE TRANSPORT

LA DESSERTE ROUTIÈRE

Exclusivement organisée autour d'un maillage routier, la desserte du territoire communal s'appuie sur un réseau de voies départementales d'inégale importance rayonnant depuis le bourg et dont l'axe principal est la Rd 50 et sur un maillage de petites voies communales.

LA DESSERTE EXTRA-COMMUNALE

La desserte extra-communale de Saint-Branchs s'appuie pour l'essentiel sur les différentes voies départementales traversant la commune :

◆ **La RD n°50**

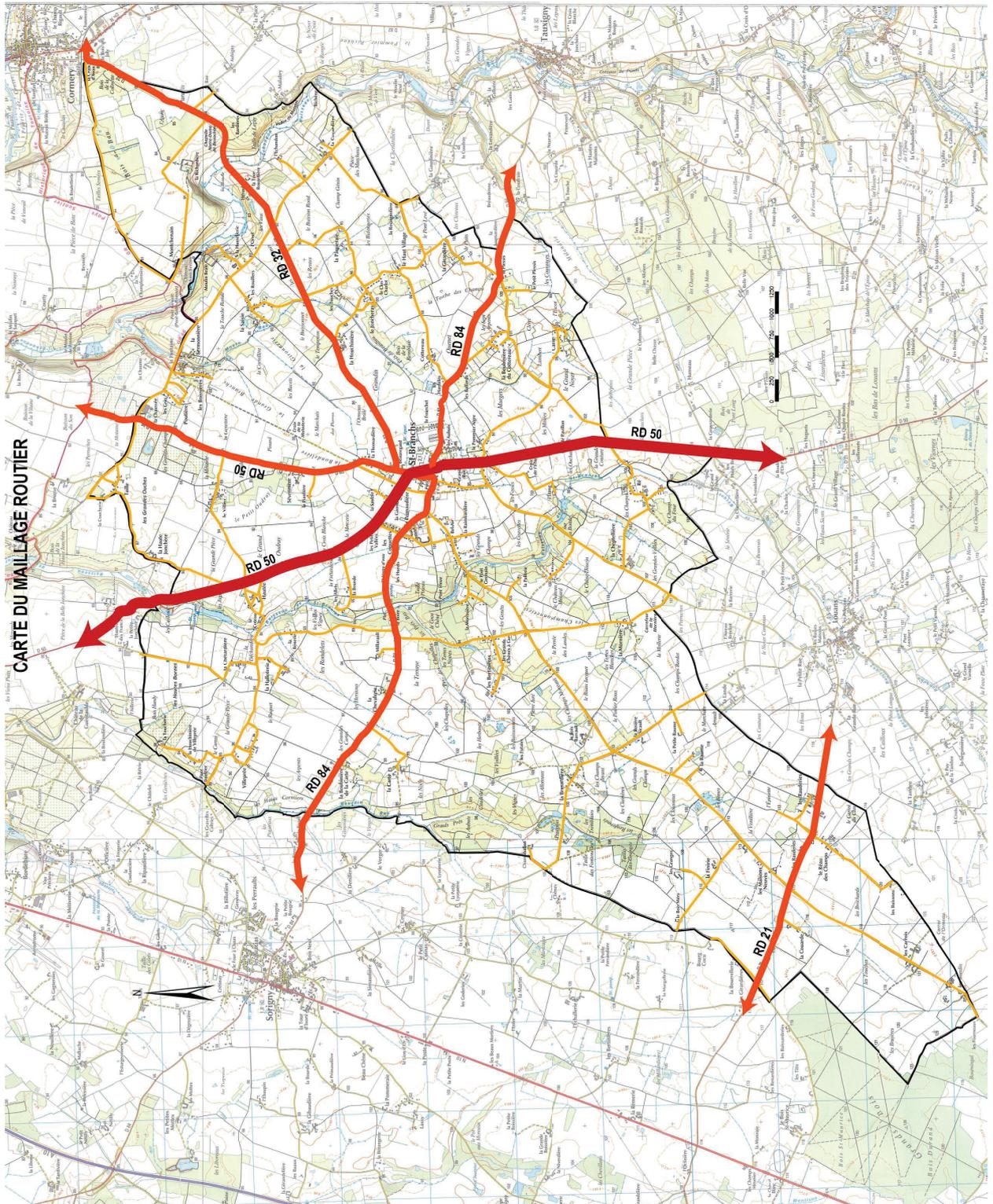
La route départementale n°50 constitue un axe structurant à l'échelle locale et départementale reliant le sud du département (Preuilly sur Claise, Ligueil) à l'agglomération tourangelle.

Traversant le bourg de St-Branchs, cet axe sert de support principal à la desserte du territoire vers Tours et Chambray-lès-Tours, les pôles d'emploi les plus attractifs pour la population résidente de St-Branchs.

Supportant un trafic de 3935 véhicules par jour (dont 3,9% de camions), entre St-Branchs et Veigné en 2011, la RD n°50 voit son trafic gonfler au fur et à mesure que l'on s'approche de l'agglomération de Tours. Ce trafic lui-même enregistre une certaine stabilité depuis quelques années.

Outre sa fonction de raccordement à l'agglomération de Tours, la RD n°50 a guidé et justifié le développement progressif de l'agglomération branchoise. Cette voie concentre en effet le bâti ancien du bourg, les commerces et services générant par la-même un village-rue au front urbain dense et homogène.

Cette voie est par ailleurs le support de développement de la ZA des Coquettes, offrant un raccordement rapide vers Tours et le sud de l'agglomération aux entreprises locales.



- ◆ **La RD n°84**
L'axe de liaison entre St-Branchs et Sorigny à l'ouest et Tauxigny à l'est représente un axe de circulation d'importance moindre comparativement à la RD n°50. Il supporte un trafic d'environ 900 véhicules/jour vers Sorigny et à peine 500 véhicules vers Tauxigny.
- ◆ **La RD n°85**
Il s'agit de l'axe de liaison vers Esvres sur Indre supportant un trafic local d'environ 1000 véhicules/jour.
- ◆ **La RD n°61**
Cet axe localisé à l'extrême sud-ouest du territoire communal supporte un flux journalier moyen inférieur à 2000 véhicules/jour en 2011 mais influe peu sur la dynamique viaire et locale de ST-Branchs.

LA DESSERTE INTRA-COMMUNALE

Cette desserte s'appuie sur :

- ◆ **Les voies de distribution**
Ce sont des voies qui assurent la distribution des flux à partir des voies structurantes que constituent les routes départementales. Elles ont pour fonction essentielle de desservir les différents écarts et lieux-dits de la commune. Leur gabarit est de taille inférieure et le trafic y est globalement moins important.
- ◆ **Les voies de desserte**
Ce sont des voies qui permettent un accès direct aux habitations. Elles supportent en général un trafic peu important, en liaison directe avec le nombre des constructions desservies. Parfois elles assurent la transition entre la voie goudronnée et le maillage de chemins ruraux.
- ◆ **Les chemins ruraux et forestiers**
Ces derniers complètent le reste du maillage viaire et permettent une desserte plus fine des différents espaces agricoles et naturels.
Outre leur importance dans l'accès aux espaces cultivés et boisés, ils facilitent la découverte du territoire. La faiblesse du trafic, la structure de la voie invitent à prêter plus d'attention aux paysages environnants.

LA DESSERTE FERROVIAIRE

Aucune voie ferrée ne traverse ou dessert le territoire de la commune.

La commune de St-Branchs présente en revanche l'atout d'être située à moins de 10km de 4 gares TER, toutes implantées le long de l'axe ferroviaire Tours-Loches (Montbazou, Veigné, Esvres, Cormery). Les gares de Montbazou et Veigné notamment présente un outil de déplacements rapide vers l'agglomération et le centre de Tours, outil dont l renforcement (augmentation des fréquences, aménagement de stationnement et des abords des gares, rabattement en TC, etc.) est à encourager en concertation avec la Région Centre.

Depuis Veigné, la desserte ferroviaire permet d'assurer :

- 5 dessertes journalières vers Tours,
- 5 dessertes journalières depuis Tours.

LES TRANSPORTS EN COMMUN

En matière de transports en commun, la commune est desservie par le réseau départemental Touraine Fil Vert qui permet d'assurer des liaisons vers Tours via la ligne G (3 arrêts sur la commune dans le centre, aux Coquettes et à Sevensière) à raison de 7 trajets par jour et pour une durée de voyage d'environ 3/4 - 1 heure. Cette ligne permet par ailleurs de relier la gare d'Esvres et celle de Veigné.

Cette ligne est fortement empruntée par les habitants de St-Branchs notamment depuis l'arrêt situé dans le centre. Les difficultés de stationnement en centre-bourg conduisent toutefois les élus à envisager un déplacement de cet arrêt près de la ZAC du Carrefour des Archers où sa situation plus centrale sera plus attractive.

LES TRANSPORTS SCOLAIRES

Des bus scolaires permettent quotidiennement aux élèves de rejoindre l'école de St-Branchs ou leur collège au départ de St-Branchs (desserte vers le collège Alcuin de Cormery ou Georges Brassens à Esvres).

LE COVOITURAGE

Compte tenu de l'importance des flux journaliers entre St-Branchs et les pôles d'emploi proches (Tours et environs) et certains plus lointains, on assiste à un certain développement du covoiturage sur la commune.

Sans qu'une plateforme de covoiturage soit spécifiquement identifiée sur la commune, il s'organise plutôt de manière libre suivant les besoins.

LES LIAISON PÉDESTRES ET CYCLES DE DÉCOUVERTE DU TERRITOIRE

Il existe sur le territoire communal plusieurs sentiers et chemins utilisés dans le cadre de la promenade ou la marche à pied.

◆ Le GR 46 d'Artannes à Chateauroux

Cet axe de grande randonnée ne traverse pas le territoire communal mais se contente de longer la limite nord de la commune (Veigné, Cormery).

Malgré tout, il constitue un axe de déplacement pédestres intéressant auquel un raccordement via les cheminements pédestres internes à la commune favorise la découverte du territoire.

◆ Les autres circuits de randonnée pédestres

Outre le GR 3 et le GR 46, le territoire de la Communauté de communes du val d'Indre est riche de 280 km de sentiers balisés, organisés en 19 itinéraires de randonnée pédestres.



Chemin pédestre balisé au niveau longeant la vallée du ruisseau du Becquet

Les circuits ont été rénovés récemment et équipés (balisage, aires de pique-nique, passerelles, etc.)

Certains de ces circuits interconnectés entre eux traversent le territoire communal et certaines portions présentent un fort intérêt paysager.

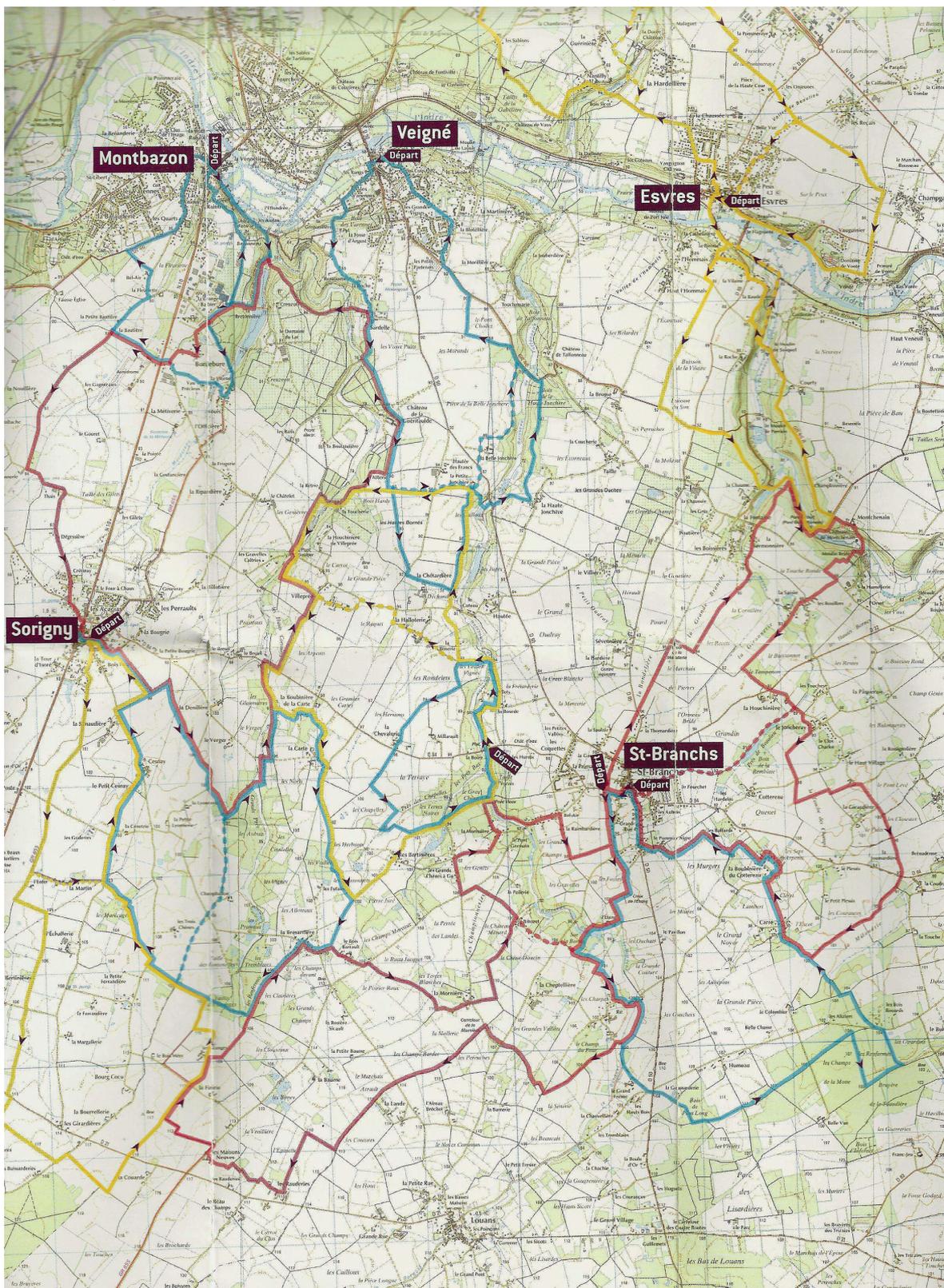
◆ Les circuits cyclables

L'Office de tourisme du Val de l'Indre propose également 6 boucles de cyclo-tourisme interconnectés pour découvrir paisiblement le val de l'Indre. Ils sont reliés au réseau Indre à vélo.

L'Indre à vélo s'étend sur plus de 100 km au bord de la vallée de l'Indre, sur des petites routes tranquilles jalonnées et sécurisées. Cet itinéraire sans difficulté majeure permet de découvrir sur plusieurs étapes de nombreux villages typiques, des paysages bucoliques et des sites de visites incontournables (château d'Azay-le-Rideau, Donjon de Montbazou, etc.)

Sur St-Branches, une suggestion d'itinéraire à vélo existe.

Chemins pédestres interconnectés de la CCVI



**LES DÉPLACEMENTS
DOUX**

Compte tenu de la singularité de son urbanisation (qui a largement mis en avant une urbanisation très étirée et une implantation des constructions en linéaire des axes de circulation) et de l'importante superficie de la commune, le déséquilibre entre déplacements doux et automobiles reste très important.

Le piéton utilise pour l'essentiel les trottoirs ou accotements existants. Si cet usage ne pose pas de difficultés dans le centre-bourg où les trottoirs permettent une circulation piétonne aisée, elle paraît en revanche plus dangereuse le long de certains axes de circulation où l'absence de traitement de l'espace public (accotement enherbé), combinée à la vitesse accrue des automobiles renforce le sentiment d'insécurité.

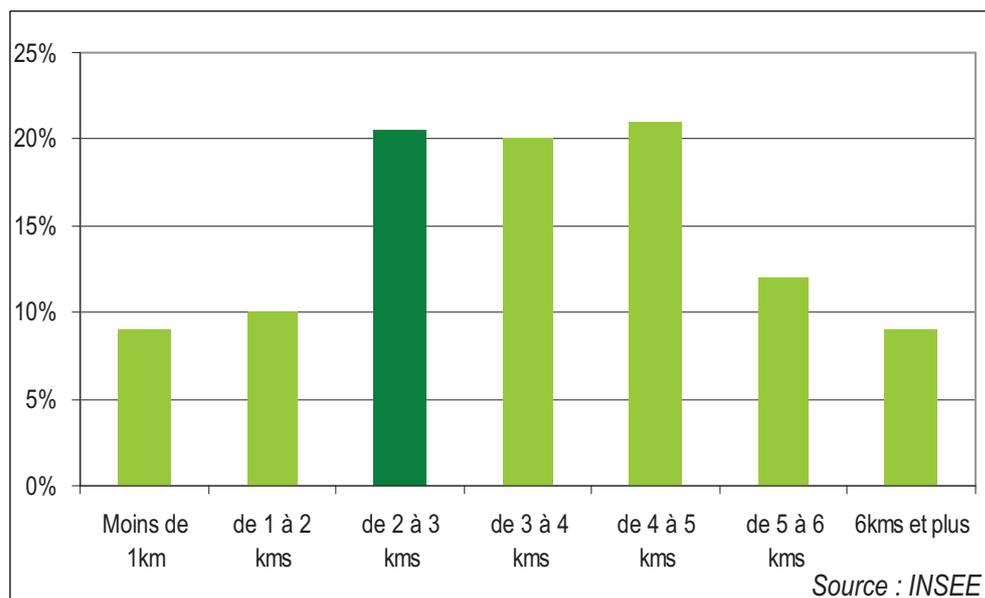
Certaines extensions urbaines récentes tentent toutefois de réintroduire la problématique piétonne au cœur de l'aménagement urbain. Ainsi, la desserte piétonne est envisagée au même titre que la desserte automobile.

LES DÉPLACEMENTS

**NIVEAU
D'ENCLAVEMENT**

Le niveau d'enclavement correspond à la moyenne des distances d'accès (en km) à 36 équipements (équipements, commerces, services) définis par l'INSEE. Il permet d'analyser la situation géographique du territoire.

L'histogramme ci-dessous représente la répartition des communes de la région Centre selon leur niveau d'enclavement.



La barre en surbrillance représente le niveau d'enclavement de la commune de Saint-Branchs.

Compte tenu du niveau d'équipement moyen de la commune (20 équipements structurants sur 36), le niveau d'enclavement de la commune apparaît comme moyen. La distance moyenne d'accès de la population branchoise aux principaux équipements est située entre 2 et 3 km.

Pour autant, il faut noter qu'il existe de très fortes disparités au sein même du territoire communal compte tenu :

- ◆ de la multitude d'écarts et hameaux au sein desquels l'usage de la voiture paraît plus systématique qu'au sein de l'agglomération compte tenu des distances à parcourir,
- ◆ de la structure urbaine étirée,
- ◆ des aménagements urbains peu sécuritaires au sein et en-dehors de l'agglomération.

2.6 - CONTEXTE PAYSAGER

LA COMMUNE DE SAINT-BRANCHS DANS LE GRAND PAYSAGE

(Source : Atlas des Paysages d'Indre et Loire - 2001)

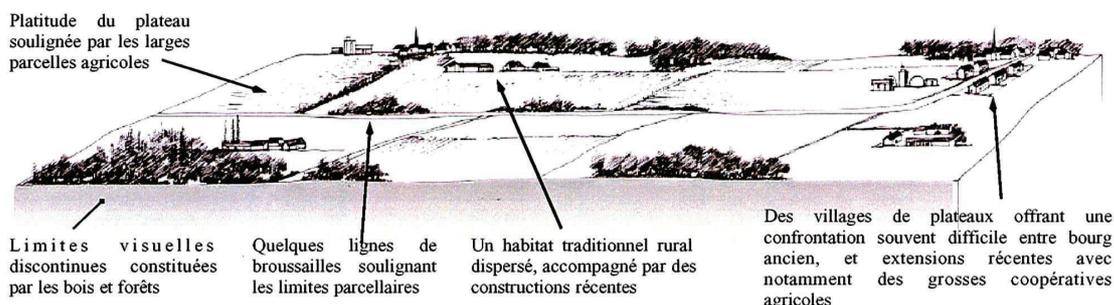
Le territoire de Saint-Branchs s'inscrit parfaitement dans l'unité paysagère des « Plateaux agricoles du Centre Touraine » au sein duquel a été particulièrement identifié un plateau confus entre Druye, Villeperdue et Sorigny.

Ce secteur est caractérisé par :

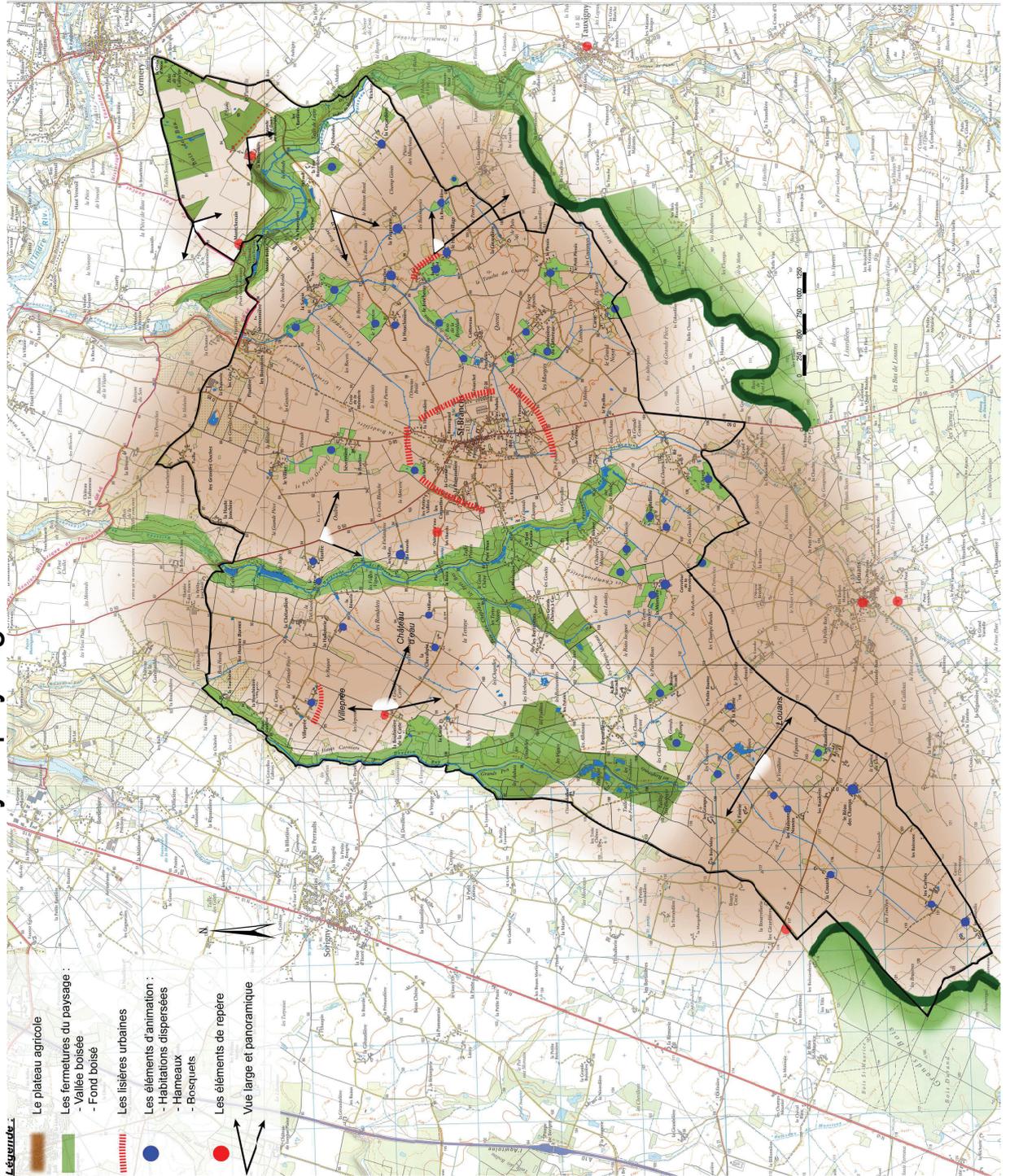
- de larges parcelles agricoles ponctuées par un habitat de qualité variable,
- un paysage ouvert parfois calé par un bois ou un bosquet, parfois dégagé et nu,
- des bourgs en points d'appel avec des lisières urbaines de qualité médiocre et une forte confrontation entre bourg ancien et extension récentes,

Une certaine confusion se dégage de ce plateau. Si la structure est claire, la surimposition des bâtiments, des maisons d'habitation, de quelques friches lui confère une échelle difficile à qualifier, une ambiance variable selon les angles de vue, une lisibilité peu évidente.

**Bloc diagramme de la sous-unité 2 de l'unité des plateaux du centre
Plateau confus de Druye, Villeperdue, Sorigny**



Analyse paysagère de Saint Branches



LE PAYSAGE COMMUNAL

Ces éléments structurants peuvent être précisés à l'échelle communale.

Le paysage de Saint Branchs est structuré par un vaste plateau agricole, légèrement entaillé par des ruisseaux d'orientation sud-nord et se jetant dans l'Indre au nord de la commune.

LA STRUCTURE DU PAYSAGE

Le plateau agricole présente une pente générale très faible, même insignifiante, descendant vers le nord compris entre une altitude de 125 m (Les Bandès) et 90 m environ à la pointe nord-est de la commune, soit une pente de 2 à 3 % sur 15 km formant la diagonale du territoire. Cette faible pente ne permet pas l'écoulement des eaux de ruissellement. Aussi, de nombreux fossés ont été creusés le long des routes menant à des émissaires séparant les surfaces agricoles, dont la présence est marquée discrètement par de petits ponceaux à la traversée des routes et des chemins.

Ces terrains très plats expliquent aussi la présence de nombreuses mares et étangs de surface ainsi que de grandes nappes d'eau sur les champs lors de phénomènes très pluvieux.

Les cordons boisés des vallons ainsi que les massifs boisés sur Tauxigny et Sorigny (au sud-ouest) coupent ce plateau en espaces agricoles à échelle plus humaine.



Plateau sud, vue vers Louans



Plateau sud, vue vers Les Carrois



Route de Cormery, à la sortie de Saint-Branchs



Fond boisé, château d'eau de Tauxigny



Fond boisé, château d'eau de Tauxigny

Cette platitude offre un paysage très ouvert : le regard peut porter jusqu'à la ligne d'horizon. Le regard ne s'arrête pas sur un obstacle (haie, bois, ligne de crête), il s'éteint. Quelques fois, l'horizon est marqué par un massif boisé qui sépare ce large plateau agricole.

***Une image de grands espaces dégagés.
Une impression d'une échelle immense où l'homme pourrait se sentir un peu perdu.***

LES ÉLÉMENTS D'IDENTIFICATION

LES VALLEES

Sur ce large plateau, coulent vers le nord des ruisseaux comme des traces vertes parallèles.

D'ouest en est, on distingue :

- ◆ **Le Bourdin** qui marque la limite ouest de la commune. Il est caractérisé par des rives densément plantées.
- ◆ **Le Becquet ou ruisseau de Saint Branchs** : il sépare l'espace agricole ouest du bourg. La vallée s'élargit par endroit et permet des vues plus larges de coteau à coteau, cette largeur permet aussi d'y installer des équipements: piscine. Un point de captage d'eau des eaux de ce ruisseau se situe à proximité de la piscine.



Ruisseau du Bourdin: limite ouest de la commune



Ferme du Coteau, dominant la vallée du Becquet,



Vallée du Becquet à la sortie du bourg (sur la VC 6)



Piscine de Saint-Branchs dans la vallée du Becquet

- ◆ **L'Echandon** : Cette petite rivière traverse la commune sur la pointe nord-est du territoire sur un linéaire de 2 km. Malgré cela, elle marque le paysage de la commune par les nombreux méandres et des rives pittoresques où se sont installées manoirs, châteaux et moulins: ancien château de la Richardière, Montchenain dont la grange dimière est sur la commune de Saint-Branchs, le Moulin Brûlé occupé par un élevage avicole, Moulin de Richène (hors commune).



L'Echandon, vue du pont sur la RD 32



*Ruines de la Richardière et ferme
Vue du pont sur la RD 32*



*Vallée aux pentes douces,
vue de la Richardière vers la tour Rouardière*

LE BOURG

Le bourg occupe le centre du plateau; sans contrainte physique il s'étale sur ce plateau. En vue aérienne, l'urbanisation s'est étendue le long de chaque voie convergeant vers le centre, laissant de larges espaces encore occupée par l'agriculture à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La qualité des lisières est inégale: le regard est peu souvent attiré par le clocher marquant le centre de l'agglomération, il se perd souvent vers les constructions périphériques



Lisière ouest



Lisière nord du bourg, vue de la RD 50 (au niveau de Hautée)

**LES ÉLÉMENTS
D'ANIMATION****UN HABITAT DISPERSÉ**

Habitat traditionnel agricole, souvent isolé,

La taille et la disposition des bâtiments témoignent de l'importance de l'exploitation agricole passée :

- ◆ simple métairie composée d'un seul bâtiment
- ◆ Exploitation plus importante dont les bâtiments forment une cour en U.

On observe actuellement des évolutions très diverses de ce patrimoine agricole :

- ◆ Maintien d'un siège d'exploitation, et adjonction de bâtiments d'exploitation (hangar, stabulation) de grands volumes: Les Carrois
- ◆ Reprise (restauration) d'anciennes fermes comme habitation principale
- ◆ Abandon des bâtiments qui sont menacés de ruine, pour des habitats trop éloignés des réseaux (notamment), trop petits, insalubres ou autres raisons.
- ◆ Confortement du hameau primaire par la construction d'habitations récentes, constituant ainsi des villages dont l'image ressemble plus à un lotissement résidentiel d'extension de bourg s'étirant le long de la route qu'à un hameau rural.

Ex : La Carte, La Brésaudière, Le Clos Charlot



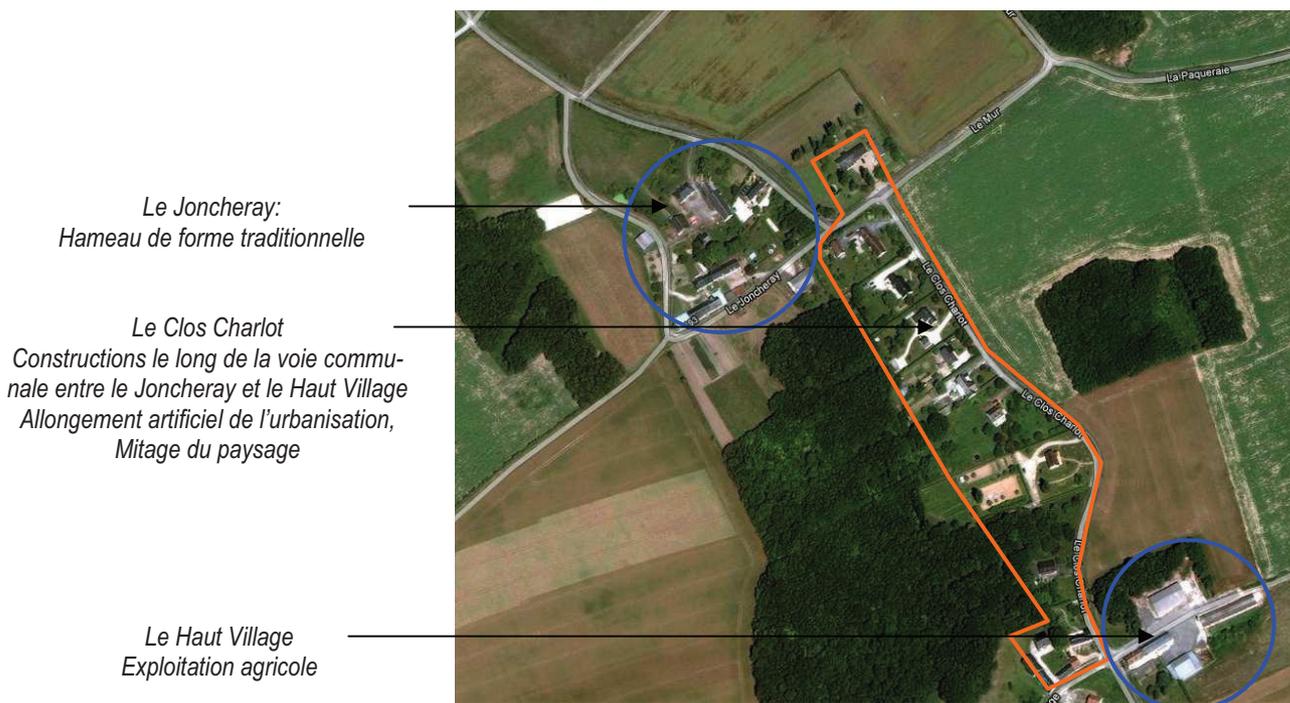
Millarault: habitat traditionnel



La Bourde: cour en U



La Déchanterie: maison neuve devant les bâtiments de ferme, pas d'intégration végétale



*Le Clos Charlot
La lisière le long de la voie communale:
Banalisation des clôtures, végétation horticole*

LES HAMEAUX

Le territoire de Saint-Branchs compte quelques hameaux ou villages bien constitués, comportant notamment une petite voie intérieure de desserte.

On peut citer Villeprée, Hautée, la Mornière, La Fontaine/La Sermonnière/Les Boissières,

Ces villages ont souvent mieux résisté à des constructions pavillonnaires récentes qui semblent mieux intégrer du fait de la forme urbaine préexistante mais aussi de la végétation



Hautée



Les arrières du village

UNE ARCHITECTURE PARTICULIERE: LES GRANGES

La commune de Saint-Branchs possède un patrimoine agricole caractéristique d'une pratique agricole particulière: il s'agit des granges à porche qui permettaient de rentrer la charrette pour mettre le foin à l'abri pendant le déchargement. Ces porches ont été surtout construits dans la partie nord-ouest du territoire avec des toitures en ardoise: Hautée, Villeprée, le Coreau, la Bourde.. Mais le porche en tuile à la Cocardière contribue au charme de ce hameau



Porche de grange à Hautée



La Cocardière

La Déchanderie

Restauration d'une ancienne grange à foin: le porche est devenu une verrière éclairant les pièces de vie.



C'est un patrimoine à conserver et à valoriser. En cas de restauration et de changement de destination de la grange, il est important de conserver ce volume et de pouvoir le réinterpréter pour lui donner de nouvelles fonctions.

LES BOSQUETS

Dans un paysage plat et ouvert, les bosquets d'arbres ou les petits boisements sont véritablement des éléments d'animation du plateau. Ils ponctuent le parcours, intègrent les bâtiments et permettent une découverte ponctuelle et séquentielle de certains points remarquables.

Ex : Les silos de la Cheptellière jouent à cache-cache derrière les bosquets de « Château Ménard », le « Chêne Doucin », ou la Morinière.



Bosquet permettant d'intégrer la Baume



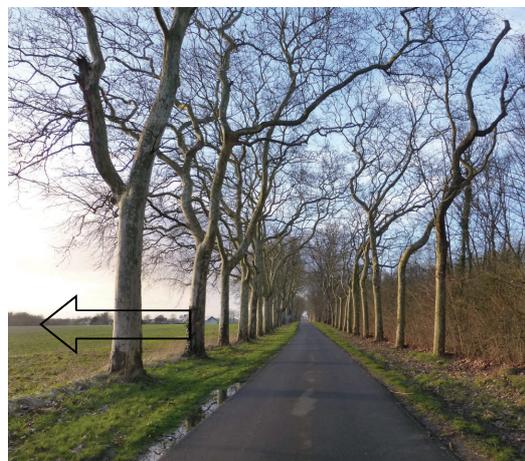
Bosquets encadrant le château d'eau

L'ALLÉE DE LA RICHARDIÈRE

Le double alignement de Platanes (et de marronniers) reliant la chapelle de Notre-Dame de Beauchêne) à la Richardière est remarquable par la qualité des arbres et leur implantation. Il encadre la petite chapelle et la met en valeur et d'autre part il est planté en « balcon » dominant la vallée de l'Echandon. A travers les hauts troncs des arbres, la vallée est mise en valeur.



Chapelle en fond de perspective de l'allée



Allée de platanes mettant en valeur la vallée

LES ETANGS

Les étangs sont caractéristiques des vallées de Saint-Branchs. Certains sont utilisés à des fins agricoles mais beaucoup sont des plans d'eau de loisirs: pêche et détente. Ils peuvent être agrémenter une petite île ou presqu'île et de végétation horticole.



Etang de loisirs: les Bimes



Etang de loisirs: les Prateaux,

**LES ÉLÉMENTS
DE REPÈRE**

- ◆ **Les silos agricoles** posés au milieu des champs. Ces grands silos (au sud) semblent plantés sur le plateau et sont visibles de loin: la Bouloirière, la Carte ou la Gérardière
- ◆ **Les châteaux d'eau** : le château d'eau de Saint Branchs mais aussi plus lointain celui de Louans.
- ◆ **Les manoirs, châteaux:** on compte peu de châteaux ou de belles demeures sur le territoire: la Richardière, ruines de château; Monchenain situé sur la commune d'Esvres mais qui visuellement appartient au paysage de Saint-Branchs.



2.7 - CONTEXTE ARCHITECTURAL ET URBAIN

La répartition des espaces bâtis sur le territoire communal se fait de la façon suivante:

- le bourg et ses extensions,
- les villages et l'habitat rural dispersé dans les espaces ruraux.

LE BOURG ET SES EXTENSIONS

SITUATION ET ORGANISATION GÉNÉRALE

Au cœur du territoire communal, le bourg de Saint-Branchs se situe au croisement des voies départementales n°50, n°85, n°84 et n°32.

Sa situation au cœur du paysage agricole dénudé de la commune contribue à le rendre fortement perceptible. Les lisières urbaines ne présentent aucune transition avec l'espace agricole qu'elles côtoient. Les lignes urbaines sont fortement marquées, la végétation peu présente. Cette perception extérieure et lointaine du bourg paraît toutefois plus marquée dans certains secteurs que dans d'autres :



...arrivée depuis Sorigny dominée par le château d'eau et les immeubles de l'avenue des Coquettes



...le centre ancien intégré dans son environnement végétalisé depuis l'est



...lisière urbaine contemporaine depuis le sud avec les bois du ruisseau de St-Branchs en fond de perspective

En termes d'organisation générale, le bourg de Saint-Branchs présente une structure très atypique au sein desquelles l'urbanisation post-1950 s'est développée sans lien avec l'unité urbaine centrale mais a été guidée par deux facteurs :

- la proximité et l'organisation de la structure viaire,
- les opportunités foncières.

Cela a conduit à la formation d'une urbanisation linéaire très étirée (par ailleurs très consommatrice d'espaces) tant le long des voies départementales que communales mais également à la création d'importants « vides urbains » qui rendent très difficile la lisibilité urbaine.

Depuis quelques années et notamment depuis l'adoption du P.O.S., la commune tend à essayer de recoudre l'entité du bourg et à relier les différents quartiers entre eux et avec le centre ancien.

LA STRUCTURE INITIALE DU BOURG

L'unité ancienne du bourg de Saint-Branchs est principalement structurée autour de l'axe formée par la RD n°50 et s'étire du nord au sud sur plus d'1,5 km. Elle constitue l'un des principaux pôles d'attractivité du bourg (pôle d'équipements et pôle commercial).

Cette structure initiale linéaire retrouve un peu plus d'épaisseur au niveau du noyau central constitué autour de l'église et de la mairie, implantés au cœur d'un îlot urbain ancien délimité par les rues du Commerce, des Fleurs et de la Poste.



Au nord de cet îlot, le réaménagement de la place du 11 novembre a permis de marquer l'entrée du centre ancien avec notamment la création de deux immeubles accueillant logements et commerces au lieu et place de l'ancien cimetière.

Aménagement de la place du 11 Novembre

L'ensemble présente une densité de bâti importante créée par l'alignement des façades hautes sur des voies étroites et la juxtaposition des habitations individuelles implantées sur un parcellaire resserré. L'édification de murs dans le prolongement des façades contribue à affirmer davantage les fronts bâtis.

Les aérations non bâties sont peu nombreuses, les ouvertures vers l'extérieur également hormis quelques venelles permettant d'accéder aux jardins situés sur les arrières des constructions.

L'ensemble ainsi constitué, malgré la diversité des façades et des formes présente un caractère homogène et l'identification de cet ensemble ancien est facile.



Rue du Commerce



Rue de la Poste



Rue de la Dolve



Rue de la Gare

De part et d'autre de ce noyau central, au nord comme au sud, l'urbanisation ancienne toujours appuyée sur l'axe routier se relâche peu à peu, le parcellaire devient plus large et l'habitat plus imposant.



Maisons de maître le long de la Grande Rue au sud





Grande Rue - une urbanisation ancienne distendue mais au caractère urbain affirmé

Pour autant les fronts bâtis restent toujours marqués combinant maisons à l'alignement (le plus souvent modestes) et murs hauts (en accompagnement des maisons de maîtres implantées le plus souvent en recul de la voie). Le caractère urbain reste donc très présent et l'arrivée dans le bourg transparait clairement. La transition entre l'espace agricole et le noyau central est assuré par l'alternance entre constructions et jardins et parcs.

L'urbanisation présente peu d'épaisseur et laisse place à quelques « vides urbains ».

Par ailleurs, dans ce secteur et à l'inverse du noyau central, la majorité des constructions est implantée pignon sur rue, les façades principales des constructions étant tournées vers le sud.

LES EXTENSIONS POST-1950

Depuis l'après-guerre et en lien avec une demande d'installations de plus en plus importante sur le territoire communal, le bourg de Saint-Branchs s'est peu à peu étoffé avec l'apparition d'un nouveau modèle dominant d'habitat : le pavillon individuel.

Les ensembles bâtis présentent une très grande hétérogénéité d'implantation, d'architecture et de typologie contribuant à créer une forte confusion et à rendre difficile les repères et les liens avec le reste de l'urbanisation.

Au sein de ces extensions contemporaines, il convient cependant d'établir une distinction entre deux formes d'urbanisation :

- l'urbanisation linéaire étirée le long des axes de circulation,
- les opérations groupées et programmes d'aménagement.

L'URBANISATION LINÉAIRE

Elle a constitué pendant de nombreuses années la principale forme d'urbanisation du bourg mais s'est développé sans aucun lien avec le centre-bourg et sans que l'on puisse par ailleurs comprendre les logiques urbaines ayant régi le choix des secteurs constructibles sinon les opportunités foncières et les raccordements faciles aux voies et aux réseaux (rue de Bel-Air, rue des Anciens d'AFN, rue des Vents, rue de la Raimbardière, rue du Pont Picot).

Cette urbanisation présente d'une manière générale une qualité médiocre, l'importance du linéaire bâti n'ayant par ailleurs pas toujours permis l'aménagement des voiries urbanisées (absence de trottoirs, accotements enherbés, réseaux aériens...) et offre une impression d'habitat de campagne plutôt que d'habitat urbain. Cette qualité médiocre est renforcée par la juxtaposition de clôtures aux formes variées (parpaings enduits ou non, grillage, haies végétales, murs hauts ou bas...).



Rue de Bel Air



Entrée sur la rue du Pommier Aigre



Rue des anciens d'AFN

L'urbanisation linéaire située en bordure de voies départementales et en entrée de bourg a toutefois pu profiter d'aménagements sécuritaires et esthétiques. C'est notamment le cas pour l'urbanisation linéaire localisée en bordure de la RD 84 à l'est (rue des Anciens d'AFN).

Enfin, cette urbanisation linéaire est révélatrice de la problématique de consommation d'espaces sur la commune. Les parcelles sont en effet très vastes (en moyenne entre 1000 et 3000m²) et pas toujours entièrement aménagées. Il convient cependant de noter que peu d'entre elles ont fait l'objet de divisions durant les années passées.

LES OPÉRATIONS GROUPÉES

Comme l'urbanisation linéaire, elles se sont initialement développées sans lien avec le centre historique de la commune.

Accrochés aux principaux axes de circulation, les lotissements sont le plus souvent organisés autour de voiries non hiérarchisées avec des rues surdimensionnées se terminant en impasse (rue du Fourchet, impasses privées...)

Si les raquettes de retournement facilitent et limitent la circulation et peuvent constituer des lieux de vie conviviaux, leur généralisation contribue à faire des lotissements des espaces enclavés et introvertis sans lien avec les quartiers voisins, et à accentuer l'effet labyrinthe qui nuit à la lisibilité de l'urbanisation.

De plus, la faiblesse dans le traitement de certains espaces publics (aménagements paysagers minimalistes, utilisation abusive du bitume...) accentue la prépondérance de l'automobile au détriment des autres modes de déplacements (piétons, vélos).



Avenues des Coquettes



Avenues des Coquettes - logements sociaux



Rue du Fourchet



Rue des Vents

Les espaces publics, s'ils ont le mérite d'exister, se présentent le plus souvent sous la forme de délaissés enherbés, peu aménagés et mal entretenus.

La vocation d'espaces publics de certains d'entre eux paraît par ailleurs compromise à plus ou moins long terme pour raccrocher les voiries de futures opérations.

Par ailleurs, si l'aménagement d'espaces verts contribue à renforcer la vie de quartier au sein des opérations, ils induisent



Espace vert - rue des Roitelets



Consommation d'espaces - espaces verts



Espace vert - rue du Fourchet



Espace vert - rue de Bel Air

parfois une forte consommation d'espaces verts sans apporter une véritable convivialité au sein des lotissements (espaces enherbés entre des voies...).

A l'inverse de l'urbanisation linéaire, le parcellaire est cependant plus resserré même si l'habitat pavillonnaire sans étage conserve globalement l'implantation en recul des voies et des limites séparatives. Quelques opérations (notamment de logements sociaux) présentent des typologies urbaines plus atypiques avec des volumes hauts (R+1+combles) et des mitoyennetés.



Logements sociaux - rue des Roitelets



Logements sociaux - rue du Pont Vieux

Au sein des opérations groupées d'urbanisme, il convient toutefois de distinguer les opérations les plus récentes (lotissement de la Raimbaudière notamment) réalisées dans le bourg, qui ont intégré les problématiques posées dans les opérations précédentes :

- traitement plus qualitatif des espaces publics,
- hiérarchisation des voiries et adaptation du gabarit et des aménagements à l'importance de la voirie,
- mixité sociale au sein d'une même opération,
- proximité avec le centre ancien et le pôle scolaire et sportif auquel le quartier est relié par des cheminements piétons.

Résultat de l'application du P.O.S., ces nouvelles opérations traduisent la volonté de la commune de recoudre l'urbanisation de son bourg et de se réappropriier les vastes « vides urbains » présents dans l'agglomération.



Soins apportées au traitement des voies - rue des Ormes



Voie structurante - rue des Chenes



Habitat social

Sur ces opérations (hors logements sociaux), le pavillon individuel en cœur de parcelle reste cependant toujours le modèle dominant d'habitat.

ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

Comme nombre de communes du département d'Indre-et-Loire, les typologies d'habitat et d'organisation présentent des ruptures fortes entre la structure initiale du bourg (centre ancien) et les extensions contemporaines.

ARCHITECTURES DU CENTRE ANCIEN

Le centre ancien de Saint-Branchs revêt une forte homogénéité malgré la diversité architecturale.

Au sein du noyau central où les constructions sont implantées façade sur rue, les niveaux d'élévation des constructions (R+1 ou R+1+combles) sont identiques. Le style néo-classique du 19ème siècle des maisons se démarque par quelques touches d'originalité.

Si le tuffeau reste le matériau premier utilisé pour les murs, il n'est pas rare de le rencontrer uniquement sous forme de modénature agrémentant les ouvertures. A ce titre, il ne constitue pas le seul élément d'ornementation, la brique rouge est encore visible de façon ponctuelle.



Architecture du centre urbain

Des éléments architecturaux viennent orner les façades et donner du caractère au bâti :

- des balcons exigus parent les portes fenêtres des premiers étages, individuellement ou en s'étalant sur toute la longueur de la façade,
- des revêtements de zinc protègent et rehaussent les lucarnes,
- des linteaux décoratifs de pierre mettent en relief le dessus des fenêtres,
- des corniches de modénature variées viennent soutenir la sous-pente des toitures.

Des variantes dans les époques de construction et dans le style architectural sont également perceptibles : maisons bourgeoises du 19ème siècle côtoyant de petits commerces et des constructions moins hautes.

Au sud comme au nord du noyau central, l'urbanisation ancienne étirée trouve une identité plus rurale :

- dans son organisation où l'habitat est accompagné d'anciens corps de ferme,
- dans l'architecture des constructions qui présentent des volumes sous formes de longères ouvertes vers le sud, la façade nord étant aveugle.



ARCHITECTURES DES EXTENSIONS RÉCENTES

Bien que cela ne soit pas systématique, l'implantation des constructions se fait le plus souvent au milieu de la parcelle, en recul par rapport à la voie et aux limites séparatives. L'axe de la rue détermine le sens du faîtage des constructions toujours implantées façade sur rue selon un rythme identique.

Dans les dernières opérations réalisées, l'absence de paysagement des parcelles et le faible impact des plantations sur les espaces publics contribuent à renforcer l'effet de vide et d'éparpillement des constructions. Dans les opérations plus anciennes, dans lesquelles les plantations ont pris un certain volume, cette impression de vide est atténuée.

L'évolution de l'architecture des constructions permet de dater les différents lotissements.

D'une manière générale, les volumes restent simples et conformes à l'architecture locale (ardoise, enduits clairs, toit à deux pentes, ouvertures rectangulaires simples, lucarnes).

Les constructions en tuile mécanique font leur apparition.

Quelques exemples d'architecture contemporaine



LES « VIDES URBAINS »

Comme cela a été exprimé auparavant, l'agglomération de Saint-Branchs et son urbanisation présentent la particularité d'être articulée autour de « vides urbains » très importants.

Si quelques uns d'entre eux ont été urbanisés dans le cadre de la mise en œuvre du P.O.S. précédent, il subsiste encore d'importantes surfaces non bâties entre les différentes franges urbaines.

Leur occupation varie en fonction de leur superficie :

- les plus importants conservent une vocation agricole,



Vide urbain entre le centre ancien et l'urbanisation de l'avenue des Coquettes

- les plus petits sont soit rattachés à des habitations proches (jardins ou parcs) soit en friches.

Une première évaluation de la superficie de ces « vides urbains » fait état d'un potentiel de près d'une trentaine d'hectares.

LA ZONE ARTISANALE DES COQUETTES

La zone artisanale localisée à l'écart de l'urbanisation sur les hauteurs du plateau en entrée nord d'agglomération le long de la route départementale n°50 bénéficie d'un aménagement paysager et de plantations favorisant son intégration dans un environnement plan et ouvert.

Cette situation lui confère plusieurs avantages :

- son éloignement de toute zone résidentielle lui assure une absence de risque de nuisance sonore ou visuelle pour son voisinage,
- directement connectée sur la RD 50, la zone d'activités bénéficie d'une accessibilité aisée et d'une possibilité de raccordement rapide vers l'agglomération tourangelle.



ZA des Coquettes en bordure de la RD n°50

Depuis sa création, la zone s'est peu à peu remplie et son potentiel de 6 hectares est aujourd'hui largement occupé.

Le territoire communal de Saint-Branchs est caractérisé par un foisonnement de hameaux disséminés.

Bien que localisés en-dehors de l'espace agglomérée, les hameaux constituent une partie non négligeable de l'espace urbanisé branchois et représentent un poids démographique d'importance.

Si la globalité des hameaux est éparpillée sur l'ensemble du territoire communal, le plateau central se distingue par une répartition concentrée sur les bords du ruisseau du Mouru.

Un maillage routier complexe permet la desserte de cette multitude de cellules rurales.

A l'instar des observations faites dans le bourg, des extensions récentes en décalage avec les formes urbaines traditionnelles et le bâti vernaculaire sont souvent venues étoffer le noyau originel composé essentiellement de quelques fermes. Cette dénaturation urbaine s'accompagne fréquemment d'un défaut de calage paysager, compromettant l'intégration du hameau dans son environnement.

Cependant, plusieurs villages revêtent des formes plus étendues avec une organisation de petits villages. A ce titre, le charmant village du Carroi se particularise par la conservation et la mise en valeur de son bâti ancien, préservant toute son authenticité.

Les écarts s'adosent généralement sur des boqueteaux, entraînant parfois une découverte tardive du groupe d'habitat, garante de la bonne intégration paysagère de l'unité et de son osmose avec son environnement.

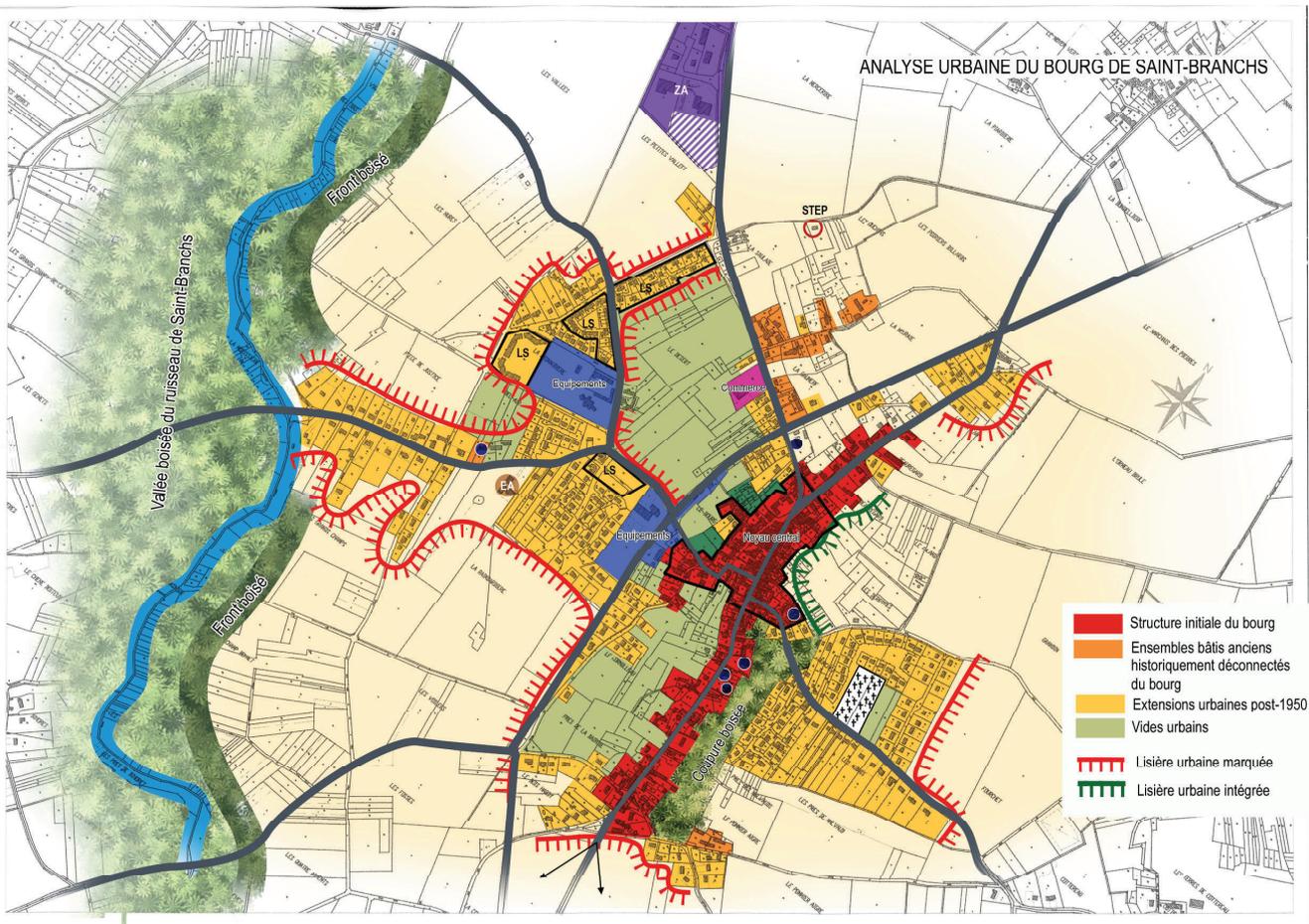
Les écarts témoignent de l'histoire de la commune.

Recouvrant le plus souvent une structure simple et restreinte, les hameaux ne sont parfois que des fermes éparses.

Pourtant, plusieurs sont d'anciens sièges de fief : la Haute Jonchère, Carré, les Touches (appelé autrefois « Touche-aux-Roux »), ou Cottereau (ancienne châteltenie).

D'autres, de part leur toponymie retracent leur passé, tels que le hameau de la Croix de la Maladrerie, qui rappellent l'existence d'un ancien hôpital de lépreux.

ANALYSE URBAINE DU BOURG DE SAINT-BRANCHS



- Structure initiale du bourg
- Ensembles bâtis anciens historiquement déconnectés du bourg
- Extensions urbaines post-1950
- Vides urbains
- ▬ Lisière urbaine marquée
- ▬ Lisière urbaine intégrée

Synthèse de l'analyse urbaine

Le bourg de Saint-Branchs s'est historiquement développé à la jonction du maillage des voies départementales traversant le territoire communal sous la forme d'une urbanisation traditionnelle très étirée, au sein de laquelle seul un noyau central présente un peu d'épaisseur.

Sous l'effet d'une pression foncière, la commune a ensuite diversifié et renouvelé son parc de logements sous forme d'extensions qui se sont, pendant longtemps, développées sans aucune cohérence avec la trame ancienne (urbanisation linéaire complètement déconnectée du bourg ancien) laissant place à d'importants « vides urbains » au cœur même de l'agglomération.

Depuis la mise en œuvre du précédent P.O.S., l'urbanisation la plus récente tente malgré tout de recoudre et de donner une nouvelle cohérence urbaine au bourg.

Les hameaux préservent quant à eux en grande partie leurs caractéristiques anciennes. Toutefois, comme dans le bourg, on assiste à une certaine banalisation de cette urbanisation des hameaux lorsque des pavillons récents sont venus compléter le maillage bâti sans se rattacher aux caractéristiques traditionnelles d'implantation et d'architecture du bâti.

2.8 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Aucun site archéologique n'est aujourd'hui recensé sur le territoire communal.

La découverte fortuite de vestiges archéologiques est toutefois soumise au respect des dispositions du décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE



Eglise Sainte Benigne

Si la commune de Saint-Branchs ne recense sur son territoire aucun Monument ou site Historique, elle compte plusieurs ensembles bâtis remarquables :

- ◆ **le bourg et l'église Sainte Benigne**, reconstruite en 1897, qui n'a conservé de l'ancien édifice que le croisillon du 13ème siècle. Il est couvert d'une voûte sur croisées d'ogives retombant sur des chapiteaux ornés d'animaux fabuleux. Une ligne de palmettes et d'animaux fantastiques décorent le mur de l'abside. Au sud, près de la porte latérale, un beau bénitier du 13ème siècle, orné de trois têtes humaines grossièrement sculptées de profil est fixé au mur.

- ◆ **Château et ensemble bâti de Montchenain**

Le château de Montchenain a été édifié au 19ème siècle. Il a conservé une porte fortifiée et deux tours d'enceinte du 14ème siècle appartenant certainement au château primitif. Il est localisé sur la commune d'Esvres.

En face de la porte fortifiée du château sur le territoire de Saint-Branchs, cette grange serait une ancienne grange dîmière.



Château de Montchenain



Grange - Montchenain



Chapelle Notre-Dame de Beauchêne

- ◆ **Chapelle Notre-Dame de Beauchêne**, (1862), de style néo-gothique, renferme une statue en bois de la Vierge qui avait été dissimulée dans un chêne creux lors des guerres de religion. Elle fut longtemps un lieu de pèlerinage pour la protection des enfants et des récoltes



- ◆ **Le manoir privé de la Richardière** (15ème et 16ème siècles) est aujourd'hui largement en ruines,



- ◆ Au lieu-dit la Tour Ruaudière, **une tour rectangulaire du 16ème siècle** domine la vallée de l'Échandon.



- ◆ Sur l'Échandon, **le pont Girault**, l'un des plus vieux ponts de Touraine, date du 13ème siècle et a été consolidé au 18ème siècle.



◆ Au nord de village, on découvrira un lavoir au lieu-dit La Fontaine.

VOLET N° 3

JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D
ET DES DOCUMENTS
RÈGLEMENTAIRES

- 3.1 - **J**USTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS
POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D. PAGE 147
- 3.2 - **E**XPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION
DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT PAGE 179
- 3.3 - **E**XPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS
APPORTÉS PAR RAPPORT AU P.O.S. PAGE 217

**S
P
1
2
3
4**

Introduction

Article R. 123-2 Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation : [...]

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2;

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Les lois "Solidarité et Renouveau Urbain" et "Urbanisme et Habitat" ont engagé la transformation des P.O.S. en P.L.U., document construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui présente le projet communal. Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations particulières d'aménagement, documents graphiques, règlement) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les justifications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement,
- la présentation des motifs des changements apportés par rapport au P.O.S. applicable sur la commune.

3.1 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Saint-Branchs intègre l'ensemble des dimensions devant être traitées dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme conforme aux dispositions de la loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010.

Article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Structurée autour de ces différentes thématiques, la partie suivante a pour objectif d'explicitier les choix opérés par la collectivité pour déterminer les orientations retenues au sein du projet qui régira l'aménagement du territoire communal durant les 10 prochaines années.

PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Pour les élus, le cadre agricole, naturel et forestier communal doit servir d'appui à la construction du projet urbain.

Il doit permettre d'en définir les limites et d'assurer son intégration dans un contexte rural fort qui contribue encore à l'image et à l'attractivité du cadre de vie communal, à quelques kilomètres de l'agglomération tourangelle.

LA PROTECTION DE L'ESPACE AGRICOLE

Synthèse du diagnostic

La commune de St-Branches recense, en 2012, 27 exploitations agricoles professionnelles sur son territoire. Par ailleurs, quelques exploitations implantées sur le territoire de communes limitrophes valorisent d'importantes surfaces agricoles sur le territoire communal.

A l'instar de la tendance nationale, le nombre d'exploitations sur St-Branches a fortement reculé durant les 50 dernières années. Ainsi, 12 exploitations agricoles professionnelles ont disparu durant la dernière décennie.

Les raisons de ce recul sont nombreuses. Certaines sont conjoncturelles (crise alimentaire, renforcement des structures par regroupement, etc.), d'autres sont liées au contexte local (accroissement de la pression urbaine en périphérie de l'agglomération tourangelle induisant une réduction progressive de l'espace agricole, accroissement des populations en zone rurale induisant des contraintes pour le développement de certaines exploitations et des conflits d'usage).

Le rôle de l'activité agricole sur le territoire est portant essentiel tant pour des raisons alimentaires que pour des raisons de gestion de l'espace. L'agriculture assure en effet l'entretien de l'espace et des paysages.

Enjeux

- porter les ambitions nationales et locales en matière de préservation des espaces agricoles,
- au-delà des aspects conjoncturels, s'assurer que les choix faits par la collectivité en matière de développement urbaine ne contribue pas à remettre en cause le devenir d'une exploitation viable en induisant une réduction majeure de ses surfaces ou en contribuant à augmenter les contraintes à son développement.

Choix retenus dans le PADD

Les orientations mises en œuvre dans le P.A.D.D. contribuent à répondre aux enjeux agricoles identifiables sur le territoire :

- **Le renforcement des structures agricoles**

La réglementation locale doit être adaptée pour assurer au maximum le maintien et le développement de l'économie agricole tant par la création et le renforcement des structures agricoles que par la diversification de cette économie pour des activités situées dans son prolongement au sens du code rural.

- **La gestion des contraintes au développement des exploitations**

Le développement des exploitations est fortement lié à leurs possibilités de création de nouveaux bâtiments dans les sites d'exploitation.

Celles-ci peuvent cependant être entravé du fait de la présence de non agriculteurs à proximité immédiate des exploitations induisant :

- des contraintes administratives du fait de l'obligation de respecter certaines distances réglementaires d'éloignement vis-à-vis des tiers à l'activité agricole (application du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement),
- des contraintes liées à un « potentiel de conflits de voisinage » du fait des nuisances susceptibles d'être générées par l'exercice d'une activité agricole (odeurs, bruits, circulation, etc.).

Pour gérer au mieux ses contraintes et s'assurer qu'elles ne puissent à elles seules conduire à la disparition d'une exploitation, les choix opérés dans le P.L.U. et exprimés dans le P.A.D.D. tendent à ne pas favoriser l'augmentation de la population non agricole à proximité des exploitations :

- par une interdiction de création d'une nouvelle habitation à proximité immédiate d'une exploitation ou d'un bâtiment agricole. Cette orientation est renforcée par le souhait des élus de ne plus conforter les villages et hameaux sur le territoire par des constructions neuves d'habitation. L'accent est ainsi mis sur un développement du bourg.
- par la possibilité de valoriser le patrimoine agricole ayant perdu cet usage en vue d'assurer sa préservation dès lors cependant que le bâtiment valorisé est éloigné de tout bâtiment agricole proche.
- par une maîtrise des possibilités d'implantation d'exploitations agricoles aux abords immédiats du bourg. Il n'apparaît en effet pas souhaitable de favoriser l'implantation ou le confortement d'une exploitation ou de bâtiments agricoles à proximité de secteurs à forte densité de population.

- **La préservation d'espaces agricoles cohérents, fonctionnels et accessibles**

L'histoire du développement de la commune de St-Branchs montre un accent mis sur :

- le développement de plusieurs villages notamment dans les choix opérés dans le P.O.S. y compris dans des villages comprenant des exploitations agricoles,
- une urbanisation du bourg non maîtrisée sous une forme linéaire le long des axes de circulation, qui a conduit à enclaver d'importantes surfaces agricoles et à rendre difficilement accessible certains espaces agricoles proches du bourg.

Les orientations du P.A.D.D. tendent à apporter des correctifs destinés à assurer la conservation d'espaces agricoles fonctionnels et accessibles :

- exclusion de toute construction neuve dans les villages et hameaux existants et a fortiori interdiction de création de constructions neuves isolées,
- préservation de l'essentiel des terres agricoles du territoire,
- accent mis sur le développement (notamment de l'habitat) dans des secteurs intra-urbains en évitant l'empiètement sur des espaces agricoles homogènes dès lors qu'ils sont excédentaires par rapport à la satisfaction des besoins de la commune.
- prise en compte et préservation des possibilités d'accès aux parcelles agricoles sur les arrières de l'urbanisation développée le long des voies.

**LA PRÉSERVATION DES
ESPACES NATURELS,
FORESTIERS ET DES
CONTINUITÉS
ÉCOLOGIQUES**

Synthèse du diagnostic

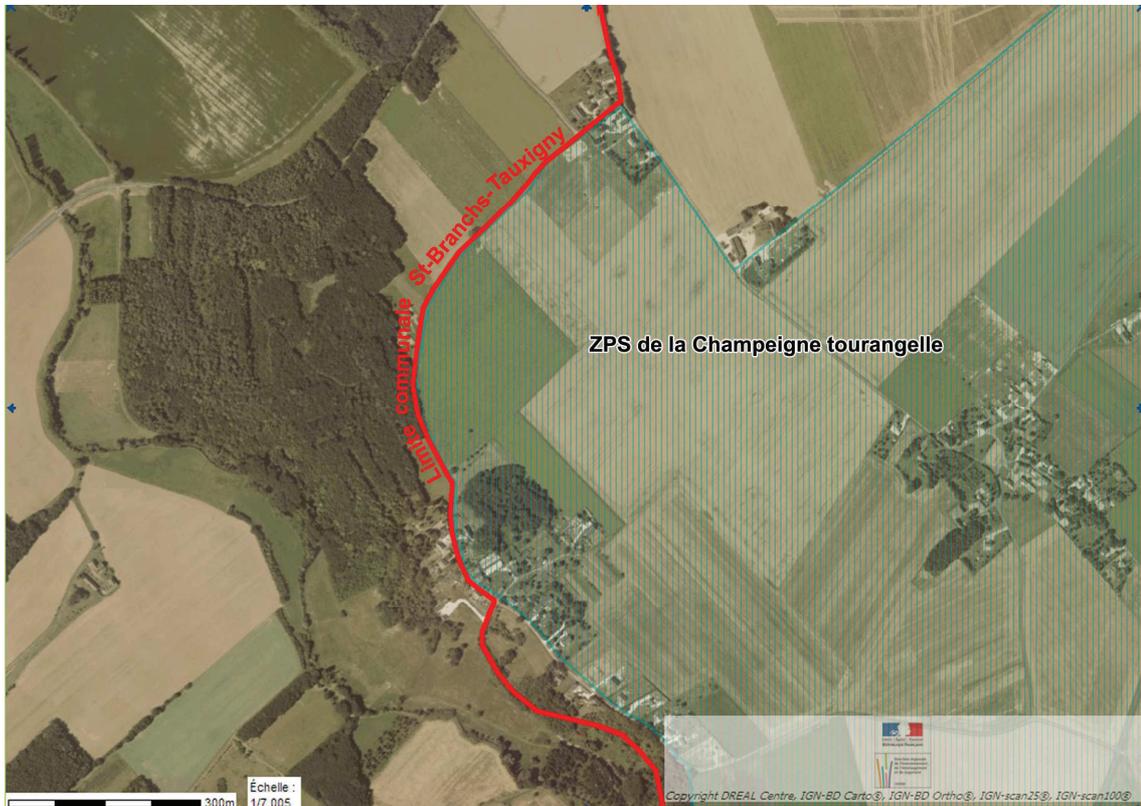
La sensibilité des espaces naturels sur le territoire communal est pour l'essentiel liée :

- aux vallons accompagnant les cours d'eau présents sur le territoire communal, affluents de l'Indre (l'Echandon, les ruisseaux de Mouru, du Becquet et du Bourdin). La sensibilité environnementale de ces vallons s'appuie notamment sur les zones humides d'accompagnement de ces cours d'eau et sur la densité boisée qui accompagnent les coteaux plus ou moins marqués de chaque vallon. Les boisements ne font aujourd'hui l'objet d'aucune exploitation forestière professionnelle.
- aux espaces permettant d'assurer le lien entre ces vallons et qui s'appuient sur l'important maillage de bosquets ponctuant le territoire communal.

L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une identification dans le cadre de la Trame Verte et Bleue du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Tourangelle.

Si la commune ne recense pas de milieux naturels inventoriés ou protégés (ZNIEFF, zone NATURA 2000, etc.), il convient de rappeler la présence d'une Zone de Protection Spéciale NATURA 2000 (ZPS de la Champagne tourangelle) dont le périmètre longe la limite communale de St-Branches avec Tauxigny. Une certaine vigilance doit donc être observée près de ces espaces.

Localisation de la ZPS de la Champagne tourangelle par rapport au territoire de St-Branches



Source : DREAL Centre

Enjeux

- traduire à l'échelle locale la Trame Verte et Bleue identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale.
- assurer la protection des éléments rattachés à cette Trame Verte et Bleue et des corridors reliant ces espaces

Choix retenus dans le P.A.D.D.

Le P.A.D.D. appuie la préservation des espaces rattachés à la Trame Verte et Bleue conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle.

Il rappelle notamment les espaces dont la conservation doit être actée dans le P.L.U. du fait de leur rôle majeur soit en qualité de réservoir de biodiversité (vallées et leurs éléments d'accompagnement - zones humides et boisements) soit d'espaces de lien entre les réservoirs de biodiversité (bosquets ponctuant le territoire).

Il rappelle par ailleurs l'existence du point de captage d'eau des Perruches dans le vallon du ruisseau du Becquet, ruisseau dont la préservation permettra par ailleurs de prendre en compte les périmètres de protection du point de captage.

Les politiques d'aménagement et d'urbanisme expriment certains choix généraux effectués par la collectivité concernant l'aménagement de son territoire.

Pour le P.L.U. de St-Branchs, l'axe principal développé porte sur les moyens permettant d'assurer une moindre consommation foncière notamment lorsque celle-ci contribue à accroître l'étalement urbain.

Les politiques portent toutefois également sur les risques et leur prise en compte dans le projet ainsi que sur la prise en compte du patrimoine de la commune.

LES ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

La loi « Engagement National pour l'Environnement » (Grenelle de l'Environnement) a placé la limitation de l'étalement urbain sur les surfaces agricoles et naturelles au cœur du dispositif d'élaboration des documents d'urbanisme des communes.

Comme le rappelle le P.A.D.D., cette volonté législative présente des intérêts majeurs pour le territoire national mais également à une échelle plus locale :

- assurer la conservation d'espaces agricoles et naturels homogènes favorisant la préservation des grandes caractéristiques naturelles et paysagères de la commune,
- maintenir une proximité entre secteurs d'habitat, commerces, activités et autres équipements en favorisant ainsi les déplacements doux,
- rationaliser l'usage des réseaux existants et de préserver les finances locales.

Conscients de ces enjeux, les élus ont pu s'appuyer sur les observations faites sur le territoire communal en matière de consommation d'espaces pour adopter les orientations appropriées pour les 10 années à venir pour maîtriser au mieux l'empiètement sur des espaces agricoles ou naturels.

Synthèse du diagnostic

L'analyse de la consommation foncière depuis l'entrée en vigueur du précédent document d'urbanisme (2000) a montré que :

- Le développement économique a consommé environ 5 ha du fait de la création de la zone intercommunale des Coquettes, désormais remplie. A noter que :
 - les 6 activités présentes dans la zone offrent environ 70 à 80 emplois.
 - que certaines parcelles importantes sont sous-occupées.

- Le développement de l'habitat a représenté une surface de près de 22 ha (18 ha dans le bourg; 4 ha dans les villages) pour permettre la réalisation de 162 logements (soit une surface consommée par logement de 1350 m² et une densité de logements d'environ 7 logements par hectare).

Si les dernières opérations ont permis de mieux prendre en compte la rationalisation de l'espace, d'importants efforts restent à fournir pour assurer une meilleure maîtrise de l'étalement urbain et intégrer également les orientations fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle et celle du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Val de l'Indre (qui prévoit entre autres une densité de 17 logements par hectare pour la commune de St-Branchs).

La structure urbaine actuelle de St-Branchs organisée principalement en linéaire des voies existantes a par ailleurs conduit à l'enclavement de vastes poches agricoles au cœur de l'agglomération, à proximité immédiate des commerces et équipements du bourg.

Ce constat est le résultat d'une politique urbaine menée au gré d'opportunités foncières, sans maîtrise et générant des surcoûts importants d'aménagement (réseaux et voiries) pour la collectivité. Conscients de cet état de fait, la commune de St-Branchs a depuis quelques années cherché à rétablir un certain équilibre dans le développement du bourg en stoppant le développement de l'habitat en prolongement et en appui des voies pour travailler plus en profondeur et dans des espaces situés en accroche immédiate du bourg (secteur de la Raimbardière) ou en renouvellement urbain (opération d'habitat et de commerces de la place du 11 Novembre).

Enjeux

- permettre à la commune de répondre à ces besoins en matière d'habitat tout en respectant les orientations des documents et réglementation de portée supérieure,
- localiser les nouveaux quartiers en cohérence avec le fonctionnement de la commune et du bourg et permettre de préserver l'usage des sols agricoles.

Choix retenus dans le P.A.D.D

Le P.A.D.D. reprend explicitement les objectifs de densité exprimés par le Programme Local de l'Habitat à savoir 17 logements par hectare minimum pour les opérations réalisées sur la commune dans les prochaines années.

Cet objectif permettrait de doubler le nombre de logements par hectare par rapport à la situation des dix dernières années.

La détermination des secteurs les plus susceptibles d'accueillir les futurs quartiers d'habitat s'est par ailleurs appuyée sur les orientations convergentes du SCOT et du PLH mettant fortement l'accent sur la préservation des sols agricoles et la rationalisation des zones d'habitat par rapport aux arrêts de transports collectifs, pôles d'équipements, d'emploi et de commerces de la commune.

Le P.A.D.D. met ainsi l'accent sur les potentialités d'urbanisation à l'intérieur de la zone agglomérée dans des espaces sans vocation ni potentiel agricole et/ou des secteurs proches des commerces, équipements et services de la commune, proximité permettant de limiter le recours à l'automobile dans le cadre des déplacements (à l'inverse notamment d'une urbanisation dans les hameaux ou d'une poursuite de l'urbanisation linéaire).

Chaque potentialité a fait l'objet d'une analyse spécifique permettant de déterminer de quelle manière elle est susceptible de répondre aux besoins futurs de la commune.

- **Les potentialités du parc de logements vacants**

En 2009, le parc de logements vacants sur St-Branchs s'établit à 3,7% du parc global de logements. Ce taux est faible et inférieur à un taux « normal (situé entre 4 et 6%). Il traduit la demande importante de logements sur le territoire.

Si l'effort de reprise du parc doit être poursuivi, les logements vacants ne sont pas susceptibles de constituer une réponse en logements sur le territoire communal durant les prochaines années.

- **Les potentialités de renouvellement urbain**

L'analyse du bourg ne laisse pas apparaître de véritables potentialités de renouvellement urbain. En cohérence avec le projet développé dans le précédent POS, la commune a en effet mené la principale opération de renouvellement urbain au cœur du bourg au niveau de la place du 11 Novembre (opération d'habitat et commerces sur le site de l'ancien cimetière).

Sans présumer d'éventuels projets menés au gré d'opportunités durant la durée de vie du P.L.U., le renouvellement urbain ne semble pas susceptible d'apporter une réponse aux besoins de la collectivité dans les années à venir.

- **Les potentialités au sein des espaces urbanisés du bourg**

Les secteurs urbanisés de la commune laissent apparaître différentes opportunités de densification :

- des opportunités ponctuelles liées à la présence de parcelles non bâties entre deux parcelles bâties (« dents creuses ») du fait notamment de la structure linéaire de l'urbanisation.

- de vastes « vides urbains » qui constituent des secteurs à enjeu majeur pour le développement de la commune dans les années à venir.

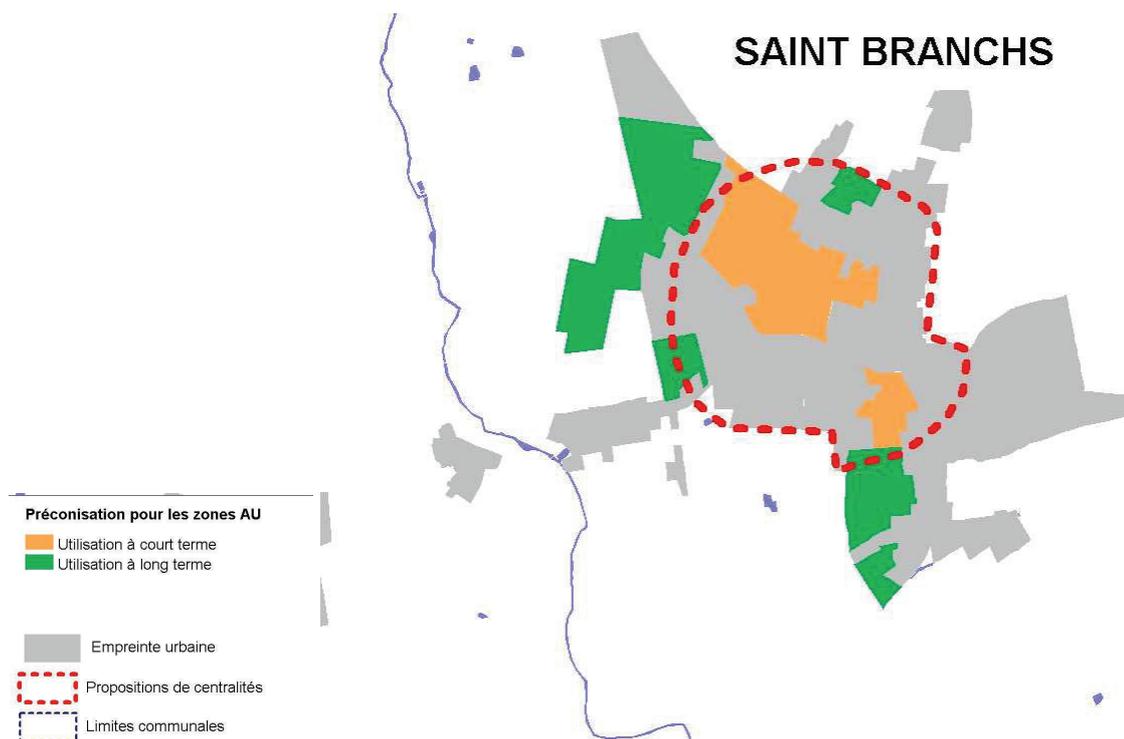
Deux secteurs ont particulièrement fait l'objet d'une réflexion dans le cadre du P.A.D.D. :

- Le secteur du Carrefour des Archers, vaste enclave agricole d'une superficie d'environ 13-14ha au centre de la zone agglomérée,
- Le secteur du Cornilleau au sud du cœur de bourg, espace sans vocation agricole, cerné par l'habitat.

Ces deux secteurs ont d'ailleurs été clairement identifiés dans le Programme Local de l'Habitat pour l'accueil de l'habitat futur sur St-Branchs.

Ils sont en effet intégrés dans la « centralité » de St-Branchs, centralité définie comme un « lieu accessible et attractif où s'opèrent des échanges ». Elles correspondent, dans le SCOT, à des aires à l'intérieur d'un cercle ayant pour centroïde le cœur d'un bourg et dont le rayon est égal à 500 m.

Identification de la centralité de St-Branchs dans le PLH



Source : PLH CCVI, juin 2012

Les espaces ainsi définis par le PLH semblent suffisants voire même trop importants pour répondre aux besoins de la commune durant les 10 prochaines années notamment au regard des besoins évalués de la commune durant les 10 prochaines années (220 logements - cf. ci-après).

En effet, au regard des orientations du PLH en matière de

densité (17 logts/ha) ces deux secteurs permettent d'envisager :

- pour le **secteur du Cornilleau** sur une surface aménageable de 3,1 ha permet de créer a minima 53 logements,
- le **secteur du Carrefour des Archers** sur une surface aménageable de 13,2 ha permet d'envisager 225 logements a minima.

Compte tenu de ce potentiel largement supérieur aux besoins de la commune, il a été exclu de conserver les deux secteurs du Cornilleau et du Carrefour des Archers comme potentiellement urbanisables durant les 10 à 12 prochaines années.

Pour définir le secteur destiné à l'accueil de l'urbanisation dans les années à venir, une analyse de chaque site a été conduite pour établir, pour chacun, les avantages et inconvénients.

Secteur du Carrefour des Archers

Avantages	Inconvénients
Surface suffisante pour répondre aux besoins de la commune durant les 10 prochaines années	Présence d'une activité agricole sur une large portion de la zone (enclave agricole au sein du bourg)
Présence de l'ensemble des réseaux en périphérie immédiate de la zone	Potentiel urbanisable de 225 logements conduisant (en complément des 25 logements possibles au sein de la zone agglomérée) à un léger excédent par rapport aux besoins de la commune
Dossier de ZAC créé sur ce secteur en juin 2007	
Localisation en cœur de bourg permettant de recoudre le tissu urbain du bourg de Saint-Branchs en reliant le centre historique aux extensions urbaines linéaires récentes et, par une composition urbaine cohérente, faciliter les échanges et les déplacements doux entre ces espaces construits,	
Position centrale par rapport aux pôles d'attractivité du territoire (commerces du centre-bourg, équipements scolaires, sportifs et de loisirs).	
Proximité à venir de l'arrêt de transports collectifs (Fil Vert) suite aux déplacements de celui du centre-bourg	

Secteur du Cornilleau

Avantages	Inconvénients
Absence d'activité agricole (friches)	Surface insuffisante pour répondre aux objectifs de la commune en matière de production de logements dans les 10 années à venir en complément du potentiel ponctuel dans la zone agglomérée.
Localisation en accroche immédiate du centre-bourg => proximité avec les commerces et services du cœur de bourg	Accès automobile difficile du fait d'une urbanisation étirée le long des voies longeant la zone et du carrefour étroit au niveau de la jonction entre la rue du Pont Picot et la rue des Marronniers
Présence de l'ensemble des réseaux en périphérie immédiate de la zone	

Compte tenu de l'analyse de chaque secteur, il est décidé de ne retenir au sein du P.L.U. que le potentiel d'habitat du secteur du Carrefour des Archers, inscrit au sein du P.A.D.D.

L'ensemble du potentiel d'habitat du P.L.U. représente donc environ 250 logements. Malgré ce chiffre légèrement excédentaire par rapport aux besoins de la commune, il est décidé de conserver l'ensemble de la zone urbanisable du Carrefour des Archers dans un souci de cohérence de l'aménagement envisagé sur ce secteur conformément à la ZAC.

• **Les espaces pour lesquelles une densification est à exclure**

Pour les élus, si les enjeux de préservation de l'espace agricole sont primordiales pour guider le choix des espaces de développement, une densification globale de la zone urbanisée du bourg ne paraît pas souhaitable notamment pour les secteurs :

- indispensables pour assurer l'aménagement du bourg en cohérence avec le développement de l'habitat (espaces réservés pour la création d'espaces de stationnement, de liaisons douces, etc.)
- correspondant à l'identité paysagère du bourg tels que des parcs ou des jardins, espaces qui contribuent par ailleurs à l'intégration de la nature dans la ville conformément aux orientations du SCOT,
- sur les espaces localisés en arrière de l'urbanisation linéaire. Cette « urbanisation en drapeau » contribue en effet :
 - à accroître les sorties sur les voies et à

augmenter le risque pour les usagers des voies,

- à créer de petites opérations sans lien les unes avec les autres et sans cohérence avec le fonctionnement et l'organisation du bourg.

Ainsi, sur ces espaces sans vocation agricole (jardins d'accompagnement d'habitations existantes), les élus excluent la construction d'habitation mais souhaitent toutefois laisser la possibilité de développer des annexes aux habitations.

Par ailleurs, comme évoqué auparavant, la constructibilité a été exclue dans les villages et hameaux tant pour préserver le devenir des exploitations agricoles que pour limiter les besoins de déplacements automobiles de la population saint-branchoise.

LA PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

Synthèse du diagnostic

La commune de St-Branchs est relativement peu concernée par les risques.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2005 n'identifie pas de risque majeur sur le territoire de St-Branchs.

Deux risques sont toutefois identifiables sur le territoire :

- le risque « mouvement de terrain » lié au retrait-gonflement des argiles (aléa faible à fort sur le territoire)
- le risque sismique issu du nouveau zonage sismique mis en place au niveau national en 2010.

Enjeux

- Assurer une information adaptée de la population sur les risques existants et les mesures permettant d'en limiter l'impact

Choix retenus dans le P.A.D.D.

Les deux risques identifiés sur le territoire n'influent pas sur la constructibilité des terrains.

Certaines mesures constructives permettent en effet aujourd'hui de limiter les effets du risque sur la structure de la construction.

En conséquence, le P.A.D.D. précise uniquement qu'une information adaptée sera assurée auprès de la population au travers du P.L.U. notamment par un rappel des mesures constructives à respecter.

**LA PROTECTION DU
PATRIMOINE BÂTI
COMMUNAL****Synthèse du diagnostic**

La commune ne recense aucun élément bâti protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

NB : le périmètre de protection de 500 mètres autour du manoir de la Belle Jonchère localisé sur la commune de Veigné concerne une portion du territoire de St-Branchs au nord.

Pour autant le territoire de St-Branchs recèle plusieurs ensembles bâtis intéressants dont une liste est établie au sein du diagnostic.

Il peut s'agir d'éléments ponctuels (église, site de Montchenain et sa grange dimière, tour Rouardière, etc.) ou d'ensembles plus importants au premier rang desquels la structure historique du bourg de St-Branchs composé d'un noyau ancien fortement dense et prolongé par une structure ancienne plus rurale.

Ils témoignent tous de l'histoire communale, de son identité et de son évolution au fil des ans.

Enjeux

- assurer le suivi de l'évolution du patrimoine bâti identitaire de la commune
- encadrer l'évolution du bâti patrimonial pour en assurer tant la valorisation que la protection

Choix retenus dans le P.A.D.D.

L'action communale en faveur du patrimoine doit permettre d'utiliser les outils réglementaires mis à disposition des collectivités au sein du code de l'urbanisme pour la protection du patrimoine.

Ces outils doivent être adaptés suivant les éléments protégés :

- identification du patrimoine archéologique (en l'état actuel des connaissances, aucun site archéologique n'est toutefois inventorié sur le territoire communal). L'orientation du P.A.D.D. doit permettre de participer à une valorisation et une protection de sites prospectés ou découverts fortuitement dans les années à venir,
- protection des éléments bâtis et paysagers remarquables de la commune tant dans le bourg qu'en campagne,
- préservation de l'homogénéité de la structure initiale du bourg (noyau historique).

HABITAT

Synthèse du diagnostic

Le développement de l'habitat sur le territoire de la commune constitue l'un des enjeux principaux du P.L.U. de St-Branchs.

Il doit permettre de satisfaire à une importante demande d'installations sur le territoire communal, à quelques kilomètres de l'agglomération tourangelle.

Plusieurs facteurs témoignent de cette attractivité et de la pression foncière exercée sur le territoire :

- le rythme de construction important durant les dernières décennies (environ 13 constructions neuves par an - 18 en incluant les réhabilitations ayant donné lieu à la création d'un logement)
- la faiblesse du taux de résidences secondaires et surtout des logements vacants. Ce dernier taux a connu un très fort recul durant la dernière décennie passant de 7,3% en 1999 à 3,7% en 2009 démontrant la forte pression sur le marché du logement communal où les logements mis en vente trouvent rapidement preneurs.

Cette importante demande d'installations s'est également traduite dans les chiffres d'évolution de la démographie communale dont la population de 2444 habitants en 2010 a connu une croissance de plus 10% depuis 1999.

Il est à noter qu'une partie du parc de logements réalisés durant les dernières années a uniquement permis de maintenir la population communale à son niveau de 1999. Le point d'équilibre pour la période passée a ainsi représenté 49 logements entre 1999 et 2009 soit une moyenne de 5 logements par an, qui ont pour l'essentiel permis de compenser les effets du desserrement familial sur la commune.

Par ailleurs, la commune de St-Branchs est soumise aux orientations du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Val de l'Indre, qui fixe un certain nombre d'objectifs dans la future production de logements sur le territoire :

- Objectif de création de 110 logements durant la période 2012-2017 soit 18 logements par an en moyenne,
- Objectif de création de 18% de logements locatifs sociaux dans la production neuve,
- Objectif de densification renforcée au sein des nouvelles opérations groupées pour atteindre 17 logements par hectare.

Enjeux

- répondre à la demande d'installations sur le territoire par une offre de logements adaptée permettant à chacun de s'installer sur la commune
- Porter les ambitions du PLH de la CCVI en matière de production de logements

Choix retenus dans le P.A.D.D.

Pour établir le choix de la commune en matière de production de logements durant les prochaines années, 3 scénarii ont été étudiés :

- **Scénario 1** : Un objectif de production de logements permettant à la commune de maintenir une croissance démographique conforme à celle des 10 dernières années (+0,9% par an)
- **Scénario 2** : Un objectif de production de logements permettant à la commune de maintenir une croissance démographique conforme à la croissance « lissée » des 30 dernières années (+1,3% par an).
- **Scénario 3** : Un objectif calqué sur celui du PLH (18 logements par an) et prolongé sur la durée de vie du PLU

Préalablement aux choix du scénario et comme rappelé dans le P.A.D.D., la production de logements doit dans tous les cas permettre d'assurer a minima la stabilité de la population communale. Il s'agit pour les élus d'un impératif lié à la pérennité des équipements publics communaux au premier rang desquels les équipements scolaires et périscolaires.

Le point d'équilibre prospectif pour la période 2014-2025 (12 ans) est évalué à **64 logements soit environ 5 logements par an en moyenne**. Ce point d'équilibre est proche de celui rencontré durant la période passée et doit permettre de prendre en compte essentiellement la poursuite du phénomène de desserrement des ménages conformément aux perspectives nationales (selon l'INSEE, la taille des ménages se réduira durant les prochaines années suivant un rythme de 0,05 habitant tous les 5 ans).

NB : les critères de renouvellement et de variations du parc de logements vacants et de résidences secondaires sont peu susceptibles d'influer sur le point d'équilibre :

- Le facteur de renouvellement était faible entre 1999-2009 et ne devrait pas davantage influencer sur le point d'équilibre sur la période à venir,
- Les parcs de logements vacants et de résidences secondaires ont connu une très forte diminution durant la période passée et ont contribué à minimiser les effets du point d'équilibre. Toutefois, leur niveau est aujourd'hui extrêmement bas et ne pourra plus contribuer à limiter les effets du point d'équilibre

L'objectif minimal de 5 logements par an en moyenne est donc clairement repris au sein des orientations du P.A.D.D.

Au-delà de cet objectif minimal de production, les élus ont souhaité encourager le développement de la population communale et profiter de l'attractivité du territoire.

Chacun des scénarios induit des besoins en logements différents :

NB : la population communale en 2013 est évalué à 2460 habitants.

- **Scénario n°1** : la population atteindrait 2670 habitants en 2025 soit 210 habitants supplémentaires.
Pour atteindre cet objectif, 150 logements environ doivent être produits sur la commune :
 - 64 logements pour prendre en compte le point d'équilibre
 - 87-88 logements pour voir la population augmenter de 200habitants (sur la base de 2,4 habitants par logements)

- **Scénario n°2** : la population atteindrait 2870 habitants en 2025 soit 410 habitants supplémentaires.
Pour atteindre cet objectif, 225 logements doivent être produits sur la commune :
 - 64 logements pour prendre en compte le point d'équilibre
 - 171 logements pour voir la population augmenter de 200habitants (sur la base de 2,4 habitants par logements)

- **Scénario n°3** : la production de 18 logements par an pendant la période 2014-2025 (216 logements) permettrait à la population d'atteindre 2820 habitants en 2025.

Parmi les 3 scénarii envisagés, le choix des élus s'est porté sur un objectif de production de 18 logements par an durant la durée de vie du P.L.U.

Le choix de ce scénario :

- est basé sur la prise en compte des objectifs de production pour la commune de St-Branchs dans le PLH de la CCVI prolongé sur les 10-12 ans de la durée de vie du P.L.U.
- permet de prendre en compte les scénarii n°2 et n°3 pour lesquels les objectifs de production sont relativement proches,
- prend en compte l'attractivité du territoire. La demande d'installations est en effet forte comme l'ont traduit les indicateurs exposés auparavant.

Les élus ont conscience qu'il s'agit d'un objectif de production ambitieux, supérieur à celui de la commune durant les 10 dernières années (13 logements neufs par an en moyenne) pour lequel une appréhension des impacts sur les équipements communaux doit être analysée (*cf. ci-après*).

Afin de tenir compte des variations possibles dans la conjoncture immobilière, il apparaît essentiel pour les élus de s'appuyer sur le

bilan d'application du PLU en matière d'habitat, qui doit être réalisé dans les 3 ans suivant l'entrée en vigueur du P.L.U. (article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme) et qui permettra d'apporter les ajustements nécessaires suivant les analyses faites durant la période 2014-2017 (3 premières années d'application du PLU) et suivant les éventuelles évolutions des objectifs de production fixés dans les futurs PLH.

Pour faciliter cette analyse, le rapport de présentation expose dans son volet 5 des indicateurs permettant d'évaluer la production de logements réelle au regard des objectifs initialement fixés par le PLU.

La localisation des 216 logements à venir s'inscrira dans le respect des orientations du SCOT et du PLH comme exposée auparavant et devra permettre d'atteindre une densité de 17 logements par hectare comme exposé ci-avant.

Par ailleurs, le PADD précise que ce nouveau parc de logements portera les ambitions du PLH en matière :

- de production de logements locatifs sociaux (18% de la production neuve) et plus largement de mixité sociale et urbaine. Le parc de logements locatifs sociaux est aujourd'hui bien représenté (11,4% du parc en 2009). Les objectifs fixés permettront de le renforcer dans les années à venir.
- de réhabilitation thermique du parc existant pour limiter la précarité énergétique,
- de création de logements neufs plus économes en énergie voire de logements passifs conformément par ailleurs aux orientations de la loi « Engagement National pour l'Environnement » et des réglementations thermiques applicables.

Pour les élus, l'ensemble de ces mesures doit permettre de créer une offre de logements suffisamment large et attractive pour permettre à chacun de s'installer sur la commune.

EQUIPEMENTS

Synthèse du diagnostic

Le niveau d'équipement de la commune doit s'apprécier au regard de sa capacité à répondre aux besoins de sa population actuelle mais également future, en prenant en compte notamment la croissance démographique envisagée.

En 2013, sur St-Branchs et pour une population d'environ 2460 habitants, le niveau d'équipement communal est adapté et même bon si l'on y intègre un certain nombre de services de proximité.

L'ensemble des équipements publics sont localisés dans le bourg de St-Branchs à l'exception de la piscine communautaire implantée près du ruisseau du Becquet à environ 1 km à l'ouest du bourg, sur la route de Sorigny. Dans le bourg, plusieurs poches d'équipements sont identifiables :

- Le centre-bourg pour les équipements administratifs et culturels,
- Le pôle scolaire et périscolaire
- Le pôle sportif et de loisirs.

Pour autant, les élus ont conscience que les projections démographiques envisageables dans le cadre du projet urbain sont susceptibles de générer de nouveaux besoins qu'il est nécessaire d'anticiper dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Enjeux

- Anticiper et adapter le niveau d'équipement aux évolutions démographiques de la commune,
- Implanter les nouveaux équipements en cohérence avec les nouveaux secteurs d'habitat et mettre en avant les liaisons douces vers ces équipements

Choix retenus dans le P.A.D.D.

Si le niveau d'équipement est actuellement satisfaisant, la nécessité d'appréhender les besoins d'évolution des équipements actuels et de création de nouveaux équipements est clairement exprimé au sein des orientations générales du P.A.D.D.

Analyse des besoins en équipements au regard des équipements existants et des projets existants

Le projet urbain envisagé prévoit la possibilité de créer environ 220 logements supplémentaires et un apport de population de l'ordre de 350-400 habitants.

➤ *Equipements administratifs*

Les équipements administratifs notamment liés aux besoins de la mairie sont aujourd'hui adaptés. Toutefois, il convient de noter que la commune souhaite, dans les années à venir, optimiser ses locaux administratifs dans

le cadre d'une réhabilitation des bâtiments qu'elle occupe actuellement et de certains locaux proches.

Par ailleurs, les ateliers municipaux installés près de la caserne-pompier auront également besoin d'être agrandis.

➤ *Equipements sportifs et culturels*

La commune de St-Branchs dispose d'un très bon niveau d'équipements sportifs adaptés pour répondre aux besoins de sa population.

La commune envisage toutefois à terme le déplacement des terrains de sports localisés près du pôle scolaire. Leur situation au cœur d'une zone habitée est en effet source d'importantes nuisances.

En matière culturelle, les capacités de la salle communale actuelle et son niveau d'occupation nécessite d'envisager la création d'un nouvel équipement à moyen terme pour répondre à une demande de plus en plus importante sur les structures actuelles.

➤ *Equipements scolaires et périscolaires*

En matière périscolaire, la commune a inauguré son pôle enfance en octobre 2012, dont les capacités d'accueil ont été d'ores et déjà adaptées pour tenir compte de besoins à venir.

En matière scolaire, le projet de développement urbain est susceptible de générer des apports importants de population scolaire. Pour les années à venir, les effectifs scolaires sont susceptibles d'augmenter d'environ 45-50 élèves (base de 0,2 élève par nouvelle résidence principale) générant un besoin de création de 2 nouvelles classes (27 élèves par classe).

Pour les élus, les locaux de l'école actuelle offrent des capacités d'accueil suffisantes pour permettre la création de ces 2 classes (le déplacements de la garderie périscolaire initialement installée dans l'école vers le pôle enfance a permis la libération de locaux) et le site sportif (terrains de sport) proche peut offrir une opportunité de développement pour l'extension de l'école et des espaces qui lui sont liés.

➤ *Equipements d'assainissement collectif*

Il s'agit d'équipements essentiels pour le développement urbain communal. La commune est dotée de deux stations d'épuration qui, suivant les informations de l'étude relative à l'assainissement collectif sont à même de gérer les effluents des habitations créées dans le cadre du projet urbain.

La commune maîtrise par ailleurs les terrains localisés en périphérie des deux stations.

Certaines adaptations du niveau d'équipement doivent donc d'ores et déjà pris en compte dans le P.L.U. actuel sans exclure d'autres besoins dans les années à venir.

En lien avec la nécessité de limiter les besoins de déplacements automobiles, il apparaît indispensable de conforter les équipements au plus près des zones d'habitat les plus denses et de ce fait de limiter la création de nouveaux équipements au bourg notamment en appui des pôles d'équipements identifiés. Cette proximité permet d'induire des distances d'éloignement limitées et d'inciter davantage aux déplacements doux.

La problématique de l'accessibilité douce à la piscine doit également être appréhendée.

Synthèse du diagnostic

Le bassin d'emploi communal est modéré au regard de la population communale. Il induit de ce fait un déplacement d'une large partie de la population active communale vers les pôles d'emploi proches notamment sur l'agglomération tourangelle. Pour autant, la dynamique économique du territoire ne doit pas être sous-estimé :

- du fait de la présence d'un tissu commercial, artisanal et de services de proximité intéressant,
- de la politique de développement économique de la CCVI qui prévoit le confortement de vastes zones d'activités dans les communes proches de St-Branchs (Sorigny, Montbazou, Esvres).
- d'une activité agricole encore présente sur le territoire et qui valorise une large partie du territoire communal.

Il convient cependant de noter que la zone intercommunale d'activités des Coquettes est aujourd'hui remplie et n'est plus à même de répondre aux demandes d'installations d'artisans sur la commune. Le confortement de cette zone n'est par ailleurs pas programmé dans le projet de développement économique de la CCVI.

Enjeux

- Prendre en compte la volonté intercommunale de ne pas étendre la zone actuelle des Coquettes et trouver une réponse adaptée permettant l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire
- Conforter la dynamique commerciale et de services du bourg susceptibles de répondre aux besoins de la population actuelle et future
- Appréhender l'activité agricole comme un acteur économique majeur du territoire

Choix retenus dans le P.A.D.D.

L'action communale doit prendre en compte et adaptée son action aux différents acteurs actuels et futurs du territoire.

➤ **Encourager le développement des structures agricoles**

Au-delà de la nécessité de protéger l'espace agricole, les structures agricoles doivent également s'apprécier comme des entités économiques majeures du territoire. Les 27 exploitations valorisant l'espace agricole de la commune représentent ainsi près d'une cinquantaine d'emplois.

Les mesures mises en place pour assurer leur pérennité ont été mises en avant précédemment.

➤ **Renforcer la dynamique commerciale et de services de proximité du bourg**

Le bourg accueille l'ensemble des activités commerciales et de services de proximité de la commune.

Le confortement du réseau de commerces et services est garant du maintien d'une dynamique locale au sein du bourg. Pour autant, la création de nouveaux commerces et services sur le territoire n'est pas du ressort de la collectivité.

Les orientations définies dans le P.A.D.D. tendent donc principalement à ne pas faire obstacle à ces créations et à renforcer l'attractivité commerciale du territoire et notamment du bourg.

A cet effet, le P.A.D.D. présente les mesures envisageables :

- **la possibilité de création de commerces et services dans le bourg uniquement.** La dispersion des commerces nuit en effet à la lisibilité commerciale et une certaine concentration permet de créer une dynamique de réseau, la fréquentation d'un commerce pouvant avoir un impact sur celle d'un commerce proche,
- **la création d'aménagements favorisant la mise en œuvre du réseau de commerces et services** parmi lesquels des espaces de stationnement à partie desquels des liaisons douces permettent de relier les commerces.

Le renforcement du réseau commercial de la commune pourra ainsi permettre de limiter l'évasion commerciale vers les pôles commerciaux extra-communaux et limiter ainsi les déplacements automobiles.

➤ **Garantir un accueil adapté des activités artisanales et industrielles**

La volonté de la Communauté de communes de ne pas étendre la ZA des Coquettes conduit les élus à repenser la stratégie d'accueil des activités artisanales et industrielles sur son territoire.

Concernant la ZA des Coquettes, si l'extension n'est pas envisagée, l'analyse du parcellaire de la zone montre que certaines parcelles ne sont pas pleinement occupées aujourd'hui et qu'un redécoupage permettrait d'accueillir quelques entreprises supplémentaires et d'optimiser ainsi le potentiel construit de la zone. Une réflexion est conduite avec la Communauté de communes sur ce point.

Hors de la zone d'activités, les possibilités d'accueil de nouvelles activités doivent être favorisées mais également maîtrisées et encadrées pour tenir compte des caractéristiques du territoire :

- pour les activités industrielles et celle générant d'importantes nuisances ou ayant d'importants besoins en matière d'équipements ou d'infrastructures, la commune s'appuie l'offre d'accueil communautaire au sein des zones intercommunales. Bien que non situées sur le territoire, ces

zones et l'emploi qu'elles génèrent peuvent influencer positivement sur l'attractivité de St-Branchs du fait de leur relative proximité.

- pour les activités artisanales de proximité et plus compatibles avec les caractéristiques du territoire, leur accueil doit être favorisé sur le territoire. Pour autant, les élus ont souhaité que la création de nouvelles entreprises artisanales locales ne puissent s'envisager qu'au sein du bourg et soit exclue dans les villages et hameaux. Cette volonté est liée à l'inadaptation des voies et des réseaux de desserte des villages pour des activités (desserte en eau, trafic sur les voiries, etc.). La commune souhaite toutefois prendre en compte la situation des entreprises existantes aujourd'hui et permettre, tout en l'encadrant, leur développement.

Synthèse du diagnostic

En matière de déplacements, le diagnostic a montré le fort déséquilibre existant entre déplacements automobiles et déplacements doux sur le territoire, un déséquilibre lié :

- aux déplacements quotidiens de la population active communale vers les pôles d'emploi périphériques (ZA intercommunales, agglomération tourangelle, etc.).
- à la structure étirée du bourg du fait de son urbanisation linéaire. Certains secteurs habités du bourg peuvent ainsi être situé à plus d'1km des pôles d'équipements,
- à la multitude de villages et hameaux pour lesquels l'usage de la voiture individuelle paraît plus systématique qu'au sein de l'agglomération compte tenu des distances induites,
- à l'absence d'aménagements urbains sécuritaires pour les déplacements doux (cycles, piétons) y compris au sein de la zone agglomérée du bourg,
- à l'absence de modes de transports collectifs efficaces ou attractifs vers l'agglomération. Si la ligne G desservant la commune est emprunté, son attractivité pourrait être efficacement renforcée.

Enjeux

- Intégrer la problématique des déplacements dans la politique de développement communal,
- Favoriser la création d'aménagements limitant les distances d'accès aux pôles d'attractivité de la commune et incitant à l'usage des modes de déplacements doux.

Choix retenus pour le PADD

Les pôles d'attractivité de la commune sont constitués des sites susceptibles d'attirer quotidiennement la population et de générer de ce fait des besoins de déplacements - commerces, équipements, etc.).

Sur le territoire de la commune, ces pôles d'attractivité sont concentrés dans le bourg :

- commerces du centre-bourg,
- pôle d'équipements sportifs et scolaires, etc.

La localisation de ces pôles d'attractivité a guidé le choix des élus quant à la localisation des futurs quartiers d'habitat. La zone du Carrefour des Archers notamment est idéalement située au centre de la zone agglomérée et des pôles d'attractivité du bourg.

Pour inciter aux déplacements doux, il convient donc d'améliorer le maillage de liaisons douces vers les pôles d'attractivité depuis les quartiers existants mais davantage encore au sein des nouvelles opérations au sein desquels la problématique des déplacements

doux devra être particulièrement approfondie.

D'autres actions favoriseront également la limitation des déplacements automobiles :

- la création d'une aire spécifique permettrait d'inciter au covoiturage notamment pour la population active se dirigeant quotidiennement vers l'agglomération tourangelle. Un positionnement stratégique au cœur de l'agglomération est requis pour faciliter sa visibilité et son accessibilité. Afin de limiter les surfaces de stationnement imperméabilisées, il est envisagé d'utiliser l'aire de stationnement de la future salle polyvalente à créer. Cette aire ne sera en effet que ponctuellement utilisée dans le cadre de l'usage de la salle communale.
- le renforcement du stationnement à proximité des arrêts de transports collectifs parallèlement au renforcement des liaisons douces vers ces mêmes arrêts. Le déplacement programmé de l'arrêt de transports collectifs Touraine Fil Vert près de la zone du Carrefour des Archers au niveau de l'aire de covoiturage participera utilement au renforcement de l'usage des bus départementaux.

LOISIRS ET TOURISME

Synthèse du diagnostic

L'attractivité touristique du territoire de Saint-Branchs est faible notamment en comparaison des grands sites touristiques du département.

Si le potentiel est limitée, la découverte du territoire peut révéler certains ensembles paysagers et bâtis remarquables au travers d'un maillage de cheminements pédestres interconnecté avec ceux des communes voisines.

Enjeux

- Mettre en place des actions permettant de favoriser la création d'hébergements touristiques permettant de stabiliser une population de passage sur le territoire et d'influer sur l'économie locale
- Favoriser la découverte des caractéristiques historiques et paysagères du territoire

Choix retenus dans le P.A.D.D

En matière touristique et de loisirs, les actions du PLU sont exprimés au sein du P.A.D.D. :

- la préservation et le renforcement du maillage de liaisons pédestres permettant la découverte du territoire,
- la prise en compte des activités équestres de loisirs existantes (une seule activité à Sevensière actuellement),
- La création d'hébergement touristique en fixant cependant certaines conditions lorsque ceux-ci sont notamment exercés en campagne :
 - réhabilitation d'un bâti d'intérêt patrimonial. La création de gîtes ne doit pas favoriser l'augmentation du mitage du territoire,
 - éloignement vis-à-vis du bâti à usage agricole (lorsqu'il est exercé hors de tout cadre agricole) afin de préserver les possibilités de développement des exploitations.

Synthèse du diagnostic

La diagnostic a montré que si les conditions de desserte du territoire par les réseaux de communications internet haut débit varient sur le territoire communal, la desserte des secteurs les plus densément peuplés permet à cette population de disposer de réseaux de communications électroniques efficaces.

Les écarts du fait de leur éloignement par rapport aux centraux téléphoniques bénéficient de conditions d'accès moindres à l'internet haut débit.

Enjeux

- Travailler en collaboration avec les services compétents pour définir les meilleures conditions de desserte du territoire.

Choix retenus dans le P.A.D.D.

L'action communale en faveur des communications numériques s'inscrira dans le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique et dans le cadre de l'étude d'aménagement numérique menée sur le territoire communautaire.

Le P.L.U. peut être l'occasion de faciliter les aménagements nécessaires à la desserte du territoire par les réseaux très haut débit mais également d'accroître la population aux abords des zones desservies pour renforcer l'attractivité du territoire pour les opérateurs en charge du déploiement.

3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents réglementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Certains points seront illustrés de schémas, croquis, extraits de plans de zonages.... pouvant améliorer la compréhension et illustrer le propos.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

**Éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue
(réservoirs de biodiversité et continuités écologiques)**

Identification de la TVB sur les plans de zonage par une trame particulière renvoyant à certaines dispositions particulières au sein du règlement (uniquement en zone A et N) destinées à assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

- Vallons et espaces d'accompagnement (bois et zones humides)
- Bois et bosquets

Espaces à vocation agricole

Espaces urbanisés

Zone naturelle de protection N

Zone agricole A

Zone de type U

Règlement
Le règlement de la zone N garantit une protection stricte n'autorisant :

- Constructions nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif ne portant pas atteinte à la préservation des paysages
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les constructions démontables liées à la fréquentation de la zone par le public dans une limite de 20m² d'emprise au sol

Règlement
Le règlement autorise les constructions liées à une activité agricole.

Règlement
Le règlement des zones de type U susceptible d'être concernées par la Trame Verte et Bleue autorise l'ensemble des constructions inhérentes à la vie d'un bourg.

L'identification de la Trame Verte et Bleue n'interdit pas la réalisation des constructions autorisées dans chaque zone. Elle impose uniquement que les constructions et aménagements réalisées à l'intérieur de cette trame ne fassent pas obstacle à la préservation des continuités écologiques (clôture perméable, continuités hydrauliques préservées, implantation judicieuse, etc.)

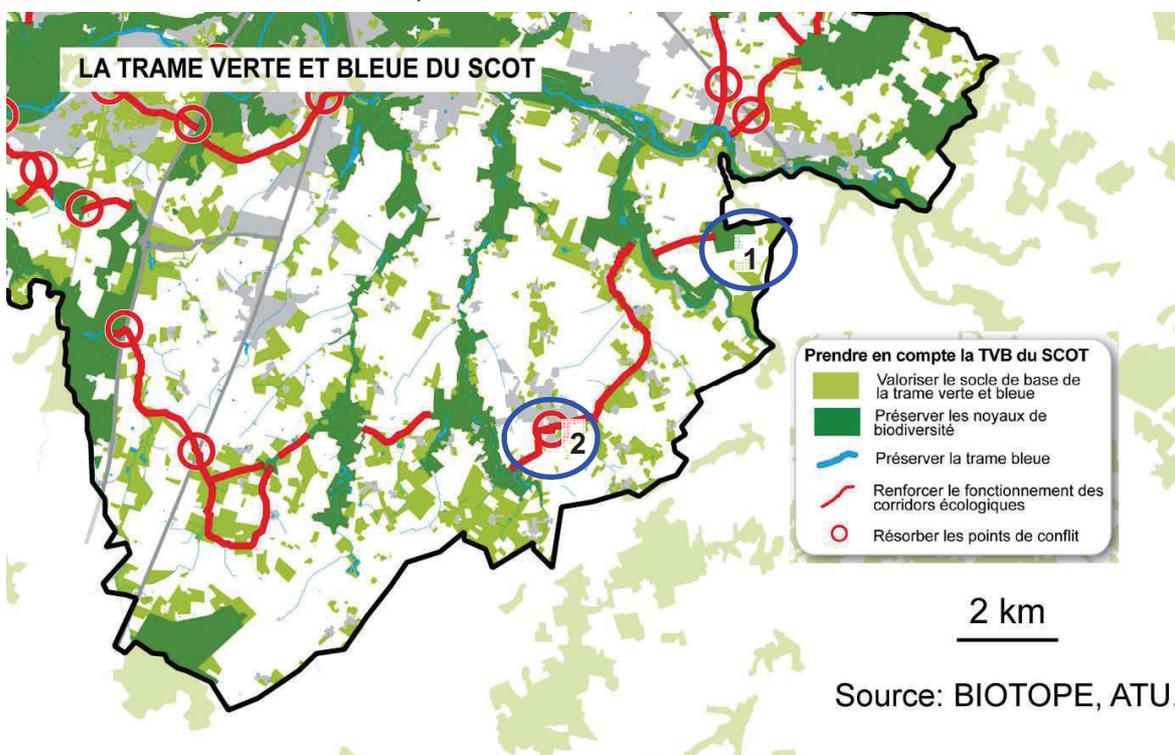
La trame TVB est sans impact sur les possibilités de construire compte tenu du caractère urbain des espaces identifiés mais permet toutefois une sensibilisation de la population à la « nature en ville »

PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS AU SEIN DU P.L.U.

Le tableau de la page précédente tend à expliquer de quelle manière le zonage du P.L.U. entend assurer la préservation des éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue.

Sur les plans de zonage, cette Trame Verte et Bleue est identifiée conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme. Elle respecte la distinction établie au sein du SCOT entre les réservoirs de biodiversité et le socle de base de la Trame Verte et Bleue, tout en leur appliquant les mêmes dispositions réglementaires.

La délimitation de la Trame Verte et Bleue s'est basée pour beaucoup sur le travail réalisé dans le cadre des études environnementales du SCOT de l'agglomération tourangelle, confirmée par la connaissance des élus sur leur territoire et des déplacements sur le terrain.



Toutefois, comparativement à la cartographie du SCOT, quelques adaptations ont été réalisées au sein du P.L.U. parmi lesquelles :

- 1- la Trame Verte et Bleue intègre l'ensemble de clairière situées entre les boisements de la pointe nord-est du territoire, fréquemment fréquentées par la faune dans le cadre de ses déplacements entre les réservoirs de biodiversité du secteur,
- 2- elle reporte au sud de l'entité urbaine du bourg la continuité écologique identifiée dans le SCOT et faisant état d'un point de conflit au niveau du bourg de St-Branches. Si la continuité écologique localisée entre le ruisseau du Mouru et le ruisseau du Becquet est clairement confirmée par les

acteurs du territoire, il apparaît toutefois que la faune (notamment la grande faune) n'emprunte pas les espaces fortement urbanisés du bourg pour relier ces deux espaces mais longe la lisière urbaine au sud.

3- ponctuellement sur le territoire, la trame exclut certaines parcelles agricoles dont le rôle dans la dynamique et la préservation des continuités écologiques n'est pas clairement établie notamment du fait de leur caractère isolé.

NB : il est rappelé ici, qu'au-delà du P.L.U., les zones humides susceptibles d'exister y compris sur des parcelles agricoles sont protégées par la loi sur l'eau et les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

Le report de la Trame Verte et Bleue sur les plans de zonage doit, pour les élus, participer non seulement à une prise en compte réglementaire au sein du P.L.U. mais également et surtout à une sensibilisation de la population aux fonctions écologiques d'une large partie du territoire communal tant dans les espaces naturels qu'agricoles ou intra-urbains.

La combinaison entre les dispositions réglementaires de chaque zone et celles liées à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue permet de définir une hiérarchie dans les espaces à protéger :

- protection stricte pour les espaces naturels et boisés classés en zone N puisque :

- *le règlement limite fortement les possibilités de construire ou d'aménager au sein de ces espaces,*
- *l'ensemble des autres dispositions réglementaires applicables à la zone N tend à prendre en compte le caractère naturel des sites (limitation de l'emprise au sol (20m²), de la hauteur des abris d'observation de la faune à 3,5 mètres et obligation de leur donner l'aspect du bois naturel afin d'assurer leur intégration dans l'environnement, obligation d'implantation des constructions en retrait des voies, caractère démontable des constructions liées à la fréquentation de la zone par le public et des abris d'observation de la faune afin d'assurer une restitution de la zone dans son état initial lors de la disparition du bâtiment, etc.)*
- *les constructions admises dans la zone doivent respecter les fonctionnalités écologiques des espaces dans lesquels elles sont situées (prise en compte des dispositions réglementaires de l'article 2 pour les secteurs « Trame Verte et Bleue »).*
- *l'ensemble des éléments végétaux participant au confortement des continuités écologiques (boisements et haies) sont identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.*

Le règlement définit, dans son article 13, les

conditions strictes dans lesquelles une suppression de ces éléments de paysage peut être admises. Celles-ci sont limitées :

- à la prise en compte de projets d'intérêt général (réseaux, accès ou voirie), dont la réalisation peut se justifier dans l'ensemble des zones du P.L.U. dès lors que d'autres solutions viables ne peuvent être trouvées,
- à la prise en compte de l'état sanitaire des arbres composant les éléments de paysage,
- à la prise en compte du fonctionnement des exploitations agricoles en admettant la suppression d'une portion d'un boisement en vue de faciliter l'exploitation agricole dès lors toutefois qu'une surface identique est replantée par ailleurs.

La présence de quelques ensembles bâtis localisés au sein ou en périphérie immédiate des espaces naturels du territoire a justifié une prise en compte spécifique au travers d'une **zone Nh** afin de ne pas geler les possibilités d'évolution de ce bâti. La présence d'une activité humaine, de clôtures de type urbaine, etc. a cependant justifié que ces secteurs soient exclus de la Trame verte et bleue, ceux-ci ne pouvant que faiblement contribuer à la préservation de la biodiversité.

La définition des limites des zones Nh s'est appuyée sur un principe global de prise en compte du parcellaire rattaché à chaque habitation. Une étude fine a été conduite sur chaque écart.

A l'inverse du POS, qui admettait la possibilité d'un confortement de certains de ces écarts, la zone Nh et son règlement exclut toute possibilité de création de nouvelles habitations afin :

- de prendre en compte les espaces naturels sensibles situés à proximité immédiate,
- de traduire les orientations du P.A.D.D. en faveur d'une préservation des espaces agricoles et naturels et d'une limitation des besoins de déplacements automobiles.

Le règlement de la zone Nh n'admet ainsi que des possibilités d'évolution du bâti existant conduisant ainsi à ne pas aggraver le mitage du territoire :

- extension mesurée du bâti existant pour répondre à des besoins ponctuels d'évolution du bâti,
- création d'annexes et de piscines accolées ou non aux habitations. Ces annexes doivent être intégrées dans la même unité foncière que l'habitation sans dépasser 30 mètres d'éloignement afin de ne pas accentuer le mitage du territoire et sont limitées à

50m² d'emprise au sol globale (hors piscines).

- ces espaces comportent quelques bâtiments d'intérêt pour lesquels un changement de destination pour de l'habitat ou de l'hébergement touristique peut permettre d'accueillir de nouvelles familles sans accentuer le mitage, contribuer au développement de l'économie touristique locale et assurer la préservation du patrimoine rural communal. Les conditions fixées dans le règlement tendent à assurer la valorisation du bâti et à ne pas entraver les activités agricoles.

- la création d'abris pour animaux dans une limite d'emprise de 30m² afin de répondre à une demande locale de plus en plus forte.

Les autres articles du règlement de la zone Nh tendent à prendre en compte le caractère ancien des constructions implantées dans ces secteurs et la spécificité et la taille restreinte des constructions neuves susceptibles d'être créées. Ainsi, l'article 11 tend par exemple à assurer la préservation des caractéristiques anciennes du bâti existant et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

- prise en compte des continuités écologiques en zone agricole A.

L'espace agricole et notamment les grands milieux ouverts caractérisant le plateau agricole de St-Branchs constituent des éléments d'appui pour le déplacement de la faune notamment entre les grands réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire.

Le maintien d'une activité agricole dynamique contribuant entre autres à la limitation d'une phénomène de friches néfastes au fonctionnement écologique du territoire est donc le garant de la pérennité des continuités écologiques du territoire.

Afin de permettre le maintien des exploitations agricoles sur le territoire, le règlement de la zone A ne tend pas à interdire les possibilités de constructions au sein de la Trame Verte et Bleue mais uniquement à veiller à ce que ces constructions, aménagements ou clôtures ne viennent pas entraver les corridors écologiques comme le rappelle les dispositions de l'article 2 pour les aménagements réalisés au sein de la Trame Verte et Bleue

- la « nature dans la ville » : la Trame Verte et Bleue dans les zones U

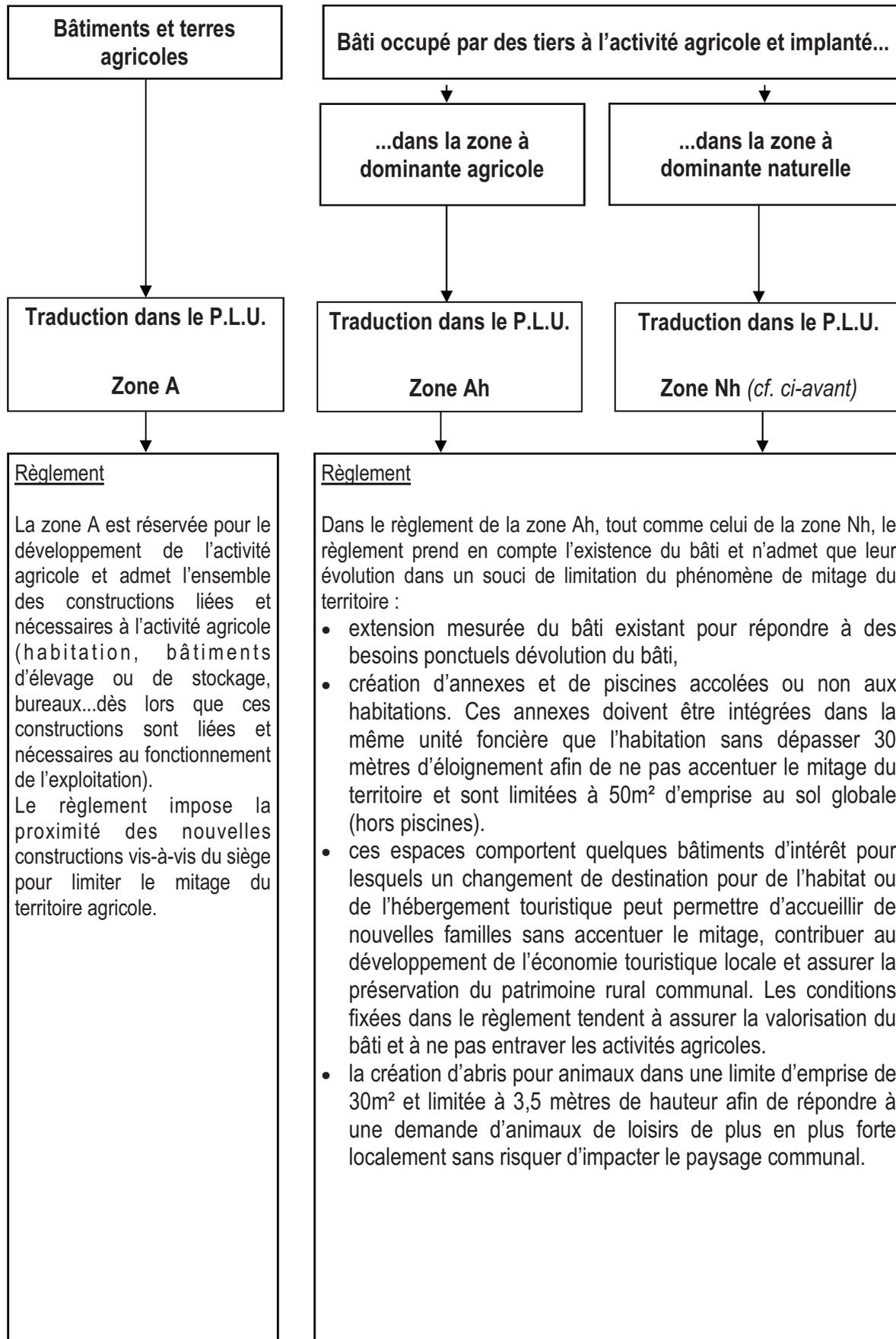
Certains espaces non bâtis du bâti peuvent, outre leur rôle d'aérations paysagères dans la trame urbaine, constituer des éléments de refuge pour la faune.

Au sein du bourg, certains espaces sont ainsi intégrés

dans la Trame Verte et Bleue et contribuent à la valorisation de la « nature dans la ville ». Si la Trame Verte et Bleue est sans effet réglementaire dans les zones U, les dispositifs réglementaires mis en place sur ces espaces tendent à garantir leur intégrité dans le temps :

- les bois sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et leur suppression est encadrée par le règlement (*cf. ci-avant*). Les ensembles les plus importants au sud-est du bourg sont classés en zone N, les éléments boisés plus isolés intégrés dans les zones urbaines.
- Les parcs remarquables sont également protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, pour lesquels le règlement n'admet que des constructions liées à l'aménagement des constructions existantes dès lors que celui-ci ne contribue toutefois pas à remettre en cause la nature du parc. Il exclut par ailleurs la possibilité de création de nouvelles habitations.
- Les terrains cultivés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 9° du code de l'urbanisme, inconstructibles sauf pour des abris de jardin limités à 12m² d'emprise au sol.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES AU SEIN DU P.L.U.

Conformément aux orientations du P.A.D.D., la protection et le développement des activités agricoles doivent être assurés dans les documents règlementaires.

La zone A couvre l'ensemble des bâtiments et espaces à vocation agricole (hors espaces naturels et paysagers protégés) et par conséquent une très large partie du territoire communal.

La définition des bâtiments agricoles intégrés en zone A a été réalisée sur la base d'un inventaire établi par la commission en charge de la conduite du PLU en concertation avec la population agricole invitée dans le cadre d'une réunion spécifique.

Le règlement de la zone A est précisément adapté pour permettre la création de l'ensemble des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

Pour l'ensemble de ces constructions, le règlement impose cependant le respect de deux conditions :

- justifier de la nécessité de la nouvelle construction pour le fonctionnement de l'activité agricole (conformément aux dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme),
- implanter les nouvelles constructions en continuité d'espaces bâtis existants notamment les constructions rattachées à l'exploitation (dans un souci de limitation du mitage du territoire mais également d'assurer une meilleure optimisation du fonctionnement des exploitations agricoles et de faciliter la transmission des exploitations).

Les autres règles tendent à prendre en compte les caractéristiques des bâtiments susceptibles d'être créés en zone agricole :

- article 6 : impossibilité d'implantation de bâtiments d'activité agricole en bordure de voirie afin de tenir compte des volumes parfois volumineux des bâtiments agricoles, les reculs étant portés à 5 ou 10 mètres minimum suivant l'importance de la voie,
- article 7 : implantation en limites séparatives ou avec un retrait minimal de 3 mètres afin de garantir le passage d'un engin agricole entre deux constructions,
- article 10 : afin de prendre en compte les besoins de volumes importants générés pour répondre aux besoins de l'activité agricole, il est décidé de ne pas règlementer la hauteur des bâtiments d'activité. La hauteur des autres constructions (habitations, commerce, gîte, etc.) est en revanche encadrée.
- article 11 : en raison du volume imposant des bâtiments agricoles et donc de leur impact sur le paysage, leur aspect extérieur est particulièrement encadrée :
 - les habitations et leurs annexes doivent permettre de retrouver les caractéristiques traditionnellement

observées pour l'habitat sur le territoire,
- pour les bâtiments à usage agricole, les effets de
brillance tant en façade qu'en toiture devront être
masqués pour des raisons esthétiques. La teinte
ardoise est imposé d'ailleurs en toiture.

- article 13 : pour assurer l'intégration des volumes les plus importants, des dispositifs d'intégration adaptés pourront être imposés.

Au-delà du développement des exploitations agricoles, le règlement de la zone A prend également en compte les situations spécifiques rencontrées au sein des espaces à vocation dominante agricole :

- **Le bâti des tiers à l'activité agricole dans la zone à dominante agricole**

La prise en compte de ce bâti répond à la même problématique que celle de la prise en compte des espaces bâtis au sein des espaces naturels et classés en zone Nh. Les conditions de délimitation des périmètres des zones Ah et les possibilités de construction offertes et leur condition de réalisation sont les mêmes que celles offertes au sein de la zone Nh.

L'application de règles identiques repose sur une volonté de la part des élus de respecter un principe d'équité entre l'ensemble des administrés dispersés au sein de la zone rurale.

La zone Ah admet ainsi l'évolution du bâti existant (dans les mêmes conditions que pour la zone Nh) sans possibilité de création de nouvelles habitations.

Afin de tenir toutefois compte de la présence de quelques activités artisanales dispersées dans la zone agricole, le règlement de la zone Ah admet la possibilité d'un développement des constructions artisanales existantes dans une limite d'emprise au sol de 200m² de surface de plancher globale (existant +extension éventuelle). Pour les élus, si la création d'activités artisanales ne doit pas être confortée dans la zone rurale dans les années à venir en raison des contraintes qu'elles peuvent générer sur les voiries ou les réseaux, il est nécessaire de ne pas pénaliser les activités en place qui ont pu se développer au gré de dispositions règlementaires locales précédentes plus favorables.

- **Les activités équestres de loisirs**

Une seule activité équestre de loisirs existe aujourd'hui à Sevennière sur le territoire communal et aucun projet de développement d'une telle activité n'a par ailleurs été exprimé auprès des élus.

Afin de tenir compte de cette activité dont le développement

n'est pas permis au sein de la zone agricole, cette activité ne pouvant être considérée comme agricole conformément à l'article L.311-1 du code rural.

En conséquence, une zone Aeq spécifiquement réservée pour le développement des activités équestres est identifiée sur les plans de zonage autour des installations existantes de Sevennière. La limite de la zone Aeq a été toutefois légèrement agrandie par rapport à la réalité des installations actuelles afin de permettre, conformément à l'article 2 de la zone A, les constructions liées à l'élevage des chevaux et les constructions liées à des activités équestres de loisirs.

Les conditions d'implantation des nouvelles infrastructures équestres sont les mêmes que celles de la zone A, les bâtiments créés dans le cadre de ces activités présentant des caractéristiques proches de celles des bâtiments à usage agricole (formes, volumes, implantations).

- **Les anciennes constructions arboricoles de la Chaussée**

Au nord du territoire communal, en limite de commune avec Esvres, d'anciens bâtiments liés à une exploitation arboricole ont perdu cette affectation.



Bâtiments à la Chaussée

Si la reprise de leur usage agricole n'est pas exclue, les volumes importants peuvent également fournir des opportunités pour le stockage et l'entrepôt.

En conséquence et outre des constructions techniques nécessaires aux réseaux, le règlement de la zone Ae admet le changement d'affectation des bâtiments existants pour un usage d'entrepôts.

La zone Ae est strictement délimitée autour des installations existantes.

La commune de St-Branchs est peu affectée par les risques. Deux risques ont ainsi été identifiés et sont pris en compte au sein du P.L.U.:

- le risque de retrait-gonflement des argiles

Ce risque est susceptible d'affecter une large partie du territoire communal notamment la portion nord affectée par un aléa fort.

La prise en compte de ce risque étant assuré par des mesures constructives spécifiques ne relevant pas du cadre de l'urbanisme, il n'est pas susceptible d'affecter les possibilités de construire et n'a donc pas conduit à une prise en compte réglementaire au sein du P.L.U.

Toutefois, afin d'assurer une information la plus précise possible auprès de la population, le P.L.U. :

- rappelle l'existence du risque dans le chapeau introductif de chaque zone du P.L.U. (« *la zone X est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone X, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol. »* »)
- introduit dans les annexes du PLU les mesures constructives à respecter pour limiter l'impact du risque sur les habitations.

- le risque sismique

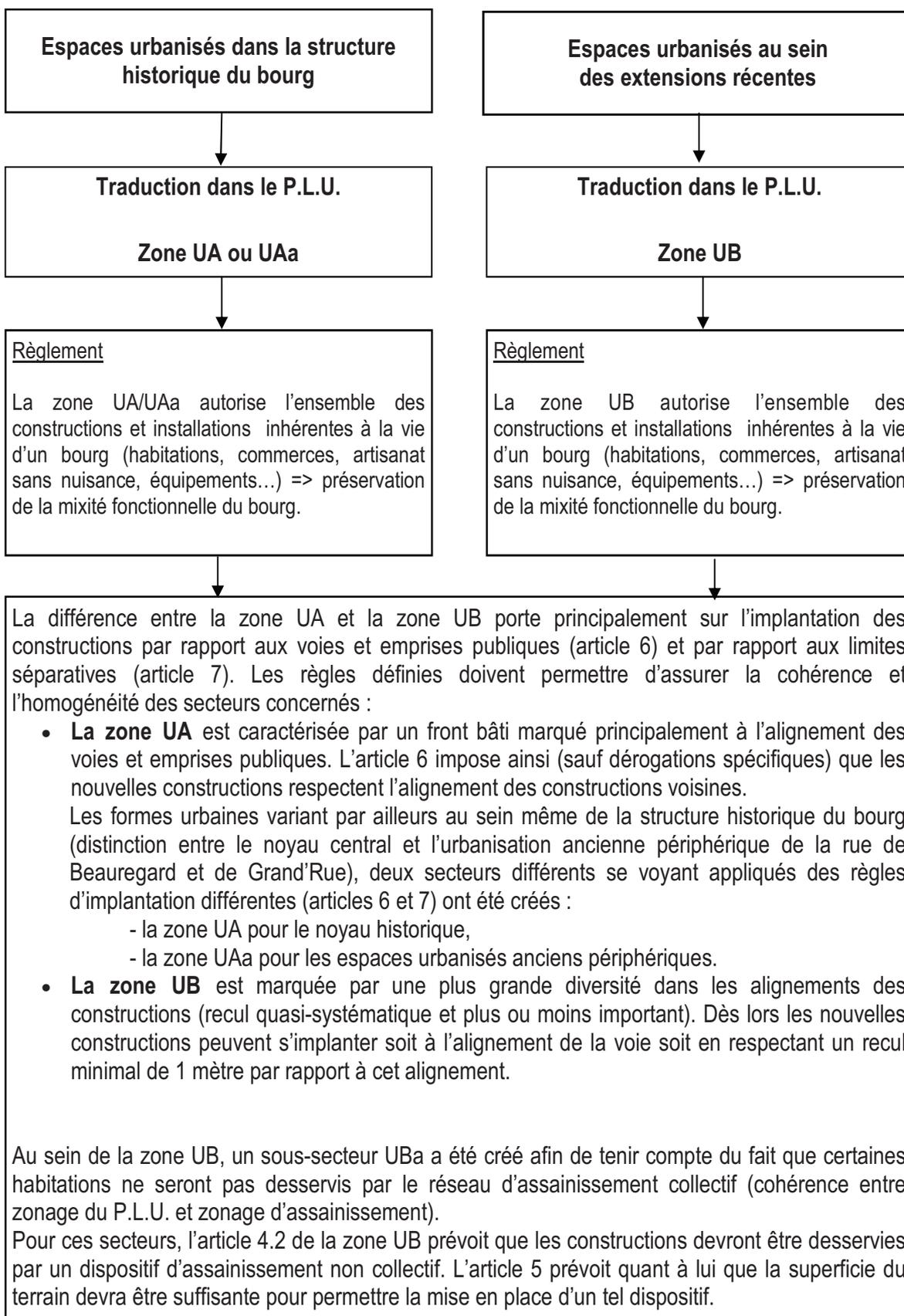
La nouvelle cartographie sismique identifie un risque sismique faible sur la commune de St-Branchs.

Ce classement induit le respect de normes constructives antisismiques uniquement pour certaines catégories de constructions (établissements scolaires, sanitaires et sociaux, etc.).

Le règlement rappelle également, dans le chapeau introductif de chaque zone du PLU, l'existence du risque et la nécessité, pour les constructions et activités concernées, de se conformer aux normes parasismiques imposées (arrêté du 22 octobre 2010).

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS AGGLOMÉRÉS EXISTANTS (HORS VILLAGE ET HAMEAUX)



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES ACTUELLEMENT URBANISÉS DE LA COMMUNE

Cette partie ne traite pas des écarts et hameaux dispersés sur le territoire et qui ont fait l'objet d'intégration dans des zones de type A ou N et dont les règlements n'admettent qu'une évolution du bâti existant (*cf. ci-avant*).

1- Concernant la structure historique des bourgs (zone UA/ UAa)

Les règles définies doivent permettre d'assurer l'insertion des nouvelles constructions dans la trame ancienne et patrimoniale du bourg et de répondre ainsi aux objectifs du P.A.D.D. concernant la protection et la mise en valeur des ensembles patrimoniaux bâtis du territoire :

- **article 6** : les règles d'implantation varient entre la zone UA et son secteur UAa :
 - en zone UA, obligation d'implantation des constructions principales à l'alignement des voies pour conserver le front bâti urbain marqué du noyau central du bourg
 - en zone UAa, l'implantation de la construction en recul est admise si le front bâti est préservée par la création d'éléments bâtis secondaires (murs maçonnés, annexes, portails, etc.). Dans ce secteur aux caractéristiques plus rurales, le front bâti n'est en effet pas créé uniquement par l'implantation des constructions à l'alignement mais également par la présence de grands murs.
- **article 7** : les règles d'implantation varient également entre la zone UA et son secteur UAa :
 - en zone UA, la recherche d'une continuité urbaine sans interruption est privilégié notamment pour les parcelles étroites. Les constructions doivent ainsi s'implanter en limite séparative. Sur les arrières, non visibles depuis la voie ou l'espace public, l'implantation par rapport aux limites ets plus libre.
 - en zone UAa, si l'implantation est exigée sur au moins une limite séparative, le caractère plus rurale de ces espaces ne justifie pas les mêmes obligations qu'au sein du noyau historique. Sur les arrières de la construction, des règles plus souples d'implantation sont prévues.
- **article 10** : le centre ancien est caractérisé par des volumes hauts le plus souvent en R+1+combles. Afin de maintenir une certaine homogénéité des constructions, les hauteurs maximales admises prévoit des hauteurs permettant de reproduire des volumes identiques à ceux actuellement observés.

L'article 10 impose par ailleurs, pour les nouvelles

constructions de respecter sensiblement les hauteurs des constructions contigües de manière à éviter des décrochements de toiture importants.

- **article 11** : La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions est définie de manière à permettre la préservation des caractéristiques architecturales du bâti existant mais également à permettre la réalisation d'architectures innovantes permettant la réalisation d'économies d'énergie ou la production d'énergie.
- **article 13** : le règlement rappelle les règles applicables dans les espaces protégés du bourg (bois, parcs, jardins) - cf. ci-avant.

Au sein de la zone UA/UAa, la densification et le renouvellement urbain sont souhaités et encouragés dans le règlement.

L'existence du réseau d'assainissement collectif joue en faveur de cette densification et le raccordement des nouvelles constructions à ce réseau est imposé dans l'article 4 du règlement.

Toutefois, afin de prendre en compte les difficultés de régulation des eaux pluviales dans le bourg et en conformité avec le schéma directeur des eaux pluviales annexés au P.L.U., il est prévu dans l'article 4.3 relatif à la gestion des eaux pluviales de fixer des seuils d'imperméabilisation des sols au-delà desquels des stockages complémentaires sur la parcelle seront exigés afin de limiter les rejets au réseau.

2- Concernant les secteurs d'extension récente (zone UB)

La zone UB intègre les secteurs d'urbanisation récente du bourg caractérisée par des implantations beaucoup plus hétérogènes et en rupture avec la morphologie urbaine du cœur de bourg de St-Branchs.

En conséquence, le règlement est adapté pour prendre en compte cette hétérogénéité et favoriser la densification de ces espaces tout en prenant en compte, dans les mêmes conditions que pour la zone UA, les contraintes liées à la régulation des eaux pluviales dans le bourg.

Le règlement définit ainsi des règles plus souples qu'au sein de la zone UA notamment concernant les implantations des constructions:

- **article 6** : les implantations par rapport sont quasiment libres (la règle de recul d'1 mètre se justifie par l'obligation de réglementer l'article 6 conformément à l'article R;123-9 du code de l'urbanisme). Cette règle souple doit permettre de faciliter une implantation cohérente notamment afin de profiter d'un ensoleillement maximal.
- **article 7** : il est demandé que les constructions soient implantées soit en limites séparatives soit en respectant un retrait d'1,4 mètre (passage d'échelle) afin d'éviter les délaissés de terrains inaccessibles qui ne peuvent être

entretenus correctement.

Les autres règles du règlement de la zone UB sont proches de celles de la zone UA, les caractéristiques architecturales et les conditions de desserte étant proches entre les deux zones.

Le règlement appréhende de manière spécifique les conditions de desserte par les réseaux des secteurs UBa, pour lesquelles l'extension du réseau d'assainissement collectif n'est pas programmée. De ce fait, l'article 4.2 relatif à l'assainissement des eaux usées prévoient pour ces constructions la possibilité de création de dispositifs d'assainissement non collectifs.

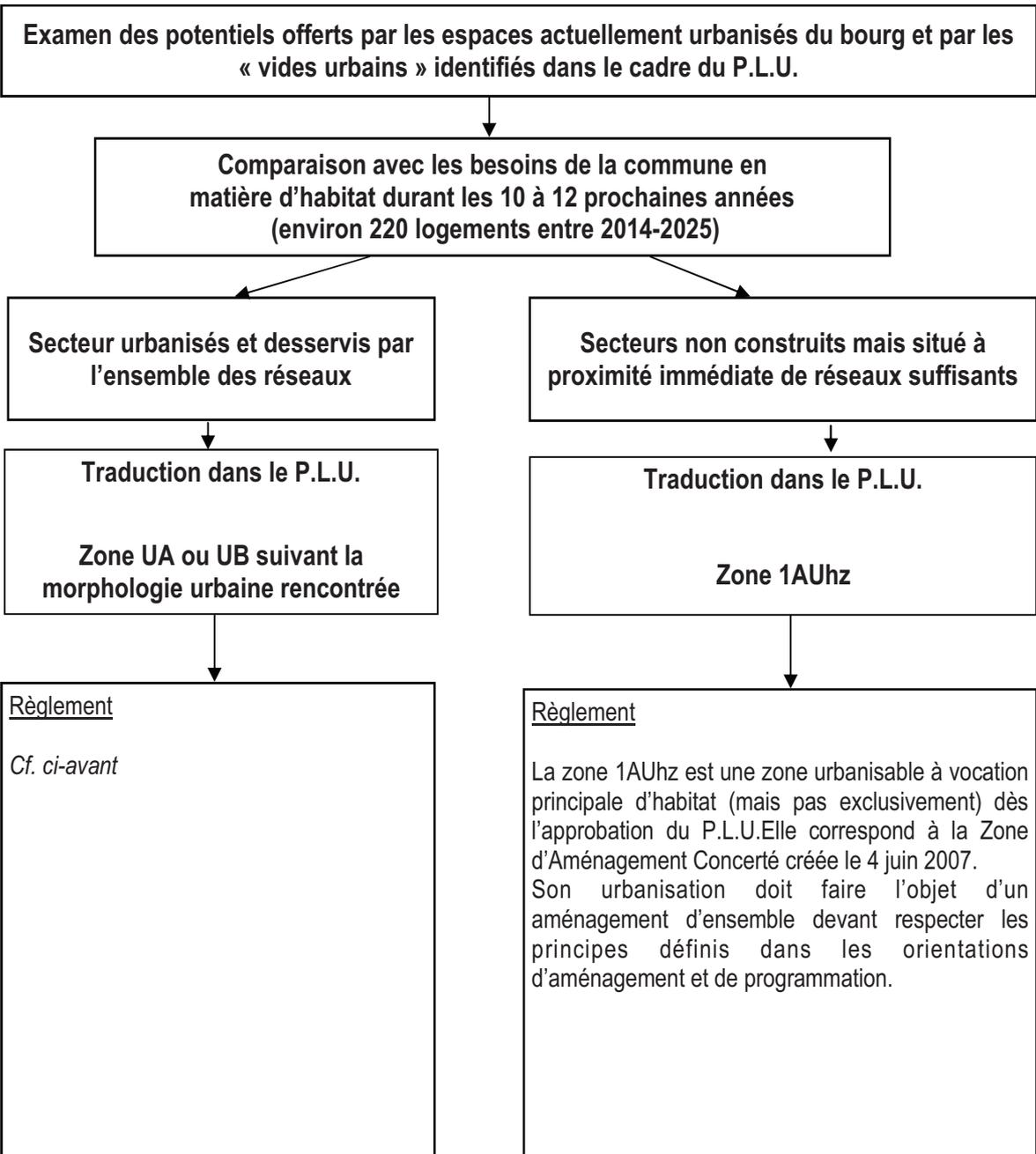
Conformément aux orientations du PADD, le confortement de l'habitat en deuxième voire troisième rang n'est pas souhaitée par les élus. En conséquence, la zone constructible UB est resserrée au plus près des habitations implantées en linéaire des voies.

Les arrières de ces parcelles font ainsi l'objet d'un classement au sein d'un secteur Nj, n'admettant pas la construction de nouvelles habitations mais permettant toutefois la création d'annexes aux habitations. Ces arrières correspondent en effet souvent aux jardins d'agrément des habitations implantées en front de rue et afin de répondre aux besoins d'évolution des habitations, le règlement admet l'implantation des annexes sur la même unité foncière.

Une distance maximale d'implantation est définie (30 mètres) afin d'éviter la construction d'éléments isolés trop éloignés de la zone construite et susceptibles d'augmenter le mitage en lisière urbaine.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE

La recherche du potentiel d'habitat à inscrire au sein du P.L.U. doit s'intégrer, conformément aux orientations du SCOT et du PLH dans une démarche analytique permettant préalablement d'identifier les secteurs urbanisés pouvant accueillir de nouvelles habitations.

La cartographie de la page suivante désigne les parcelles pouvant faire l'objet d'une densification au sein des zones UA et UB ainsi que le potentiel d'habitat offert par les vastes « vides urbains » (sur une base d'une densité de 17 logements par hectare conformément aux orientations du P.A.D.D.).

NB : comme explicité auparavant (partie 3.1), le taux de logements vacants est trop faible pour constituer un véritable potentiel pour de l'habitat et aucun secteur de renouvellement urbain n'est identifiable au sein du bourg.

Cette démarche se déroule de la manière suivante :

- **Identification de l'ensemble des secteurs ne pouvant faire l'objet d'une densification** (bois, jardins, parcs protégés ainsi que les espaces verts aménagés, emplacements réservés)

- **Repérage de l'ensemble des parcelles dont la superficie est suffisamment importante pour envisager leur densification**

NB : la liste établie ne saurait être exhaustive ni refléter avec précision la future réalité. Certaines parcelles repérées ne seront peut-être jamais urbanisées, certains non identifiées pourront l'être. Elle doit donner un ordre d'idée du potentiel disponible des espaces urbanisés.

Cette analyse permet de faire état d'un potentiel à hauteur d'environ 25 logements.

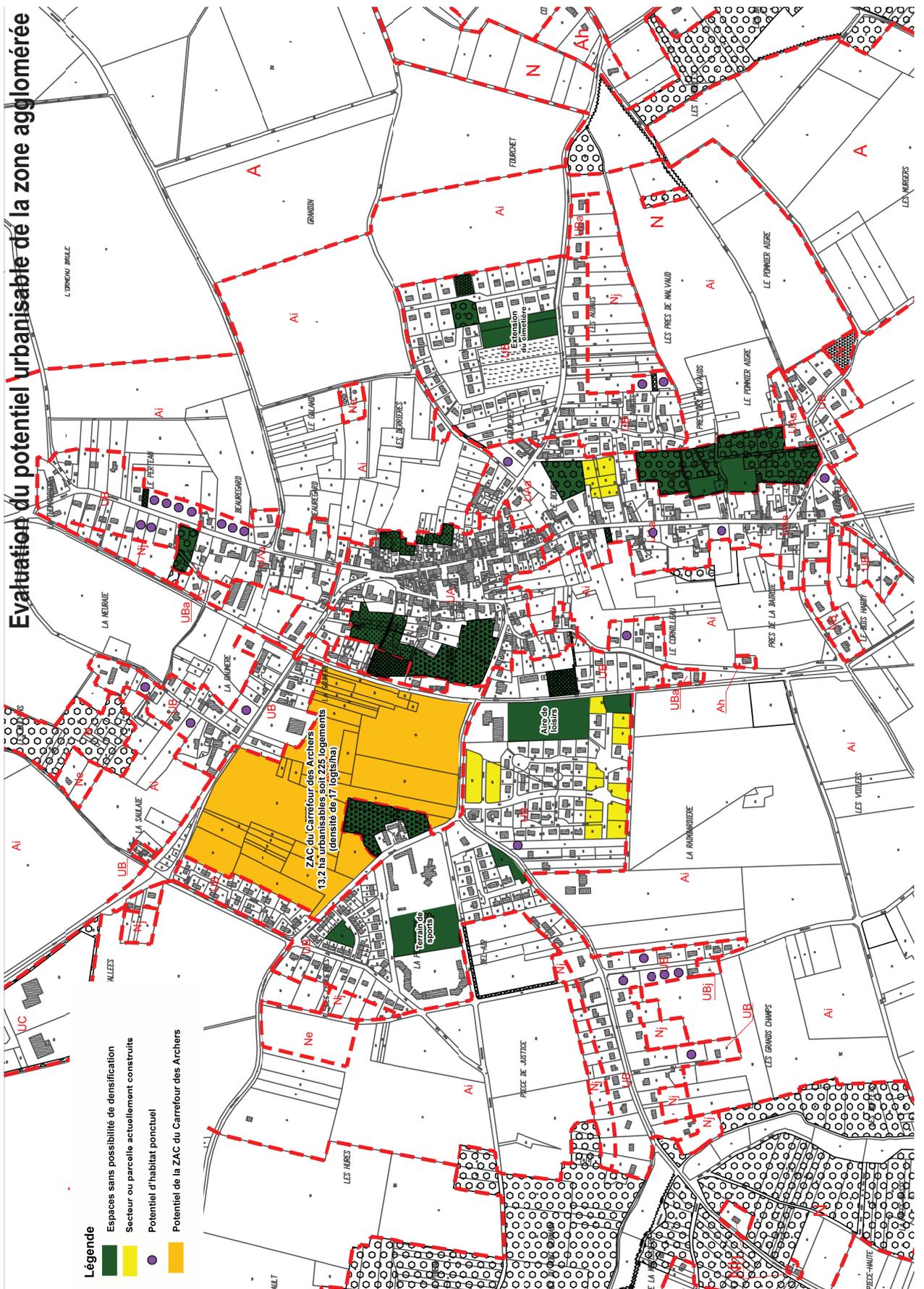
Comparativement aux besoins évalués pour la commune durant les 10 prochaines années (environ 220 logements sur la base de 18 logements par an pour la période 2014-2025), le potentiel ne paraît pas suffisant pour répondre aux besoins d'habitat de la commune.

Il est de ce fait nécessaire d'envisager l'urbanisation du vide urbain identifié dans le cadre du P.A.D.D du fait de sa localisation au sein de la zone agglomérée, en accroche immédiate des secteurs bâtis : le secteur du Carrefour des Archers.

- **Identification du potentiel urbanisable dans le vaste « vide urbain » du Carrefour des Archers**

Les limites de la zone 1AUhz reprennent exactement les limites du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté créée le 4 juin 2007 sur ce secteur. Ce périmètre intègre les secteurs réservés pour l'accueil de l'habitat mais également certains espaces proches devant participer à la cohérence

Evaluation du potentiel urbanisable de la zone agglomérée



- Légende**
- Espaces sans possibilité de densification
 - Secteur ou parcelle actuellement construits
 - Potentiel d'habitat ponctuel
 - Potentiel de la ZAC du Carrefour des Archers

d'ensemble et à la qualité du traitement urbain (espaces de délaissés en bord de voie, etc.)

Afin de gérer l'urbanisation de la zone en conformité avec les principes édictés dans le dossier de création de la ZAC, ces principes ont été repris au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation applicable sur la zone.

Celle-ci détaille avec précision le parti d'aménagement de la zone qui doit être respecté suivant un principe de compatibilité lors de l'urbanisation de la zone.

Les principes majeurs de composition de ce nouveau quartier à dominante résidentielle peuvent être déclinés comme suit :

- Création d'une double articulation nord-sud, reposant sur une voirie structurante en accroche nord sur la RD 50 et est-ouest permettant de relier la place du 11 novembre aux quartiers ouest de l'agglomération ;
- Constitution d'un réseau cycle et piéton dense rayonnant dans tout le quartier et débouchant sur les équipements (notamment réalisation d'un mail en lieu et place de RD 84),
- Arrimer le futur quartier au centre-bourg grâce à une certaine densité bâtie en entrée est de la zone, jusqu'à la place du 11 Novembre,
- Structuration des pourtours du quartier par l'instauration d'une certaine densité bâtie (objectif : création de rues),
- Un parcellaire, des formes bâties et des modes d'occupation diversifiés garantissant une certaine mixité sociale;
- Permettre par le tracé des voies, le retournement du supermarché sur ce futur quartier en lui offrant la possibilité de se constituer une nouvelle façade,
- Création d'un parc public de loisirs et d'une salle des fêtes, à destination de la population communale et vecteur identitaire fort du futur quartier,
- Des espaces paysagers utiles : ouverts, fonctionnels et ludiques (évitant l'effet de décorum).

Le schéma d'aménagement intégré au sein de l'orientation apporte les réponses aux principes développés ci-dessus et aux orientations du P.A.D.D. notamment :

- dans le traitement paysager et la morphologie urbaine respectant la trame actuelle du bourg,
- dans la hiérarchisation du réseau viaire à créer offrant une attention partagée entre voies automobiles et liaisons douces
- dans la programmation en imposant un objectif de production conforme à la densité minimale de 17 logements par hectare requise dans le PADD (et dans le PLH) ainsi qu'un objectif de production de 18% de logements locatifs sociaux parmi la production neuve.
- dans le rythme de construction puisque, conformément

Principes d'organisation et d'aménagement de la ZAC du Carrefour des Archers

SP1234



La situation des accroches des voies et leurs tracés, la localisation des espaces publics et des secteurs d'habitat sont indicatives.

L'aménagement réalisé doit respecter les principes exposés ci-dessus suivant un principe de compatibilité.

aux orientations du P.A.D.D., l'orientation d'aménagement et de programmation inscrit un objectif de production annuel de 18 logements par an (traité de concession d'aménagement signé avec les aménageurs retenus pour l'urbanisation du site). Cet objectif, qui correspond à une moyenne annuel est susceptible de variations d'une année sur l'autre si cela doit permettre d'assurer la viabilité des opérations à créer.

Pour faciliter la mise en œuvre d'une urbanisation innovante facilitant la création d'un urbanisme durable, le règlement de la zone 1AUH (applicable sur le secteur 1AUhz mais également transposables pour de futurs secteurs 1AUh) garantit une certaine souplesse tant en ce qui concerne les constructions admises à s'implanter dans la zone que les possibilités d'implantation des constructions ou de création d'architecture innovante :

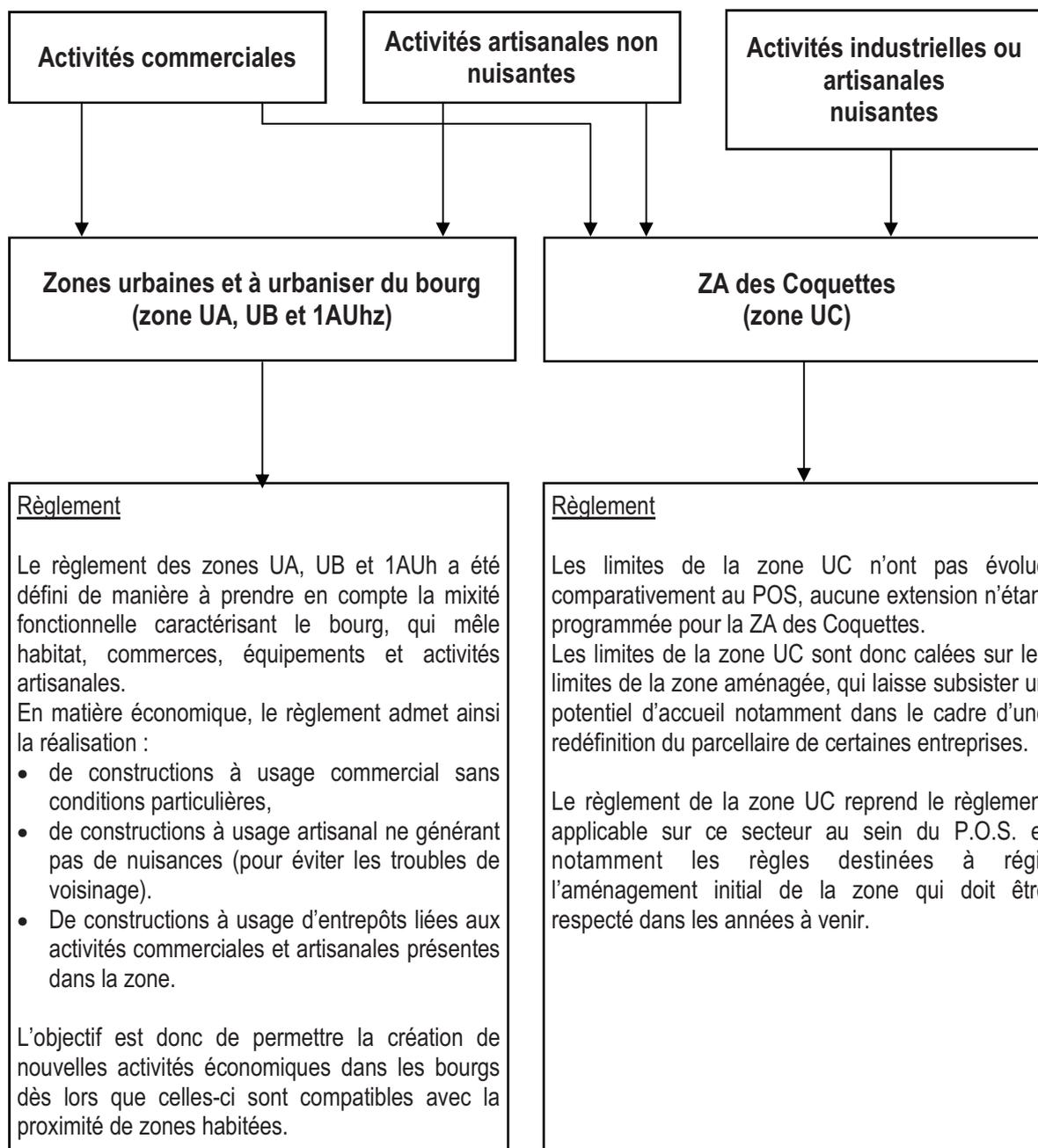
- **Articles 1 et 2** : le secteur du Carrefour des Archers s'intègre dans un espace urbain multi-fonctionnelle (zone UA et UB) dont il doit constituer une continuité. En conséquence, au sein de la zone 1AUh, il est admis la création de l'ensemble des constructions inhérentes à la vie d'un bourg (habitat, équipements, commerces, etc.). L'artisanat peut également trouver place au sein de la zone sous réserve d'une compatibilité avec la proximité d'habitation (pour gérer au mieux les conflits de voisinage) et sous conditions également d'être lié à une habitation présente dans la zone. Les élus ne souhaitent en effet pas qu'une parcelle prévue pour de l'habitat au sein du projet soit utilisée pour y implanter une activité artisanale seule. L'implantation d'un bâtiment artisanal sur la parcelle habitée par l'artisan est en revanche admise.
- **Article 3** : obligation de disposer d'accès et de voirie suffisante (pour la voirie, une largeur minimale de chaussée de 3,5 mètres est définie suffisante notamment pour la création d'une voie à sens unique ou de petites venelles desservant quelques constructions). L'orientation d'aménagement affirme en complément la nécessité d'une hiérarchisation des voies suivant leur importance (profils différents).
- **Article 4** : obligation de raccordement à l'ensemble des réseaux et de prise en compte spécifique de la régulation des eaux pluviales compte tenu de l'importance de cette problématique dans le bourg de St-Branchs.
- **Article 5** : la superficie minimale des terrains n'est pas règlementée afin de favoriser la densification et de permettre la création de petites parcelles susceptibles de répondre aux attentes de ménages à faibles revenus.
- **Article 6** : les règles d'implantation définies sont larges afin de permettre des implantations variées favorisant suivant les secteurs concernés la création de formes urbaines cohérentes au regard de l'environnement urbain proche (alignement sur la voie favorisé près du centre-bourg, recul par rapport aux voies dans les secteurs intérieurs). La règle normative d'1 mètre est

justifiée par l'obligation de règlementer l'article 6 (article R.123-9 du code de l'urbanisme).

- **Article 7** : l'article 7 doit obligatoirement être règlementé (article R.123-9 du code de l'urbanisme). Les règles définies offrent une large souplesse dans l'implantation en imposant un retrait minimal d'1,4 mètre par rapport aux limites séparatives lorsque la construction n'est pas implantée sur ces limites (passage d'échelle permettant d'assurer l'entretien des pignons de la construction).
- **Article 8** : l'article 8 n'est pas règlementée afin de favoriser la densification sur une même unité foncière et laisser une souplesse dans l'aménagement de la parcelle notamment entre les volumes principaux et les annexes, qui peuvent constituer des éléments permettant de préserver l'intimité des parcelles.
- **Article 9** : pas de limitation de l'emprise au sol pour ne pas faire obstacle à la densification de la zone.
- **Article 10** : la hauteur maximale des constructions est définie en cohérence avec les hauteurs admises par ailleurs dans le bourg (zones UA et UB).
- **Article 11** : l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est défini pour offrir une souplesse dans la création d'architecture innovante notamment permettant de réduire la consommation d'énergies. En revanche, il fixe un cadre permettant d'assurer la qualité du traitement des façades, toitures ou clôtures en bordure de la voie eou de l'emprise publique
- **Article 12** : les règles de stationnement doivent permettre de gérer au mieux les conditions du stationnement au sein de la zone,
- **Article 13** : le règlement rappelle l'obligation de respecter la composition paysagère développée dans le cadre du projet de ZAC (principe de compatibilité).
- **Article 14** : pas de réglementation du COS pour ne pas limiter les possibilités de densification notamment dans le cadre de la création de petits immeubles collectifs.
- **Article 15** : les exigences en matière de performances énergétiques des constructions ne sont pas règlementées. Les élus souhaitent s'appuyer sur les réglementations en vigueur (RT 2012) et leurs évolutions futures.
- **Article 16** : la desserte de la zone par les réseaux de communication électroniques à très haut performances (haut débit) doit être assurée lorsque ces réseaux longeront la zone. En conséquence, la pose de fourreaux destinés à accueillir ce réseau et à desservir chaque construction à terme doit être envisagée dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La prise en compte des besoins des exploitations agricoles a été exposée ci-avant.



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1- La ZA des Coquettes

Le potentiel d'accueil de la zone est désormais réduit. De ce fait, la capacité d'accueillir de grandes activités industrielles ou artisanales est réduite et ces activités auront plutôt vocation à s'installer dans les vastes zones aménagées sur le territoire de la Communauté de communes (Isoparc, Even'Parc, etc).

Le règlement de la zone UC est défini de manière à n'admettre que des constructions en rapport avec la vocation de la zone. Ceci est appuyé sur les règles définies dans les articles 1 et 2 qui interdisent notamment la création d'habitation (y compris celle liée au gardiennage ou à la surveillance des bâtiments, les activités agricoles ou forestières, etc.).

Les autres articles du règlement tendent par ailleurs :

- à favoriser l'optimisation du potentiel construction de la zone : aucune règle tendant à limiter la densité au sein des articles 9 et 14
- à prendre en compte et prolonger les aménagements de qualité réalisés dans et en pourtour de la zone :
 - obligation de retrait par rapport à l'axe de la RD 50 pour éviter l'implantation de volumes artisanaux en bord de voie et en entrée du bourg de St-Branchs (article 6)
 - obligation de retrait pas rapport aux limites séparatives pour préserver les possibilités de circulation des engins autour des bâtiments (lorsque ceux-ci ne sont pas implantés en limite de zone)
 - limitation de la hauteur des bâtiments à 9 mètres pour ne pas émerger de manière trop importante dans le paysage agricole ouverte caractéristique de St-Branchs.
 - réglementation des clôtures qui constituent le premier élément visuel perceptible de la voie ou l'emprise publique et doit donc être traité avec qualité,
 - obligation de planter et de respecter les aménagements paysagers réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone (espace planté en pourtour de la zone protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

2- Les activités en zone rurale

Le P.A.D.D. affirme la volonté des élus de ne pas favoriser le développement de nouvelles activités en campagne en prenant toutefois en compte la situation des activités artisanales existantes actuellement et en gelant pas pour ces activités toute possibilité de développement.

Les activités artisanales isolées identifiées sur le territoire sont

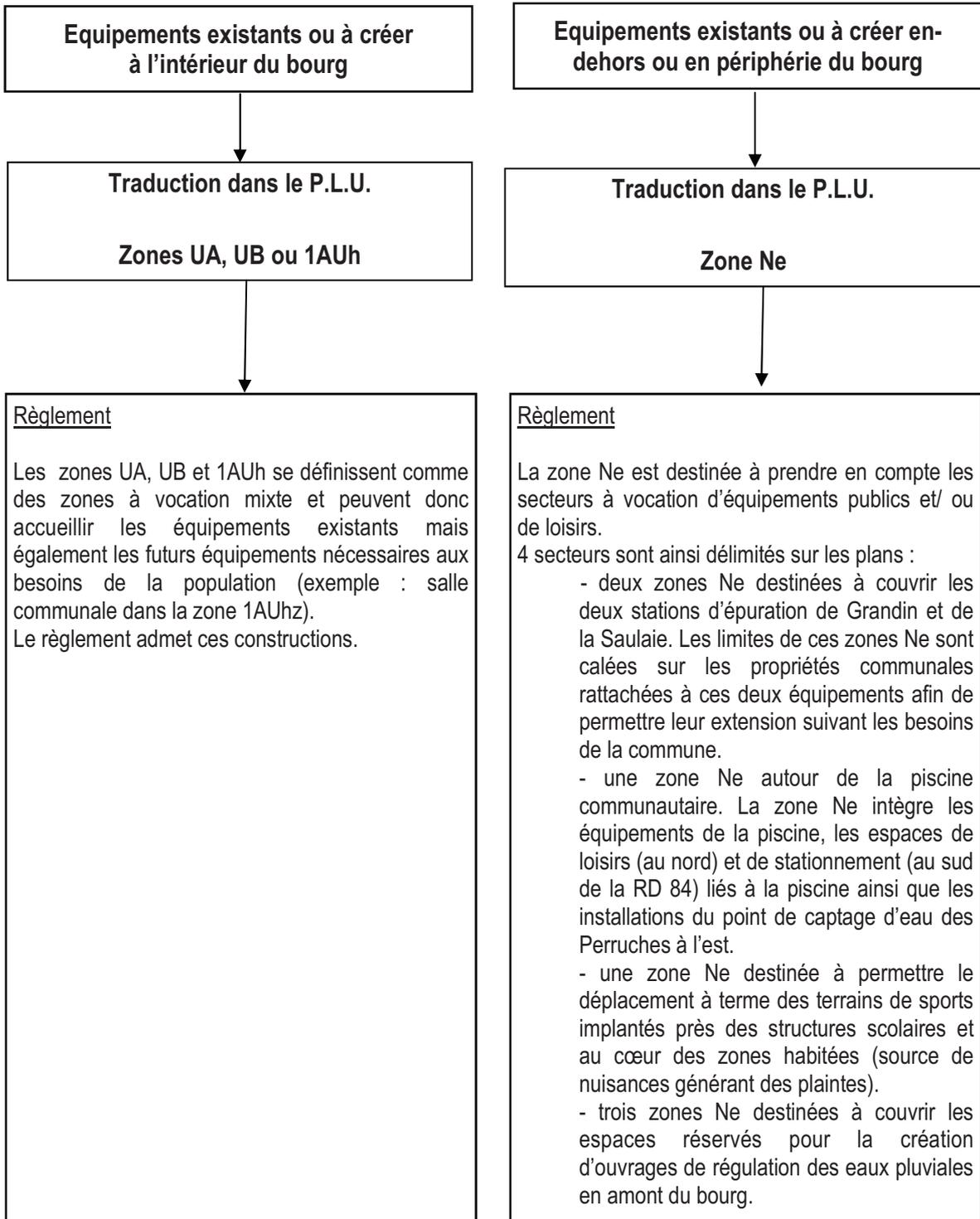
souvent en lien avec une habitation et ont de ce fait été classées, comme les habitations auxquelles elles sont liées, en zone Ah (pas d'activités artisanales identifiées dans les zones Nh au cœur des espaces naturels)

Le règlement de la zone Ah prend en compte mais encadre les possibilités d'évolution du bâti artisanal existant en admettant que ces bâtiment puisse atteindre 200m² de surface de plancher au maximum (existant + extension). Ainsi un bâtiment de 200m² actuellement ne disposera plus de possibilité d'extension; un bâtiment de 100 m² pourra se développer à hauteur de 100m² supplémentaire de surface de plancher)

La norme de 200m² est considéré par les élus comme compatible avec le caractère agricole de la zone tout en permettant l'évolution des activités existantes dans des proportions raisonnables.

Les autres règles applicables pour les bâtiments artisanaux en zone Ah sont les mêmes que celles applicables aux habitations existantes.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS



PRÉCISIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ÉQUIPEMENTS

1- Compatibilité du projet communal avec les équipements scolaires et les équipements d'assainissement collectif

Le projet urbain de St-Branchs développe des ambitions de développement importantes susceptibles d'avoir un impact sur les équipements communaux.

Ces impacts ont été présentés ci-avant (*cf. partie 3.1 - Justifications des orientations du P.A.D.D.*)

Au regard de ces appréciations, le bon niveau d'équipement actuel de la commune et les possibilités de développement des équipements semblent à même de répondre aux besoins de la commune.

Deux catégories d'équipements semblent devoir être plus spécifiquement étudiées notamment au regard des données chiffrées du projet (potentiel d'habitat pour 250 logements : 25 logements ponctuels dans les zones UA et UB; 225 logements dans le cadre de la ZAC du Carrefour des Archers).

- **Appréciation au regard des équipements scolaires**

Le taux d'élève par résidence principale en 2013 est de l'ordre de 0,2 élève par logement.

Pour les années à venir, il est possible de conserver un taux d'élève identique (les nouveaux enfants remplaceront les enfants actuellement inscrits dans l'école de ST-Branchs).

Toutefois, l'augmentation du parc de logements et du nombre de familles implantées sur la commune va nécessairement conduire à un besoin d'augmentation de la capacité d'accueil de l'école. A raison de 0,2 élève par logement et sur une base maximale de 250 nouveaux logements, 50 nouveaux élèves vont intégrer l'école de St-Branchs à terme.

A raison d'une moyenne de 27 élèves par classe (moyenne nationale), 2 classes supplémentaires devront être aménagées au sein des structures scolaires communales.

Toutefois, la déplacement de la garderie périscolaire dans le pôle enfance inauguré en 2012 a permis de libérer des locaux, qui pourront à terme être réinvesti pour accueillir des salles de classe.

La commune est donc à même de satisfaire les besoins futurs en matière d'équipements scolaire.

- **Appréciation au regard des équipements d'assainissement collectif**

Cette donnée est essentielle pour le projet de développement de la commune dans les années à venir.

Les stations d'épuration de la Saulaie et de Grandin ont des capacités maximales de gestion des effluents, respectivement de 700EH (70 à 80% de la capacité maximale aujourd'hui) et de 800 EH (33 à 35% de la

capacité maximale aujourd'hui).

Grâce à une modification du poste de refoulement de Beaugard, la capacité de la station de la Saulaie devrait être étendue pour répondre notamment à la charge induite par une partie de l'aménagement de la ZAC du Carrefour des Archers.

Les éléments d'appréciation ci-dessous concernant les futures charges des stations d'épuration sont extraits de la révision du zonage d'assainissement.

Ils montrent que les équipements d'assainissement actuel sont à même de gérer les nouveaux effluents générés par le projet urbain.

Pour autant, il sera indispensable dans les années à venir de suivre avec précision l'évolution des rejets pour anticiper les éventuelles extensions nécessaires, dont la réalisation est souvent longue.

STEP DE LA SAULAIE		
Charge actuelle à traiter		
	Hydraulique (m ³ /j)	Organique (kg DBO5/j)
EU ²	55 m ³ /j	22 kg/j
ECPP (nappe haute) (non estimées)	/	/
Total Temps sec	55 m³/j	22 kg/j
Temps de Pluie - ECM (non estimées)	/	/
Charge future à traiter à terme		
50 % des futurs logements potentiels en zone UB (35 hab. = 28 EH)	4,2 m ³ /j	1,7 kg/j
Urbanisation future - Zone 1AUhz – ZAC x 50 % * (241 hab = 193 EH)	29 m ³ /j	11,6 kg/j
Charge totale Future à terme (temps sec)	88,2 m³/j (588 EH)	35,3 kg/j (588 EH)
Capacité de la STEP de la SAULAIE 700 EH	105 m³/j	42 kg/j

* Répartition des effluents de la ZAC en fonction des raccordements prévus sur chaque station et de la capacité résiduelle de celles-ci. Objectif fixé : charge future reçue d'environ 85 % capacité nominale de la STEP.

La station de LA SAULAIE pourrait atteindre 84 % de sa charge nominale, à terme, en considérant l'ensemble des raccordements prévus sur les zones urbanisables.

La **réduction des eaux claires parasites** demeure une priorité, pour assurer une efficacité pérenne de la station d'épuration.

STEP DE GRANDIN		
Charge actuelle à traiter		
	Hydraulique (m ³ /j)	Organique (kg DBO5/j)
EU ³	59 m ³ /j	23,6 kg/j
ECPP (nappe haute) (non estimées)	/	/
Total Temps sec	59 m³/j	23,6 kg/j
Temps de Pluie - ECM (non estimées)	/	/
Charge future à traiter à terme		
14 nouveaux branchements – Pommier aigre (32 hab. = 26 EH)	3,9 m ³ /j	1,6 kg/j
50 % des futurs logements potentiels en zone UB (35 hab. = 28 EH)	4,2 m ³ /j	1,7 kg/j
Urbanisation future - Zone 1AUhz – ZAC x 50 %* (242 hab. = 194 EH)	29,1 m ³ /j	11,6 kg/j
Raccordement des 2 secteurs à enjeux (Rue de la Saulaie et Av de la Foire) - (environ 20 logements, 46 hab.=37 EH)	5,6 m ³ /j	2,2 kg/j
Charge totale Future à terme (temps sec)	101,8 m³/j (679 EH)	40,7 kg/j (679 EH)
Capacité de la STEP de GRANDIN 800 EH	120 m³/j	48 kg/j

* Répartition des effluents de la ZAC en fonction des raccordements prévus sur chaque station et de la capacité résiduelle de celles-ci. Objectif fixé : charge future reçue d'environ 85 % capacité nominale de la STEP.

La station de GRANDIN pourrait atteindre 85 % de sa charge nominale, à terme, en considérant l'ensemble des raccordements prévus sur les zones urbanisables.

La réduction des eaux claires parasites demeure cependant une priorité, pour assurer une efficacité pérenne de la station d'épuration.

PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

La sensibilité patrimoniale et paysagère du territoire reste modérée et relative notamment par rapport à d'autres secteurs du département d'Indre-et-Loire.

Pour autant, certains outils de vigilance et de surveillance ont été mis en place au sein du P.L.U. pour assurer la protection des éléments les plus remarquables du territoire.

1- La protection des éléments patrimoniaux les plus remarquables et identitaires

Les éléments développés ci-avant concernant la zone UA (et son secteur UAa) tendent à garantir la conservation et l'homogénéité de la structure initiale du bourg de St-Branchs tant par des principes de restauration des éléments bâtis anciens que par des règles d'implantation des nouvelles constructions.

La valorisation du patrimoine rural a été développée auparavant notamment sur l'intérêt de permettre le changement de destination en vue de pérenniser le patrimoine rural communal.

Sur les éléments patrimoniaux identifiés par le P.A.D.D., les documents règlementaires du P.L.U. (zonage et règlement) assure leur protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et soumet la démolition (ou tout travaux tendant à rendre inutilisable une partie de la construction) à un permis de démolir conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme. 11 éléments sont ainsi spécifiquement identifiés sur les plans de zonage.

Le règlement définit pour ces bâtiments les conditions dans lesquels un permis de démolir pourra être admis :

- du fait de l'insalubrité ou de la mise en péril que le bâtiment représente : la conservation du patrimoine ne doit en effet pas induire une dangerosité pour la population)
- du fait d'une nécessité liée au réaménagement ou à l'extension de la construction. Si la majeure partie des bâtiments ne sont pas susceptibles d'évolution dans les années à venir, certains éléments patrimoniaux protégés sont aujourd'hui occupés au titre d'habitation. Afin de ne pas geler toute possibilité d'évolution et compte tenu des destructions partielles que peuvent générer certaines évolutions du bâti, le permis de démolir pourra être admis dans cette situation. L'objectif doit cependant rester la valorisation du bâti protégé.

2- La protection des abords du bourg de St-Branchs

La mise en place d'une zone Ai (agricole inconstructible) aux abords du bourg de St-Branchs doit répondre aux mêmes enjeux que ceux ayant justifié la mise en place de la zone NCa (agricole inconstructible) dans le POS.

Il s'agit par l'interdiction de création de nouveaux bâtiments agricoles en bordure de la zone agglomérée de préserver non seulement la qualité de vie des branchois mais aussi la liberté de travail des exploitants agricoles en évitant une proximité qui pourrait être source de conflits de voisinage.

En conséquence, à l'inverse de la zone A, le règlement de la zone Ai s'il reconnaît le potentiel agricole des terres qu'elle couvre interdit la création de nouvelles structures ou bâtiments agricoles et n'admet au sein de cette zone :

- que les constructions et équipements techniques liées aux voiries et réseaux (comme dans l'ensemble des zones du P.L.U.),
- que les réhabilitation, mise aux normes et reconstruction après sinistre des bâtiments existants. En effet, la zone Ai, accueille en bordure de la rue de Bel air quelques bâtiments rattachés à une exploitation agricole pour lesquels il convient d'admettre les travaux rendus obligatoires par la présence des installations.

Toutefois, compte tenu de leur localisation près de zones habitées et de leur état actuel, ces installations en semblent pas à même de pouvoir faire l'objet d'une valorisation économique importante dans les années à venir.

Bâtiments agricoles en bordure de la rue de Bel Air



PRISE EN COMPTE DU TOURISME ET DES LOISIRS

Les orientations du P.A.D.D. en matière de loisirs/tourisme recouvre différentes réalités retraduites au sein des documents réglementaires du P.L.U.

1- Les cheminements pédestres remarquables

Le P.A.D.D. rappelle la nécessité de protéger certains linéaires remarquables des cheminements pédestres traversant le territoire communal.

Ces portions remarquables sont identifiées sur les plans de zonage et protégées au titre de l'article L. 123-1-5 6° du code de l'urbanisme. Il s'agit de cheminements non goudronnés et empierrés traversant les espaces boisés et vallonnés du territoire. Conformément à l'article L. 123-1-5 6°, la protection s'étend à la fois au tracé mais également aux caractéristiques actuelles des chemins.

2- Les activités équestres de loisirs

Cf. ci-avant

3- Le développement de la capacité d'hébergements touristiques

Si l'augmentation de cette capacité d'accueil est possible sans conditions particulières dans les zones urbaines, elle est en revanche encadrée dans la zone rurale et n'est admise qu'au travers d'un changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial (*cf. ci-avant*).

PRISE EN COMPTE DES COMMUNICATION NUMÉRIQUES

Si l'accessibilité au réseau de communications numériques à haute performance est priorisée dans les plus grandes agglomérations et vers les pôles d'activités majeurs, elle est amenée à se déployer dans les années à venir et à desservir le territoire.

Afin d'anticiper cette future desserte, la commune a souhaité que les projets appréhendent dès à présent cette problématique et que chaque projet donnant lieu à la création ou la modification de voiries puissent permettre l'installation de fourreaux accueillant ces futurs réseaux (article 16 des zones urbaines et à urbaniser).

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Sur les plans de zonage du P.L.U. de Saint-Branchs, 19 emplacements réservés ont été définis et doivent permettre de faciliter la mise en œuvre du projet communal :

- **Les emplacements réservés destinés à assurer la régulation des eaux pluviales dans le bourg**

Cette problématique inhérente à la situation du bourg de ST-Branchs dans un secteur au relief quasi-nul a justifié une réflexion particulière menée dans le cadre d'un schéma directeur d'assainissement joint en annexe du P.L.U.

La conduite de cette étude a conclu à la nécessité de mettre en place plusieurs ouvrages de régulation des eaux pluviales en amont et aval du bourg, pour lesquels le P.L.U. a mis en place 6 emplacements réservés (n°10, 11, 15, 16, 18 et 19). Les largeurs et surfaces réservés ont été calées sur les besoins d'écoulement et de stockage de l'étude du schéma directeur des eaux pluviales.

- **Les emplacements réservés destinés à faciliter la création de liaisons douces dans le bourg**

Les orientations du P.A.D.D. en faveur d'un renforcement des déplacements doux dans les circulations intra-urbaines a conduit à la mise en place de plusieurs emplacements réservés permettant de sécuriser les déplacements doux et d'inciter ainsi à leur usage.

5 emplacements réservés ont ainsi mis en place (n°1, 3, 5, 9 et 17). Les largeurs définies doivent permettre d'assurer le passage des piétons et des cycles (5 mètres).

- **Les emplacements réservés destinés à permettre le maintien de bonnes conditions d'accès**

Ces emplacements réservés portent :

- *sur le maintien d'accès aux parcelles agricoles ou potentiellement agricoles (n°4, 7 et 12).* La possibilité d'un comblement des « dents creuses » subsistantes dans la zone agglomérée ne bord de voie fait peser une menace sur les possibilités des accès aux parcelles agricoles localisées sur les arrières des constructions. En conséquence, la collectivité souhaite maintenir, au travers des emplacements réservés, des accès aux secteurs arrières.

- *sur l'aménagement des voiries existantes (n°2, 6 et 14).* Les voies ou carrefours concernées présentent une morphologie réduite (étroitesse des voies) ne permettant pas de garantir la sécurité des usagers de ces voies. EN conséquence, des possibilités d'élargissement sont inscrites dans le P.L.U.

- sur l'aménagement d'aires de stationnement aux abords

du bourg (ER n°13). La faiblesse de l'offre en stationnement du centre-bourg a été partiellement comblée par l'aménagement de places de stationnement dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de la place du 11 Novembre. Il apparaît cependant que cette nouvelle offre est aujourd'hui largement saturée et doit être complétée. L'absence de disponibilités foncières en cœur de bourg du fait de la forte densité bâtie a conduit la commune à envisager l'aménagement d'une nouvelle aire de stationnement sur les arrières du centre-bourg sur une parcelle non construite proche du centre-bourg et relié à lui par le chemin du cimetière (réservé pour les déplacements doux). La parcelle est également située près de la zone du Carrefour des Archers et peut ponctuellement répondre aux besoins de la population amenée à s'installer sur cette zone.

- **Les emplacements réservés destinés à l'évolution des équipements communaux**

L'emplacement réservé n°8 doit permettre de préserver les possibilités de développement des bâtiments techniques communaux près du site actuel.

3.3 - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU P.O.S.

Depuis l'élaboration du P.O.S. approuvé en 2000, la loi Solidarité et Renouveau Urbain a introduit une réforme des documents d'urbanisme et notamment la transformation des P.O.S. en P.L.U. Au-delà de ce changement terminologique, la loi SRU a initié une modification plus importante en terme de réflexion sur les espaces ruraux et urbains.

Le chapitre suivant a pour finalité de justifier les changements réglementaires apportés au P.O.S. Certains de ces changements sont issus de la loi, d'autres résultent d'une réflexion ou d'une volonté politique locale.

LES EVOLUTIONS DU ZONAGE

**TABLEAU RECAPITULATIF
DE L'EVOLUTION DU
ZONAGE
POS/PLU**

Le tableau ci-après montre globalement les transformations élaborées dans le cadre du nouveau P.L.U. en terme de terminologie de zones ainsi que les évolutions de superficies de chaque zone entre le P.O.S. et le P.L.U.

P.O.S.	Surfaces (% du territoire)
UA	8,9 ha (0,2%)
UAa	20,1 ha (0,4%)
UB	48,9 ha (1%)
UC	5,5 ha (0,1%)
1NAa	2 ha (<0,1%)
1NAh	11,3 ha (0,2%)
2NAh	27,8 ha (0,5%)
NB	41,7 ha (0,8%)
TOTAL zones constructibles	166,2 ha (3,2%)
NC	4256,6 ha (83,2%)
NCa	216 ha (4,2%)
-	-
-	-
ND	477,1 ha (9,3%)
-	-
-	-
TOTAL zones inconstructibles	4949,8 ha (96,8%)
TOTAL	5116 ha

P.L.U.	Surfaces (% du territoire)
UA	9,6 ha (0,2%)
UAa	16,6 ha (0,3%)
UB (dont UBa)	58,8 ha (1,1%)
UC	5,5 ha (0,1%)
-	-
1AUhz	15,4 ha (0,3%)
-	-
-	-
TOTAL zones constructibles	105,9 ha (2,1%)
A	3784,4 ha (74%)
Ai	232,8 ha (4,5%)
Ae	1,1 ha (<0,1%)
Aeq	1,9 ha (<0,1%)
Ah	115,9 ha (2,2%)
N	841,2 ha (16,4%)
Ne	4,6 ha (<0,1%)
Nj	7,8 ha (0,1%)
Nh	20,4 ha (0,4%)
TOTAL zones inconstructibles	5010,1 ha (97,9 %)
TOTAL	5116 ha

LE ZONAGE

Comparativement au P.O.S., le P.L.U. a réalisé d'importantes adaptations et modifications dans la typologie et dans la délimitation des zones et de leur vocation et ce afin :

- de tenir compte des spécificités de la commune,
- de traduire dans les documents règlementaires les orientations générales exprimées dans le P.A.D.D.

LES ADAPTATIONS

Les adaptations présentées dans ce chapitre concernent les modifications des contours des zones existantes au P.O.S. et reconduites avec parfois quelques évolutions terminologiques dans le P.L.U.

1- La zone UA

La zone UA définie dans le cadre du P.O.S. a connu quelques adaptations lors de l'élaboration du P.L.U.

- Intégration d'une large partie de la zone de renouvellement urbain 1NAa autour de l'ancien cimetière. L'opération de renouvellement urbain et de densification a été réalisée autour de la place du 11 Novembre et les jardins cultivés situés sur les arrières de cette opération sont intégrés à la trame urbaine du centre ancien et par ailleurs protégés.
NB : Certaines portions de la zone 1NAa ne correspondant pas à des jardins cultivés et pouvant faire l'objet d'aménagements ou d'une densification sont classés au sein de la zone UB.
- Exclusion, en bordure de l'avenue de la Foire, de deux constructions physiquement rattachées à la morphologie de la zone UB
- Exclusion d'une construction de type contemporaine de la zone UA et intégration en zone UB en bordure de l'avenue des Marronniers (près de la caserne pompier)
- Exclusion de quelques parcelles de jardins sur le secteur du Cornilleau au sud du bourg, ces parcelles ne bénéficiant d'aucun accès possible sur une voie du fait de l'urbanisation continue en bordure des voies les plus proches.

2- La zone UAa

La surface couverte par la zone UAa a été réduite comparativement au P.O.S.. Ceci est lié :

- à la réduction de la profondeur de la zone constructible en bordure de la rue de Beauregard de manière à ne pas conforter la possibilité de création d'un habitat « en drapeau » en deuxième ou troisième rang, conformément aux orientations du P.A.D.D. La zone constructible est ramenée au plus près des constructions et limitée à une profondeur de 30-35 mètres pour les secteurs encore non construits.
- à la suppression de la constructibilité des parcelles localisées

en bordure de la rue du Rail, la structure de la voirie et le réseau d'assainissement collectif ne desservant pas cette zone.

- à l'exclusion d'une parcelle communale localisée à l'angle sud-est de la jonction de l'avenue de la Foire et de la route de Tours. Cette parcelle est intégrée au périmètre d'aménagement de la ZAC du Carrefour des Archers et est donc intégrée au sein de la zone 1AUhz.
- À l'exclusion de certaines parcelles densément boisées au sud du bourg, pour lesquelles la volonté de protection, au titre de la « nature dans la ville » et de la protection d'aérations non bâties dans le bourg, s'est traduite par un zonage naturel.

2- La zone UB

La surface couverte par la zone UB (y compris ses secteurs UBa a été profondément modifié. Comme vu ci-dessus, elle intègre désormais quelques parcelles initialement classées en zone UA et occupés par des constructions dont la forme correspond aux critères de la zone UB.

Parallèlement, la zone UB présente plusieurs adaptations par rapport à celle du P.O.S. :

- Elle intègre désormais les zones 1NAh et 2NAh du POS ayant fait l'objet d'une urbanisation depuis l'entrée en vigueur du POS (une partie de la zone 1NAh de Bel-Air, une partie de la zone 2NAh de la Raimbardière, zone 1NAh de Fouchet)
- Elle est, à l'instar de la zone UAa, réduite en profondeur en bordure des voies de circulation pour limiter l'urbanisation « en drapeau », les arrières des constructions étant classés en zone Nj pour ne permettre que la création d'annexes rattachées aux habitations (rue de Bel-Air, rue des Vents)
- Elle exclut deux bâtiments à vocation agricole en bordure de la rue de Bel Air rattaché à la zone Ai.

3- La zone UC

Cette zone (deux secteurs au niveau de la ZA des Coquettes et au niveau d'un bâtiment d'activités physiquement rattaché aux zones d'activités de Tauxigny au nord-est du territoire) n'a subi aucune modification de périmètre.

4- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat (1NAa, 1NAh, 2NAh/1AUhz)

Dans le P.L.U., des modifications relativement importantes ont été apportées par rapport au potentiel urbanisable défini dans le P.O.S.

L'ensemble du potentiel 1NAa, 1NAh et 2NAh ayant fait l'objet d'une urbanisation dans le cadre du P.O.S. a ainsi été intégré au sein de la zone UA ou UB (*voir ci-avant*).

En revanche, une large partie du potentiel non construit a été supprimée au sein du P.L.U., les surfaces conservées au sein du PLU en zone 1AUhz étant largement suffisantes pour répondre aux besoins de la collectivité en matière d'habitat durant les 10 prochaines années.

Les surfaces suivantes prévues au POS ont fait l'objet d'un déclassement :

- La zone 1NAh de Bel-Air => portion non construite classée en zone Ai (environ 2,2 ha)
- La zone 2NAh de la Raimbardière => portion non construite en zone Ai (environ 8000m²)
- La zone 2NAh de la Gaumère => secteur non construit classé en zone Ai (environ 1,8 ha).
- Les zones 1NAh et 2NAh du Cornilleau => secteurs non construits classés en zone Ai (environ 8,8 ha)
- La zone 1NAh du Bois Hardy => secteur non construit classé en zone Ai (environ 1,8 ha)

A l'échelle du P.L.U., environ 15,4 ha de zones d'urbanisation sont donc déclassées et réintégrer dans la zone à vocation agricole. Comparativement au P.O.S., seule la zone 1AUhz du Carrefour des Archers (anciennement 2NAh) est ainsi conservée au sein du P.L.U.. Les limites de cette dernières zones sont toutefois remaniées pour être calées sur le périmètre précis de la ZAC créée le 4 juin 2007.

Le déclassement des zones à urbaniser doit ainsi contribuer à la préservation des sols agricoles conformément aux orientations du P.A.D.D. en limitant l'étalement urbain.

5- La zone agricole protégée (NCa/Ai)

La zone Ai, tout comme la zone NCa du P.O.S., est destinée à préserver les abords du bourg de toute implantation agricole dans un souci de limitation du potentiel de conflit de voisinage aux abords de zones d'habitat densément peuplées.

Le périmètre de la zone Ai est modifiée comparativement au périmètre de la zone NCa :

- Il est légèrement réduit à l'est du bourg, près de Fourchet,
- Il est étendu au sud-ouest du bourg, pour intégrer les espaces agricoles reliant la zone naturelle de protection du ruisseau du Becquet afin de prendre en compte notamment une continuité écologique emprunté par la faune pour relier l'ensemble naturel du ruisseau du Becquet au sud du bourg.

6- La zone agricole (NC/A)

Comparativement au P.O.S., l'emprise de la zone à vocation agricole du P.L.U. a été globalement réduite.

Cette réduction ne s'est toutefois pas faite au profit de zones d'urbanisation (suppression de 15,4 ha de zones à urbaniser en périphérie du bourg et suppression de la constructibilité des villages) mais doit permettre de tenir compte de la politique de protection des

espaces naturels remarquables du territoire (zone N - cf. ci-après). Par ailleurs, la zone A, à l'inverse de la zone NC, exclut l'ensemble du bâti non rattachés à l'activité agricole et classé en zone Ah.

7- La zone naturelle (ND/N)

Dans le POS, la zone de protection ND était globalement limitée à la protection des vallons des 3 principaux cours d'eau (l'Echandon, le ruisseau du Becquet, le ruisseau de Bourdin).

Les principales adaptations apportées au zonage naturel du P.O.S. sont en lien avec ceux apportés au sein de la zone NC/A.

Ainsi, la zone naturelle de protection N :

- intègre désormais l'ensemble des bois et bosquets localisés sur le territoire et participant aux continuités écologiques et à la dynamique de la Trame Verte et Bleue (initialement classés en zone NC)
- prend en compte la sensibilité environnementale de certaines portions aux abords du ruisseau de Mouru,
- exclut ponctuellement certaines parcelles agricoles dont la sensibilité environnementale faible ne paraît pas justifier leur maintien en zone naturelle,
- exclut certains secteurs ayant fait l'objet de sous-zonages particuliers destinés à prendre en compte les orientations du P.A.D.D. et les évolutions législatives (zones Ne et Nh).

LA SUPPRESSION D'ANCIENNES ZONES

Par rapport au P.O.S., une seule zone a été supprimée :

- La zone NB permettant la constructibilité pour de l'habitat dans certains villages et écarts du territoire. Conformément aux orientations du P.A.D.D. et afin de limiter les contraintes susceptibles d'entraver le développement des exploitations agricoles, la constructibilité pour de l'habitat est désormais exclue en-dehors du bourg. Les possibilités de construire au sein de la zone rurale sont désormais destinées à permettre uniquement une évolution du bâti existant.

LA CRÉATION DE NOUVELLES ZONES

Comparativement au P.O.S., plusieurs nouvelles zones ont été créées dans le P.L.U. afin de répondre et de traduire dans les documents règlementaires les orientations générales définies en matière d'aménagement et d'urbanisme dans le P.A.D.D. :

- la zone Nj destinée à limiter l'urbanisation « en drapeau » le long des axes de circulation en ne permettant sur les arrières des constructions existantes que la création d'annexes aux habitations,

- la zone **Ae** destinée à permettre le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles à usage d'entrepôts,
- le secteur **Aeq** destiné à prendre en compte l'existence d'une activité équestre de loisirs,
- les secteurs **Ah et Nh** destinés à prendre en compte le bâti non lié à une activité agricole dans les zones à vocation dominante agricole ou naturelle,
- le secteur **Ne** destiné à intégrer les secteurs d'équipements publics.

LES TRAMES

Un certain nombre de trames spécifiques a été reconduit ou introduit dans le cadre du nouveau P.L.U. :

- plusieurs **emplacements réservés** ont été supprimés dans le cadre du P.L.U. par rapport au P.O.S., soit parce que la commune a acquis les terrains concernés depuis l'approbation du P.O.S., soit parce qu'il n'ont plus d'intérêt pour la politique adoptée par la commune dans le cadre de son P.A.D.D.

A l'inverse, de nouveaux emplacements réservés ont été mis en place, nécessaires à la mise en œuvre du projet urbain notamment pour la création de liaisons douces, d'espaces de stationnement ou d'ouvrages de régulation des eaux pluviales conformément au schéma directeur des eaux pluviales.

- les **éléments végétaux protégés** en vue de traduire dans les documents règlementaires les objectifs ou souhaits de la municipalité concernant le patrimoine végétal de la commune (protection des boisements et des linéaires de haies).

Ce régime de protection remplace notamment la protection au titre des espaces boisés classés, qui ont constitué une contrainte importante pour la prise en compte de certains projets d'intérêt collectif sur la commune (élargissement de voirie, création de réseaux, etc.). En conséquence, il est décidé de garantir la protection de ces éléments par un régime plus souple permettant de préserver l'intégrité des boisements tout en autorisant ponctuellement des projets susceptibles de répondre aux besoins du territoire.

- la trame permettant d'identifier les **éléments rattachés à la Trame Verte et Bleue** (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques).

LES EVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Si les évolutions terminologiques ont été peu modifiées entre le P.O.S. et le P.L.U., les adaptations apportées pour chacune des zones dans les dispositions réglementaires qui leur sont applicables sont en revanche plus importantes.

Elles doivent permettre de tenir des évolutions législatives créées depuis l'adoption du précédent P.O.S. et de traduire les orientations générales du P.A.D.D.

Zones	Articles	Modifications apportées
UA et UAa		La vocation des zones UA et UAa reste identique entre les deux documents et doivent contribuer à la préservation des formes urbaines identifiées sur ces deux secteurs de développement historique de la commune.
	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - dans le POS et le PLU, les articles 1 et 2 reconnaissent la mixité fonctionnelle du cœur historique du bourg et admettent l'ensemble des constructions liées au fonctionnement normal d'un bourg en interdisant la création de bâtiments susceptibles de générer des nuisances pour l'habitat. - l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone UA notamment pour les constructions en lien avec des activités artisanales. - les conditions d'implantation (26 mètres maxi des habitations) des piscines en zone UA apparaissant dans le POS sont supprimées, le contexte urbain ne pouvant justifier l'application de cette règle. La zone UA est en effet entièrement urbanisée et la création d'une piscine n'est pas susceptible de générer des nuisances particulières. - pour les constructions concernées et identifiées sur les plans de zonage, le règlement définit les conditions de leur démolition dans le cadre d'un permis de démolir.
	3	<ul style="list-style-type: none"> - La largeur d'emprise minimale de la chaussée dans le cadre de la création d'une nouvelle voirie est règlementée à 4 mètres. Elle doit permettre d'assurer de bonnes conditions de circulation dans le bourg. - l'obligation de recourir à une placette de retournement dans le cadre de voies en impasse est minimisée pour de petites opérations afin de limiter la consommation d'espaces générées par ces aménagements. Afin de prendre en compte les conditions de desserte pour le ramassage des ordures ménagères, il est cependant prévu que dans l'hypothèse où cette placette n'est pas créée, un dispositif doit permettre en entrée de zone d'assurer le dépôt des containers.
	4	<ul style="list-style-type: none"> - l'ensemble de la zone UA/UAa étant desservi par le réseau d'assainissement collectif, la possibilité de création de dispositifs d'assainissement non collectif est supprimée. - incitation au travers de l'article 4.3 à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux orientations du schéma directeur des eaux pluviales) - suppression de la règle relative aux implantations des antennes paraboliques, râdeaux et treillis du P.O.S., ces installations ne concernant pas des réseaux.
	5	Aucune modification
	6	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont reprises pour assurer l'homogénéité de la zone et une intégration cohérente des nouvelles constructions dans la trame bâtie spécifique du centre historique du bourg

Zones	Articles	Modifications apportées
UA et UAa	7	- Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont modérées en zone UA et l'obligation d'implantation d'une limite séparative à l'autre en bord de voie n'est imposée que pour les constructions implantées façade sur rue et sur des parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres. - sur les arrières, la marge de recul minimal vis-à-vis des limites séparatives est réduite (1,4 mètre au lieu de 3 mètres) afin de renforcer la densification et de ne pas imposer de contraintes trop importantes pour de petites parcelles.
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	9	L'emprise au sol limitée en zone UAa dans le POS (50% de la superficie de la parcelle) est supprimée pour ne pas faire obstacle à une densification des espaces urbanisés.
	10	Il n'est plus établi de distinction entre les hauteurs des constructions en zone UA et en zone UAa. La hauteur la plus importante est prise en compte dans le P.L.U. afin de favoriser un développement en hauteur plutôt qu'un développement au sol, qui tendrait à accroître les surfaces imperméabilisées.
	11	L'article 11 est intégralement repris. La nouvelle rédaction doit permettre tout en assurant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, d'assouplir les règles du POS pour favoriser la mise en œuvre de projet favorisant les économies d'énergie.
	12	Afin de maîtriser les difficultés de stationnement dans le cœur de bourg, les obligations en matière de création d'aires de stationnement sont explicitement détaillées pour chaque affectation.
	13	Les règles relatives aux Espaces Boisés Classés sont supprimées et remplacées par les règles applicables dans les espaces protégés (protection au titre des articles L. 123-1-5 7° et 9° du code de l'urbanisme).
	14	Aucune modification
	15	L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU. Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques es constructions, obligations non règlementées dans le P.L.U.
16	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »	

Zones	Articles	Modifications apportées
UB		<p>La vocation des zones UB reste identique entre les deux documents et est destinée à couvrir les secteurs d'extension récente du bourg. Un secteur spécifique est créé pour prendre en compte les orientations du P.A.D.D. (secteur UBa non desservis par le réseau d'assainissement collectif)</p>
	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - dans le POS et le PLU, les articles 1 et 2 reconnaissent la mixité fonctionnelle du bourg et admettent l'ensemble des constructions liées au fonctionnement normal d'un bourg en interdisant la création de bâtiments susceptibles de générer des nuisances pour l'habitat. - l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone UB notamment pour les constructions en lien avec des activités artisanales. - les conditions d'implantation (26 mètres maxi des habitations) des piscines en zone UB apparaissant dans le POS sont supprimées, le contexte urbain ne pouvant justifier l'application de cette règle. La zone UB est en effet entièrement urbanisée et la création d'une piscine n'est pas susceptible de générer des nuisances particulières. - pour les constructions concernées et identifiées sur les plans de zonage, le règlement définit les conditions de leur démolition dans le cadre d'un permis de démolir.
	3	<ul style="list-style-type: none"> - La largeur d'emprise minimale de la chaussée dans le cadre de la création d'une nouvelle voirie est règlementée à 4 mètres. Elle doit permettre d'assurer de bonnes conditions de circulation dans le bourg. - l'obligation de recourir à une placette de retournement dans le cadre de voies en impasse est minimisée pour de petites opérations afin de limiter la consommation d'espaces générées par ces aménagements. Afin de prendre en compte les conditions de desserte pour le ramassage des ordures ménagères, il est cependant prévu que dans l'hypothèse où cette placette n'est pas créée, un dispositif doit permettre en entrée de zone d'assurer le dépôt des containers.
	4	<ul style="list-style-type: none"> - la possibilité de création de dispositifs d'assainissement non collectif est désormais limitée à la seule zone UBa. - incitation au travers de l'article 4.3 à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux orientations du schéma directeur des eaux pluviales) - suppression de la règle relative aux implantations des antennes paraboliques, râdeaux et treillis du P.O.S., ces installations ne concernant pas des réseaux.

Zones	Articles	Modifications apportées
UB	5	Pour le secteur UBa non desservi par le réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. La référence à une norme chiffrée (500m ² dans le POS) est en revanche supprimée, les améliorations technologiques en matière d'assainissement non collectif permettant désormais leur mise en place sur des surfaces réduites (inférieure à 500m ²).
	6	<ul style="list-style-type: none"> - suppression de la bande de constructibilité créée dans le POS et auquel se substitue la combinaison zones UB/Nj. - afin d'optimiser l'urbanisation des parcelles du bourg, les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont assouplies (1 mètre de recul minimal au lieu de 6 mètres dans le POS). Ces règles doivent permettre d'optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle notamment pour tenir compte d'un ensoleillement optimal mais également pour tenir compte de la réduction globale de la superficie des parcelles dans les zones urbaines.
	7	- Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont modérées et le recul minimal est ramenée à 1,4 mètre dans le PLU (contre 3 mètres dans le POS) pour favoriser la densification des espaces urbanisés.
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	9	L'emprise au sol limitée en zone UB dans le POS (50% de la superficie de la parcelle) est supprimée pour ne pas faire obstacle à une densification des espaces urbanisés.
	10	Dans un souci d'homogénéité au sein des espaces urbanisés du bourg, la règle de hauteur en zone UB est calée sur celle de la zone UA, permettant également de favoriser un développement en hauteur plutôt qu'au sol pour limiter les surfaces imperméabilisées.
	11	L'article 11 est intégralement repris. La nouvelle rédaction doit permettre tout en assurant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, d'assouplir les règles du POS pour favoriser la mise en œuvre de projet favorisant les économies d'énergie.
	12	Afin de maîtriser les difficultés de stationnement dans le bourg, les obligations en matière de création d'aires de stationnement sont explicitement détaillées pour chaque affectation.
	13	<ul style="list-style-type: none"> - les règles relatives à des obligations de créer une superficie minimale d'espaces verts sont supprimées (20% de la superficie des opérations). Elles conduisent en effet à la création d'espaces verts souvent peu fonctionnels ou inadaptés et ainsi à une consommation d'espaces superflue. - Les règles applicables dans les espaces protégés (protection au titre des articles L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) sont explicitées.

Zones	Articles	Modifications apportées
UB	14	Aucune modification
	15	L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU. Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques es constructions, obligations non règlementées dans le P.L.U.
	16	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »

Zones	Articles	Modifications apportées
UC		Le règlement de la zone UC tout comme son contour reste très proche de celui du POS. Il doit permettre le développement des activités économiques.
	1 et 2	L'article 1 interdit désormais la création d'habitations en zone UC, que celles-ci soient intégrées ou non dans le volume des bâtiments d'activités. Il s'agit de ne pas favoriser l'installation de population non liées aux bâtiments d'activités dans la zone d'activités.
	3	Aucune modification
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux orientations du schéma directeur des eaux pluviales) - suppression de la règle relative aux implantations des antennes paraboliques, râdeaux et treillis du P.O.S., ces installations ne concernant pas des réseaux.
	5	Pour le secteur UC non desservi par le réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif. La référence à une norme chiffrée (1000m ² dans le POS) est en revanche supprimée, les améliorations technologiques en matière d'assainissement non collectif permettant désormais leur mise en place sur des surfaces réduites (inférieure à 1000m ²). Ceci permet par ailleurs de favoriser l'optimisation du potentiel constructible de la ZA des Coquettes conformément aux orientations du P.A.D.D.
	6	La RD 50 était initialement classée « voie à grande circulation ». Ce classement ayant été supprimée, il est décidé de réduire les marges de recul par rapport à cette voie pour favoriser l'optimisation du potentiel de la ZA des Coquettes conformément aux orientations du P.A.D.D.
	7	Aucune modification
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	9	L'emprise au sol limitée en zone UC dans le POS (60% de la superficie de la parcelle) est supprimée pour ne pas faire obstacle à une densification des espaces urbanisés.
	10	Aucune modification
	11	Aucune modification

Zones	Articles	Modifications apportées
UC	12	Aucune modification
	13	- Les règles applicables dans les espaces protégés (protection au titre des articles L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) sont explicitées.
	14	Aucune modification
	15	L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU. Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques es constructions, obligations non règlementées dans le P.L.U.
	16	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »

Zones	Articles	Modifications apportées
1NAh/ 1AUhz		<p>Les dispositions réglementaires ont fortement variées entre celles de la zone 1NAh et celle de la zone 1AUhz.</p> <p>La majorité de ces variations est justifiée par la volonté d'assouplissement des règles permettant de favoriser la création de formes urbaines variées, mixées et permettant de favoriser les économies d'énergie.</p>
	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - dans le POS et le PLU, les articles 1 et 2 reconnaissent la mixité fonctionnelle du bourg et admettent l'ensemble des constructions liées au fonctionnement normal d'un bourg en interdisant la création de bâtiments susceptibles de générer des nuisances pour l'habitat. - l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone UA notamment pour les constructions en lien avec des activités artisanales. - les conditions d'implantation (26 mètres maxi des habitations) des piscines en zone 1NAh apparaissant dans le POS sont supprimées, le contexte urbain ne pouvant justifier l'application de cette règle. La création d'une piscine n'est pas susceptible de générer des nuisances particulières justifiant le maintien d'une règle maximale d'implantation.
	3	<ul style="list-style-type: none"> - La largeur d'emprise minimale de la chaussée dans le cadre de la création d'une nouvelle voirie est réglementée à 3,5 mètres et le P.L.U. ne reprend pas les largeurs de voirie prévues dans le P.O.S. qui programmaient des largeurs d'emprises de voiries importantes et ne tendant pas à favoriser la limitation de la consommation d'espaces. - l'obligation de recourir à une placette de retournement dans le cadre de voies en impasse est minimisée pour de petites opérations afin de limiter la consommation d'espaces générées par ces aménagements. Afin de prendre en compte les conditions de desserte pour le ramassage des ordures ménagères, il est cependant prévu que dans l'hypothèse où cette placette n'est pas créée, un dispositif doit permettre en entrée de zone d'assurer le dépôt des containers. - suppression des règles inhérentes à la zone 1NAh du Cornilleau, cette zone n'étant plus constructible dans le P.L.U.
	4	<ul style="list-style-type: none"> - incitation au travers de l'article 4.3 à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux orientations du schéma directeur des eaux pluviales) - suppression de la règle relative aux implantations des antennes paraboliques, râteaux et treillis du P.O.S., ces installations ne concernant pas des réseaux.
	5	<ul style="list-style-type: none"> - suppression des règles obligeant à la création de parcelles présentant une linéaire d'au moins 16 mètres au droit de l'alignement de la voie. L'article 5 ne réglemente plus la forme des parcelles mais uniquement la superficie minimale. Par ailleurs, la règle du P.O.S. nuit à la création d'une variété dans la taille des parcelles.

Zones	Articles	Modifications apportées
1NAh/ 1AUhz	6	- afin d'optimiser l'urbanisation des parcelles à créer dans le cadre des opérations urbaines, les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont assouplies (1 mètre de recul minimal au lieu de 6 mètres dans le POS). Ces règles doivent permettre d'optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle notamment pour tenir compte d'un ensoleillement optimal mais également pour tenir compte de la réduction globale de la superficie des parcelles dans les zones d'urbanisation future du fait d'une densité de logements accrue.
	7	- Les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont modérées et le recul minimal est ramenée à 1,4 mètre dans le PLU (contre 3 mètres dans le POS) pour favoriser la densification des espaces urbanisés.
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	9	L'emprise au sol limitée en zone 1NAh dans le POS (40% de la superficie de l'îlot de propriété) est supprimée pour ne pas faire obstacle à une densification des espaces urbanisés.
	10	Dans un souci d'homogénéité au sein des espaces urbanisés du bourg, la règle de hauteur en zone 1AUhz est calée sur celles des zones UA et UB, permettant également de favoriser un développement en hauteur plutôt qu'au sol pour limiter les surfaces imperméabilisées.
	11	L'article 11 est intégralement repris. La nouvelle rédaction doit permettre tout en assurant l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, d'assouplir les règles du POS pour favoriser la mise en œuvre de projet favorisant les économies d'énergie.
	12	Afin de maîtriser les difficultés de stationnement dans le cœur de bourg, les obligations en matière de création d'aires de stationnement sont explicitement détaillées pour chaque affectation.
	13	- les règles relatives à des obligations de créer une superficie minimale d'espaces verts sont supprimées (10% de la superficie des opérations). Elles conduisent en effet à la création d'espaces verts souvent peu fonctionnels ou inadaptés et ainsi à une consommation d'espaces superflue.
	14	Aucune modification
	15	L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU. Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques es constructions, obligations non règlementées dans le P.L.U.
16	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »	

Zones	Articles	Modifications apportées
NC/A		<p>Les zones NC (du POS) et A (du PLU) possèdent des vocations proches puisqu'elles sont toutes les deux destinées au développement de l'activité agricole.</p> <p>Toutefois, alors que la zone NC avait une vocation assez généraliste puisqu'elle permettait également l'évolution du bâti existant des tiers à l'activité agricole, la zone A ne permet plus cette éventualité et des sous-secteurs (Ah, Aeq, Ae) ont donc été créés pour intégrer ce bâti spécifique non agricole et en gérer le devenir.</p> <p>Les zones Ae et Aeq ne se rattachant à aucune zone ou secteur dans le P.O.S., elles ne sont pas évoquées ci-après.</p>
	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - à l'inverse de la zone NC, qui règlementait l'ensemble des usages du bâti agricole et non agricole, la zone A ne porte que sur les occupations et constructions nécessaires à l'activité agricole conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme. Comme pour la zone NC, la zone A autorise l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole - le règlement de la zone Ah autorise l'évolution du bâti des tiers à l'activité agricole. - le règlement de la zone Ai ayant, comme la zone NCa, pour objectif de limiter les possibilités de constructions agricoles aux abords du bourg encadre toutefois plus strictement les occupations et utilisations du sol en excluant notamment la possibilité de création d'annexes aux habitations et en n'admettant uniquement les constructions techniques liées aux voiries et réseaux ainsi que les travaux de mise aux normes et de réhabilitations des constructions agricoles existantes.
	3	Aucune modification majeure
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux orientations du schéma directeur des eaux pluviales)
	5	Pour la zone A non desservi par le réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif.
	6	La RD 50 était initialement classée « voie à grande circulation ». Ce classement ayant été supprimée, toute référence à un recul de 75 mètres en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est caduque. Pour cette voie, les marges de recul applicables sont identiques à celles des autres voies départementales (10 mètres)
	7	Aucune modification
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	9	Aucune modification

Zones	Articles	Modifications apportées
NC/A	10	- il est décidé de ne plus règlementer la hauteur des bâtiments à usage agricole (bâtiment de stockage, d'élevage, etc.), les besoins de l'activité agricole pouvant justifier la création de grands volumes. - pour les habitations afin de favoriser les maisons à étage plus favorables aux économies d'énergie, il est décidé d'admettre une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit (R+1) au lieu de 4 mètres (rez-de-chaussée uniquement) dans le POS
	11	- L'article 11 s'inspire largement des règles du POS notamment en vue de favoriser l'intégration des grands volumes agricoles et de conserver dans les hameaux les caractéristiques du bâti ancien (toiture à pente notamment). Les règles sont cependant assouplies pour ne conserver que celles indispensables au respect des objectifs mentionnés ci-dessus.
	12	Aucune modification
	13	- Les règles applicables dans les espaces protégés (protection au titre des articles L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) sont explicitées. - toute référence aux Espaces Boisés Classés est supprimée, ce dispositif n'étant plus conservé dans le P.L.U.
	14	Aucune modification
	15	L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU. Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques es constructions, obligations non règlementées dans le P.L.U.
	16	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »

Zones	Articles	Modifications apportées
ND/N		<p>Les zones ND (du POS) et N (du PLU) sont toutes deux destinées à assurer la protection des milieux naturels et forestiers ou boisés du territoire.</p> <p>Toutefois, alors que la zone ND avait une vocation assez généraliste puisqu'elle permettait également l'évolution du bâti existant des tiers à l'activité agricole, la zone N ne permet plus cette éventualité et un sous-secteur (Nh) a donc été créé pour intégrer ce bâti spécifique et en gérer le devenir.</p> <p>Les zones Ne et Nj ne se rattachant à aucune zone ou secteur dans le P.O.S., elles ne sont pas évoquée ci-après.</p>
	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> - à l'inverse de la zone ND, qui règlementait l'ensemble des usages du bâti agricole et non agricole, la zone N encadre strictement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, strictement limitées aux besoins des voiries et réseaux ainsi qu'à la fréquentation de la zone par le public (les vallons protégées étant souvent parcourus par des chemins de randonnée notamment) - le règlement de la zone Nh autorise l'évolution du bâti existant à l'intérieur ou en périphérie immédiate des zones N.
	3	Aucune modification majeure
	4	- incitation au travers de l'article 4.3 à la limitation des surfaces imperméabilisées et à la récupération et à la gestion des eaux pluviales à la parcelle (conformément aux orientations du schéma directeur des eaux pluviales)
	5	Pour la zone N non desservi par le réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains doit permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif.
	6	La RD 50 était initialement classée « voie à grande circulation ». Ce classement ayant été supprimée, toute référence à un recul de 75 mètres en application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme est caduque. Pour cette voie, les marges de recul applicables sont identiques à celles des autres voies départementales (10 mètres)
	7	Aucune modification
	8	- suppression de la règle dans un souci de simplification et afin de ne pas limiter les possibilités de densification sur une même unité foncière
	9	- la zone Ne étant considéré comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limité au sein duquel de nouvelles constructions peuvent être réalisées, il convient conformément à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme d'en limiter l'emprise au sol.
	10	<p>Les possibilités de nouvelles constructions étant fortement limitées dans la zone N et ses sous-secteurs, seule la hauteur des nouvelles constructions admises dans ces zones sont limitées conformément également à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme (annexes aux habitations, constructions en zone Ne).</p> <p>Pour les autres constructions, seule des extensions sont admises. Celles-ci doivent permettre de respecter la hauteur initiale du bâtiment.</p>

Zones	Articles	Modifications apportées
NC/A	11	- L'article 11 s'inspire largement des règles du POS notamment en vue de favoriser l'intégration des grands volumes agricoles et de conserver dans les hameaux les caractéristiques du bâti ancien (toiture à pente notamment). Les règles sont cependant assouplies pour ne conserver que celles indispensables au respect des objectifs mentionnés ci-dessus.
	12	Aucune modification
	13	- Les règles applicables dans les espaces protégés (protection au titre des articles L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) sont explicitées. - toute référence aux Espaces Boisés Classés est supprimée, ce dispositif n'étant plus conservé dans le P.L.U.
	14	Aucune modification
	15	L'article du POS était relatif au dépassement du coefficient d'occupation du sol. Cet article a été supprimé par la loi SRU. Le nouvel article 15 est désormais relatif aux obligations en matière de performances énergétiques es constructions, obligations non règlementées dans le P.L.U.
	16	Article créé dans le cadre de l'application de la loi « Engagement National pour l'Environnement »

VOLET N° 4

INCIDENCES DES
ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT

Article R. 123-2 Code de L'urbanisme :

" Le rapport de présentation :[...]

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur."

Conformément au Code de l'Urbanisme, le P.L.U. affirme une prise en compte globale de l'environnement qui se traduit par les orientations suivantes.

RAPPEL DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Au sein de l'ensemble du diagnostic, le rapport de présentation a exposé le contexte au sein duquel s'inscrit l'élaboration du P.L.U. de la commune de Saint-Branchs.

La présente partie a pour objectif de rappeler de manière synthétique ce contexte environnemental en l'abordant au regard de différentes thématiques environnementales :

- l'environnement physique,
- l'environnement biologique,
- les ressources naturelles et leur gestion,
- les pollution et nuisances,
- les risques majeurs,
- la vie quotidienne (déplacements, patrimoine, paysage).

NB : ces thématiques correspondent aux thématiques mises en place par la DIREN de Bretagne pour l'évaluation environnementales des documents d'urbanisme (cf. *Evaluation environnementale des documents d'urbanisme - DIREN Bretagne - juin 2006*).

1- L'environnement physique

L'environnement physique joue un rôle primaire majeur car il conditionne pour beaucoup l'environnement naturel et biologique, et par incidence les activités humaines.

➤ Le climat

Le climat communal est de type océanique atténué.

➤ La géologie

La géologie communale est marquée par trois grandes formations : les calcaires lacustres de Touraine au nord-ouest, les argiles à silex et à spongiaires siliciés au sud-ouest et une mosaïque de typologies géologiques au sud et à l'ouest de la commune.

A noter que la géologie influe sur le risque de retrait-gonflement des argiles dont un aléa fort est identifié sur une large partie nord du territoire communal.

➤ Le relief

Le relief présente un profil peu marqué avec un plateau agricole en pente douce du sud vers le nord (bassin versant de l'Indre) et entaillée par des vallons plus ou moins profonds et larges au niveau des 3 principaux cours d'eau.

➤ **L'hydrographie**

Le réseau hydrographique communal est entièrement localisé dans le bassin versant de l'Indre avec la présence de 3 affluents de l'Indre (l'Echandon, le ruisseau de Becquet et le ruisseau de Bourdin). Le Mouru, affluent de l'Echandon complète le réseau hydrographique.

Plusieurs fossés traversent également le plateau agricole.

La présence de zones humides est avérée sur le territoire notamment dans sa partie sud dans le secteur de la Cheptelière et en accompagnement du réseau hydrographique.

2- L'environnement biologique

Le diagnostic, dans sa partie environnementale, a montré une sensibilité environnementale modérée puisqu'aucun inventaire ni aucune protection environnementale spécifique n'a été identifié sur le territoire communal.

Pour autant, certains éléments ont justifié une attention particulière :

- la présence d'une Zone de Protection Spéciale (NATURA 2000) de la Champeigne tourangelle qui longe la limite de commune avec Tauxigny,
- l'identification de la Trame Verte et Bleue dans le cadre des études du SCOT de l'agglomération tourangelle.

3- Les ressources naturelles et leur gestion

A l'échelle de la commune, les ressources naturelles sont de différents ordres :

➤ **Les richesses liées au sous-sol**

La commune ne recense actuellement aucune exploitation industrielle de son sous-sol (pas de carrière).

➤ **Les richesses liées au sol**

Le sol communal représente un potentiel agricole riche puisque la quasi-totalité du plateau agricole est aujourd'hui valorisée par l'activité agricole. Ces activités sont principalement tournées vers les grandes cultures justifiant en cela l'absence quasi-totale de bocage.

➤ **Le sol en tant qu'espace**

Le développement des activités humaines a conduit à un développement des surfaces imperméabilisées depuis les années 50. Celui-ci a représenté une surface non négligeable durant les 13 dernières années (22 ha pour l'habitat et 5 ha pour les activités économiques) notamment en comparaison avec le nombre de logements réalisés et la population gagnée durant cette même période.

➤ Les eaux superficielles

A l'échelle de la commune, la problématique « eau » est liée :

- au réseau hydrographique,
- à la présence d'un point de captage d'eau au lieu-dit « les Perruches » protégés par un périmètre de protection (18 aout 1998).

4- Les pollutions et nuisances

Les pollutions apportées au milieu naturel n'ont pas ou peu été développées au sein du diagnostic. En effet, aucune activité humaine sur la commune n'est génératrice de pollution « exorbitante ». A l'échelle de la commune, les principales émissions polluantes sont liées :

- à la création de gaz à effets de serre du fait de l'activité humaine, une émission dont les rejets dans le milieu local sont difficile à évaluer à l'échelle du territoire d'une seule commune,
- à la création de déchets d'origine domestique ou industrielle lesquels sont gérés à l'échelle de la CCVI au niveau de la collecte et du traitement. Dans le cadre de ce traitement, les déchets ménagers peuvent d'ailleurs devenir une nouvelle ressource.
- à l'utilisation de pesticides notamment dans le cadre de l'exercice de l'activité agricole. Aucun épisode de pollution importante par les pesticides n'a toutefois été recensé et ceux-ci n'affecte pas la qualité de l'eau utilisée pour l'alimentation.

En revanche, certaines activités humaines peuvent être sources de nuisances.

A l'échelle de la commune, la principale nuisance est liée au bruit et notamment à celui émanant des principales infrastructures routières. Toutefois aucune voirie n'a l'objet d'un classement au titre des infrastructures de transports terrestres générant du bruit.

5- Les risques majeurs

Le dossier départemental des risques majeurs n'identifie aucun risque majeur sur la commune.

Toutefois, il est nécessaire de prendre en compte :

- le **risque sismique défini comme faible sur la commune,**
- le **risque de mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles** notamment lors d'épisodes de sécheresse. Ce risque a également été cartographié et fait état d'un aléa fort sur une large portion nord du territoire. Il nécessite le respect de certaines normes de construction nécessaires pour s'assurer de la stabilité de la construction à court, moyen et long terme.

6- La vie quotidienne

Plusieurs thématiques distinctes composent la vie quotidienne :

➤ Les déplacements

L'offre en déplacements sur une commune influence pour beaucoup la vie locale et de plus en plus son attractivité.

Sur St-Branchs, les déplacements recouvrent différentes réalités :

- les déplacements automobiles représentent toujours l'essentiel des déplacements observés sur la commune en lien avec l'éloignement du lieu de travail par rapport au lieu de vie mais également compte tenu de l'importante dispersion et de l'éloignement d'un nombre important de constructions par rapport aux pôles d'équipements de la commune (structure étirée du bâti du bourg et présence d'un nombre important d'écarts)
- la commune bénéficie des réseaux de transports collectifs de la Communauté d'Agglomération,
- la découverte touristique de la commune très limitée du fait de l'absence de circuits identifiés sur la commune.

➤ Les paysages

Le paysage de St-Branchs présente une richesse modérée avec un paysage agricole ouvert et des fonds de perspective boisées (boisements d'accompagnement des cours d'eau).

➤ Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

La commune ne recense aucun site archéologique et aucun ensemble protégé au titre des Monuments Historiques.

Au-delà de cet ensemble, la commune recense toutefois quelques éléments bâtis remarquables témoin de l'histoire et de l'identité de la commune.

EVALUATION DE L'IMPACT DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Rappel : Le P.L.U. est un document destiné à gérer l'urbanisme suivant un cadre précisément défini par le code de l'urbanisme. Il ne peut donc apporter des solutions aux impacts de ses orientations sur l'environnement que dès lors que ces solutions entrent et demeurent dans un cadre juridique précis, basé sur des appréciations urbanistiques.

A partir et pour chacune des différentes thématiques présentées auparavant, la présente partie exposera de quelle manière le P.L.U. influe sur l'environnement et présentera, le cas échéant, les mesures adoptées pour réduire ou compenser cet impact.

1- L'environnement physique

➤ Le climat

Incidences du PLU

Les projets d'évolution urbaine en matière d'habitat ou d'activités économiques ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local.

Seules des augmentations infimes des gaz à effets de serre seront imputables à l'augmentation du trafic automobile (projet d'accueil de 220 logements supplémentaires).

Mesures compensatoires

Les incidences sur le climat étant infimes, il n'est prévu de mesures compensatoires spécifiques au sein du P.L.U.

Toutefois, il est à noter que le développement des nouveaux quartiers d'habitat au plus près des pôles d'attractivité générant des déplacements quotidiens permettra de limiter l'usage de l'automobile. Ceci sera favorisé par le confortement programmé des liaisons douces dans le bourg.

➤ La géologie

Incidences du PLU

Les orientations du P.L.U. telles que définies dans le PADD ne sont pas susceptibles de modifier la géologie locale.

Mesures compensatoires

Compte tenu de l'absence totale d'impact sur la géologie, le P.L.U. ne met pas en place de mesures compensatoires spécifiques.

➤ **Le relief**

Incidences du PLU

Le relief de la commune est peu marqué voire nul au niveau du bourg et des secteurs programmés pour le développement de l'habitat. La mise en œuvre des principaux projets du PLU n'est donc pas susceptible de remettre en cause ou de modifier notablement la topographie ou l'altimétrie du territoire communal.

Les secteurs au relief les plus marqués sont localisés dans les vallons, secteurs inconstructibles du fait de la mise en place d'un zonage naturel de protection stricte. Aucun projet n'est donc susceptible de générer des mouvements de terrains majeurs dans ces secteurs.

Mesures compensatoires

Sur l'ensemble du territoire communal, certains projets pourront justifier la création d'affouillements ou exhaussements (création d'une piscine pour un particulier, création d'un bassin de régulation des eaux pluviales, etc.). Le règlement les autorise donc mais uniquement pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

➤ **L'hydrographie**

Incidences du PLU

Les orientations du P.L.U. ne remettent pas en cause le tracé du réseau hydrographique communal et ne conduisent pas à limiter le débit ou à faire obstacle au libre écoulement de l'eau, les projets étant strictement limités dans les secteurs proches des cours d'eau.

La protection du captage d'eau des Perruches est par ailleurs assurée :

- par le zonage mis en place à l'intérieur du périmètre (zone de type N et A)
- par la servitude d'utilité publique que constitue le périmètre de protection, qui encadre les possibilités de construire ou d'aménager.

Mesures compensatoires

Les effets du plan étant limités ou encadrés par la servitude d'utilité publique, il n'est pas prévu de mesures compensatoires au sein du P.L.U.

2- L'environnement biologique

Incidences du PLU

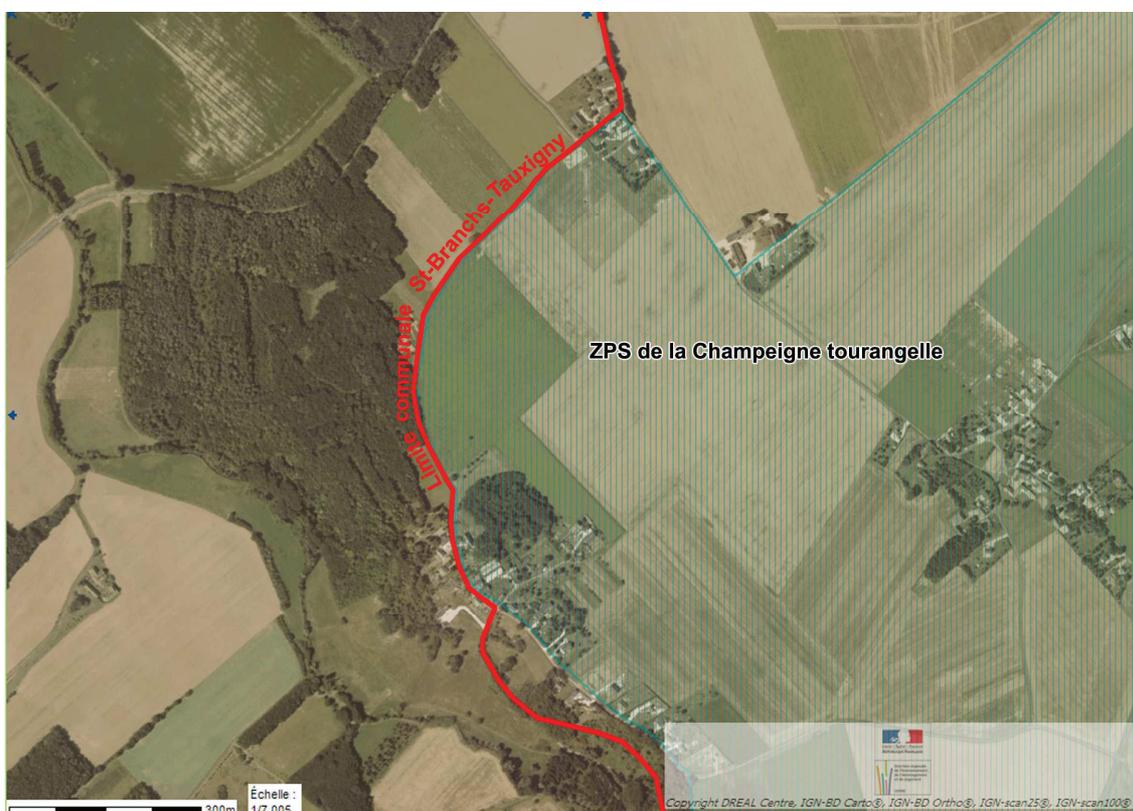
D'une manière générale, le P.L.U. tend à garantir au maximum la conservation du milieu écologique sensible que représentent les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

Pour cela, il identifie l'ensemble de la Trame Verte et Bleue sur les plans de zonage et lui applique des dispositions spécifiques destinées à préserver autant que possible les espaces ainsi définis.

Pour les secteurs les plus remarquables (réservoirs de biodiversité notamment), l'identification de la Trame Verte et Bleue s'accompagne d'une zone naturelle de protection N encadrant fortement les possibilités d'occupation du sol, les principaux projets envisagés dans le cadre du PLU n'empiétant pas sur la Trame Verte et Bleue.

Il convient cependant de noter que l'existence d'habitations non agricoles au sein des principaux espaces naturels a nécessité l'application de règles spécifiques (zones Nh) destinés à prendre en compte l'antériorité de ces habitations par rapport au P.L.U. et à permettre des possibilités d'évolution du bâti existant.

Par ailleurs, la présence d'une Zone de Protection Spéciale près du territoire de la commune nécessite cependant une étude plus approfondie dans les secteurs localisés à proximité immédiate.



La Zone de Protection Spéciale de la Champagne tourangelle est caractérisée par un paysage d'openfield exceptionnel contribuant à la constitution d'une mosaïque de cultures qui jouent un rôle actif sur le maintien de la biodiversité du territoire et notamment le maintien des habitats propices aux espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive "Oiseaux".

Paysage d'openfield au cœur de la Champagne tourangelle



Les espaces naturels de la Champagne ont donc spécifiquement besoin de pratiques agricoles pour se maintenir et conserver leurs spécificités.

Sans l'agriculture, les paysages se verraient transformés par le climat tempéré, par les nuisibles et les ravageurs (mauvaises herbes, insectes nuisibles).

En limite de la zone NATURA 2000, le PLU de St-Branches reconnaît la vocation agricole (zone A) des parcelles situées dans le prolongement de la Zone de Protection Spéciale, contribuant ainsi au maintien de la dynamique agricole sur ces espaces périphériques.

La vallée de l'Echandon non intégrée dans la zone NATURA 2000 du fait d'une typologie d'habitat différente de celle fréquentée par les espèces d'oiseaux protégés a été intégrée en zone de protection N, destinée à assurer par ailleurs la préservation de ce milieu sensible.

Compte tenu de ces éléments, il apparaît que le choix d'un zonage agricole en périphérie de la ZPS est de nature à assurer la conservation des habitats propices aux espèces d'oiseaux protégés et que **le P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif notable sur la zone NATURA 2000 de la Champagne tourangelle.**

Il convient par ailleurs de noter :

- que les projets d'urbanisation programmé dans le cadre du P.L.U. sont tous concentrés dans le bourg, localisé à près de 5 km des limites de la ZPS,
- qu'aucun projet notable sur le reste du territoire n'est susceptible d'impacter de manière notable la ZPS compte tenu de l'inconstructibilité d'une très large partie du territoire communal.

Mesures compensatoires

La protection des grands ensembles naturels et de la Trame Verte et Bleue étant assurée par la mise en place de dispositions graphiques et réglementaires spécifiques, il n'est pas nécessaire d'introduire de mesures compensatoires complémentaires au sein du P.L.U.

L'absence d'impacts notables sur la ZPS conduit à la même conclusion.

Pour les secteurs d'habitat localisés au sein des grands ensembles naturels, la nécessité d'une évolution du bâti existant peut avoir certains effets directs ou indirects sur les milieux.

Pour en limiter les effets, le règlement du P.L.U. encadre l'ensemble des possibilités de construire au sein des secteurs Nh (extension mesurée, annexes limitées en surface, etc.).

Il convient toutefois de préciser que les unités foncières sur lesquels ces constructions sont susceptibles d'être réalisés sont souvent fortement anthropisées et ne contribuent que peu ou pas à la dynamique écologique du territoire.

Si l'activité humaine est par ailleurs susceptible d'avoir un impact sur la tranquillité de la faune, il convient de noter que l'antériorité de cette présence humaine dont le confortement n'est pas prévue dans le P.L.U. (secteur Nh inconstructible pour de l'habitat neuf) a déjà conduit à une adaptation des espèces.

3- Les ressources naturelles et leur gestion

➤ **Les richesses liées au sous-sol**

Incidences du PLU

Le projet communal ne prévoit pas d'exploitation industrielle du sous-sol (pas d'exploitation de carrières). Dès lors, il n'est pas susceptible d'avoir un impact sur le sous-sol communal.

Mesures compensatoires

Aucune mesure compensatoire n'est prévue, le P.L.U. n'ayant pas d'impact sur le sous-sol communal.

➤ **Les richesses liées au sol**

Incidences du PLU

Ces richesses sont principalement liées à l'existence d'un potentiel agronomique fort sur une large partie du territoire communal. D'une manière générale, ce potentiel a été largement préservé au sein du P.L.U. puisque la plus vaste partie du territoire communal a été classé en zone A à vocation agricole.

Toutefois, pour répondre à une demande sociale, le projet de planification urbaine prévoit des capacités de développement urbain induisant une réduction des espaces dévolus à l'activité agricole.

Le tableau ci-dessous présente les surfaces agricoles affectés par le projet communal notamment par le projet de développement de l'habitat et des équipements.

PROJET HABITAT

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE		OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACE AGRICOLE EFFECTIVEMENT CONSOMMEE
	n° parcelles	Surface globale		
Bourg				
Zone 1AUhz	418, 417p	6580 m ²	Jardin d'agrément privé	0
	999, 1001, 1003, 580, 1004, 1007, 1005	1677 m ²	Délaissés de voirie	0
	1053	1053 m ²	Espaces verts communaux	0
	197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 222, 223, 224, 229, 232, 233, 234, 235, 365, 369, 416,	125071 m ²	Terre agricole (cultures)	125071 m ²
TOTAL HABITAT				125071 m ²

PROJET EQUIPEMENTS

LOCALISATION	SURFACE POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLE		OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	SURFACE AGRICOLE EFFECTIVEMENT CONSOMMEE
	n° parcelles	Surface globale		
Bourg				
Zone Ne	19p	13595 m ²	Terres agricoles (cultures)	13595 m ²

Le tableau ci-avant montre qu'environ 13,9 ha d'espaces à vocation agricole vont être utilisés pour la mise en œuvre du projet urbain de la commune durant les 10 à 12 prochaines années.

Ces surfaces impactent les surfaces agricoles utiles de 3 exploitations sur des surfaces variant de 2,4 ha à 5,7 ha. Toutefois, les surfaces exploitées par ailleurs par ces 3 exploitations sont très importantes (supérieures à 100 ha) et la réduction de surfaces induites par le projet urbain ne semble pas de nature à remettre en cause la continuité de leurs activités.

Il convient par ailleurs de rappeler que, comparativement au précédent POS, le P.L.U supprime 15,4 ha de secteurs d'habitat contribuant ainsi à modérer la consommation d'espaces agricoles.

Par ailleurs, quelques parcelles agricoles ponctuelles du bourg peuvent faire l'objet d'une urbanisation notamment dans le cadre d'un comblement des « dents creuses » en bord de voie. Ces parcelles restent cependant limitées en nombre et présente un intérêt agricole limité compte tenu de la proximité des habitations.

Hors du bourg, aucun projet majeur ne peut être créé (hors bâtiments agricoles). Le confortement de l'habitat n'est pas prévue et les possibilités de construire sont limitées à l'évolution du bâti existant, sur les unités foncières déjà occupées par de l'habitat, fortement anthropisées (jardins d'agrément) et donc sans potentiel agricole.

Mesures compensatoires

Pour limiter les atteintes et garantir la préservation du potentiel agricole, le P.L.U. prévoit :

- *Mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.*
Afin de favoriser et permettre le développement des activités agricoles, le P.A.D.D. prévoit de protéger l'outil agricole par la mise en place d'une zone spécifiquement réservée à cette activité et à son expansion.

Conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D., dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de protection s'est traduit par l'adoption de règles de constructibilité adapté aux besoins de l'activité agricole tout en excluant la possibilité de réalisation de nouvelle construction hors des espaces actuellement occupés par des tiers à l'activité agricole.

L'aménagement des extensions urbaines est prévu dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine.

Le choix stratégique de la zone 1AUhz permet de pallier le mitage tout en participant à la recombinaison du tissu urbain étiré du bourg.

Le renforcement de la densité sur ce secteur permet également de limiter les besoins en surface à nombre égale de constructions (17 logements par hectare).

Parallèlement, cette consommation des terres agricoles peut s'accompagner :

- d'une acquisition par phase, qui aura pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace agricole ;
- d'échanges entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale ;
- d'une juste rémunération lors des acquisitions foncières.

- *Les autres dispositions législatives à prendre en compte*

Vis à vis de la suppression de l'activité agricole sur la zone, un certain nombre d'indemnités sont prévues par la loi :

⇒ pour le propriétaire :

- une indemnité principale correspondant à la valeur vénale du terrain et de l'habitation (généralement fixée par les services fiscaux)
- l'indemnité de remploi.

⇒ pour l'exploitant agricole :

- une indemnité d'éviction (et/ou une indemnité pour prise de possession anticipée) englobant des indemnités de pertes d'exploitation, d'arrières fumures et de déséquilibre de l'exploitation,
- le paiement de la récolte sur pied ou perte de récolte
- préjudices indirects (allongement de parcours, drainage, suppression de points d'eau,...).

Ces différentes indemnités sont envisagées et négociées successivement avec l'exploitant agricole concerné par le projet, en fonction de la situation actuelle de l'exploitation, et de sa situation future.

➤ **Le sol en tant qu'espace**

Incidences du PLU

Pour assurer le développement à court, moyen et long terme en cohérence avec les objectifs démographiques et

économiques fixés par la municipalité, le P.L.U. prévoit un potentiel constructible d'environ 14 hectares à vocation d'habitat et d'équipements.

Le développement de ces secteurs empiète, pour partie, sur des espaces dévolus à l'activité agricole et va nécessairement conduire à une augmentation des surfaces imperméabilisées susceptibles d'avoir un impact sur l'écoulement des eaux pluviales dans le bourg, déjà rendues difficile par le relief nul du secteur dans lequel est implanté le bourg de St-Branchs.

Mesures compensatoires

Les mesures destinées à prendre en compte et à compenser la réduction de l'espace agricole ont été détaillées ci-dessus.

Les mesures destinés à la gestion des eaux pluviales notamment dans le cadre d'une augmentation des surfaces imperméabilisées sont rappelées ci-après.

➤ **La protection de la ressource en eau**

Incidences du PLU

La mise en œuvre du P.L.U. et notamment de son projet d'habitat et notamment l'accroissement de la population communale va nécessairement conduire :

- à une *augmentation de la consommation en eau potable.*

Toutefois, le projet tel qu'il est mis en place dans le cadre du P.L.U. devrait conduire à une augmentation des besoins en eau dans des proportions raisonnables et maîtrisables à l'échelle du réseau existant. La commune de St-Branchs est en effet alimentée en eau par le captage d'eau des Perruches et par des importations d'eau depuis Sorigny, les captages d'eau de Sorigny étant à même de répondre à une demande croissante d'eau sur le secteur.

- à une *augmentation des surfaces imperméabilisées du bourg.*

L'aménagement de la zone 1AUh notamment et la possibilité d'une densification des espaces urbanisés du bourg va conduire à la création d'espaces artificialisés imperméables (voiries, constructions, terrasses, etc.).

Les difficultés de régulation des eaux pluviales dans le bourg et notamment dans sa partie ancienne sont donc susceptibles d'être fortement aggravées du fait de la mise en œuvre du projet urbain en augmentant les débits des eaux en période de fortes précipitations.

Mesures compensatoires

Concernant l'alimentation en eau potable, le P.L.U. rappelle dans son règlement que toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction. Ceci induit une inconstructibilité des secteurs pour lesquels le réseau serait insuffisant et ainsi à une maîtrise des impacts sur l'alimentation en eau potable de la commune.

Concernant l'accroissement des surfaces imperméabilisées du bourg, la problématique communale forte a justifié la mise en place d'un schéma directeur d'eaux pluviales annexés au P.L.U..

Les études menées ont conduit à la mise en place de dispositions règlementaires :

- visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à imposer une régulation accrue des eaux de ruissellement sur les parcelles privées par la mise en place de stockage des eaux de pluie dès lors qu'un certain coefficient d'imperméabilisation du sol est atteint.
- visant à permettre la création de nouveaux ouvrages de régulation des eaux de pluie par la mise en place de plusieurs emplacements réservés pour la création de fossés ou de bassins de régulation des eaux pluviales en amont et aval du bourg.

D'une manière générale, il est également rappelé que la protection et la restauration des ressources fragiles et la diminution des consommations doivent également constituer les enjeux des collectivités, des industriels, des agriculteurs et de tout un chacun.

En conséquence, le P.L.U. ne fait pas obstacle à la mise en place de dispositifs susceptibles de réduire la consommation en eau potable (système de récupération des eaux pluviales).

➤ **La gestion des eaux usées**

Incidences du PLU

Les eaux usées sur la commune de St-Branchs sont gérées depuis deux stations d'épuration (la Saulaie et Grandin), la commune appartenant au Syndicat intercommunal de l'Echandon compétent en matière d'assainissement.

La création de nouveaux quartiers d'habitat et la densification potentielle des espaces actuellement urbanisés du bourg va nécessairement engendrer un apport d'effluents supplémentaires, la quasi-totalité des constructions actuelle et future du bourg devant être raccordées au réseau d'assainissement collectif (*cf. carte du zonage d'assainissement modifiée*)

Toutefois, l'étude de zonage d'assainissement fait apparaître une capacité résiduelle suffisante au niveau des deux stations d'épuration pour gérer les effluents de l'ensemble des logements créés dans le cadre du projet urbain.

Ainsi, à terme et grâce à une redistribution des effluents captées par la station de la Saulaie vers la station de Grandin (en sous-capacité) :

- la station de la Saulaie atteindrait environ 84% de sa charge nominale,
- la station de Grandin atteindrait environ 85% de sa charge nominale.

Les écarts et hameaux ainsi que quelques constructions du bourg (classée en zone UBa) resteront soumis à un assainissement non collectif. Une poursuite des opérations de contrôle des dispositifs individuels doit être assurée pour améliorer la qualité des rejets dans le milieu récepteur.

Mesures compensatoires

La mise en œuvre du projet urbain ne semble pas nécessiter de travaux d'extension sur les stations d'épuration durant la durée de vie du P.L.U. Aucune mesure spécifique ne semble donc nécessaire au sein du P.L.U.

Il sera toutefois indispensable pour la commune de suivre avec précision les évolutions des effluents et de la capacité des stations pour s'assurer de leur niveau de conformité.

Il en va de même pour les assainissements individuels.

4- Les pollutions et nuisances

Incidences du PLU

A l'échelle de la commune, la principale nuisance mise en avant dans le diagnostic est liée au trafic routier, une nuisance sans corrélation et sans rapport direct avec les orientations du P.L.U. La mise en œuvre du plan n'est donc pas susceptible d'aggraver le niveau de nuisances.

En matière de pollution, les impacts du P.L.U. sont difficiles à évaluer. Les risques sont davantage liés à une pollution accidentelle qu'à une pollution chronique (laquelle peut être plus facilement gérée dans le temps).

Mesures compensatoires

Le P.L.U. N'étant pas susceptible d'aggraver les nuisances et pollutions, aucune mesure compensatoire n'a été spécifiquement mise en place.

5- Les risques majeurs

Incidences du PLU

Le P.L.U. n'est pas susceptible d'accroître les risques observés sur le territoire (risque sismique et retrait-gonflement des argiles)

Mesures compensatoires

Le règlement du P.L.U. rappelle, pour les zones concernées, l'existence des risques et les modalités à mettre en œuvre pour s'en protéger.

Une cartographie du risque de retrait-gonflement des argiles et les mesures constructives à respecter sont d'ailleurs intégrés dans les annexes du P.L.U.

6- La vie quotidienne

➤ **Les paysages**

Incidences du PLU

En terme paysager, les impacts du P.L.U. sont relativement limités.

Le choix du non renforcement des villages et hameaux par des constructions neuves permet de limiter le mitage du territoire.

Par ailleurs, le choix stratégique du secteur du Carrefour des Archers pour le développement futur de la commune en cœur d'agglomération conduit à ne pas modifier les lisières urbaines extérieures du bourg.

La protection des boisements sur lesquels s'appuient par ailleurs la majorité des villages de St-Branchs permet d'assurer la continuité de leur intégration.

Les impacts en terme de paysage sont donc principalement liés à à une urbanisation agricole en zone A.

Mesures compensatoires

Pour réduire l'impact visuel de ces constructions dans le paysage, le P.L.U. prévoit :

- l'interdiction d'utilisation de matériaux brillants pour le bâti agricole afin de ne pas accentuer la perception dans le paysage,
- une préconisation pour l'usage de teintes foncées pour la construction des nouveaux bâtiments, qui assurent une meilleure intégration dans le paysage.

➤ **Le patrimoine culturel, architectural et archéologique**

Incidences du PLU

Le P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les principaux éléments patrimoniaux de la commune et tend même à garantir leur préservation dans les années à venir notamment au travers de l'identification des

ensembles bâtis remarquables et du petit patrimoine au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et protection au travers d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, le règlement définit des règles permettant d'assurer la cohérence urbaine du centre-bourg et le respect des caractéristiques architecturales du bâti d'intérêt patrimonial notamment dans le cadre des restaurations ou transformations.

Mesures compensatoires

Le P.L.U. garantissant une protection du patrimoine bâti de la commune, aucune mesure compensatoire supplémentaire n'a été introduite dans le P.L.U.

➤ **Les déplacements**

Incidences du PLU

Le projet urbain conduisant à une augmentation du parc de logements et de la population, le trafic global dans le bourg est susceptible d'augmenter de manière notable. Il se traduira également par une augmentation du trafic sur le réseau routier départemental et notamment sur les axes conduisant à l'agglomération tourangelle (RD n°50).

Cette incidence est cependant difficile à évaluer, l'accroissement de la circulation sur le réseau départemental n'étant pas lié seulement au projet urbain de St-Branches (développement de communes proches, etc.).

Mesures compensatoires

Si l'impact du P.L.U. sur les déplacements extérieurs à la commune peut difficilement faire l'objet de mesures compensatoires, les choix de la commune tendent à permettre de limiter les déplacements automobiles à l'intérieur du territoire :

- ⇒ Le confortement unique du bourg pour l'habitat permet l'installation de la nouvelle population au plus près des pôles d'attractivité du territoire (commerces, services, équipements),
- ⇒ Le renforcement du maillage de liaisons douces du bourg au travers de plusieurs emplacements réservés permettra de sécuriser ces déplacements doux et d'inciter ainsi davantage à leur usage,
- ⇒ Le choix du secteur du Carrefour des Archers permettra de recoudre le tissu urbain et de relier par un nouveau maillage de cheminements doux les différents quartiers du bourg au centre et aux pôles d'équipements en pourtour immédiat.
- ⇒ Le déplacement programmé de l'arrêt de transports collectifs du centre-bourg près du secteur du Carrefour des Archers permettra de le rendre plus attractif

notamment compte tenu de l'amélioration du potentiel de stationnement à proximité. Il convient de préciser qu'au-delà de l'agglomération tourangelle, ce bus dessert également les gares localisées dans les communes proches,

- ⇒ La création et l'identification d'une aire de covoiturage près de la salle des fêtes et de l'arrêt de transports du Carrefour des Archers permettra d'accroître cet usage.

VOLET N° 5

INDICATEURS À ELABORER
POUR LA REALISATION DU
BILAN DE SATISFACTION DES
BESOINS EN LOGEMENTS

Article L.123-12-1 du Code de L'urbanisme :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6 du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Les indicateurs permettant de faciliter la réalisation de ce débat en Conseil Municipal sont explicités ci-après.

Le débat doit être organisé dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et doit permettre d'apprécier la manière dont le document d'urbanisme répond aux objectifs et orientations définis notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en matière d'habitat.

Pour rappel, les objectifs et orientations exprimés dans le P.A.D.D. en matière d'habitat sont les suivantes :

- création minimale de 5 logements par an et de 18 logements annuels en moyenne
- objectif de densité de 17 logements par hectare minimum, espaces publics compris,
- création minimale de 18% de logements locatifs sociaux dans la production neuve

Les indicateurs suivants peuvent dès lors être mis en place.

Objectifs à atteindre	Indicateur à mettre en place	Observations
<p><i>Rythme annuel de constructions :</i> - 5 logements minimum - 18 logements en moyenne</p>	<p>- Nombre de permis de construire délivrés pour la création d'un logement sur le territoire</p>	<p>- Doivent être pris en compte les permis individuels ou groupés pour la réalisation de constructions neuves, ainsi que les permis de construire portant sur la réhabilitation d'un bâtiment existant en vue de l'affecter à l'habitation.</p> <p>- un nombre moins important que l'objectif doit pousser la collectivité à rechercher les raisons du rythme de construction faible (rétention foncière, marché foncier détendu, perte d'attractivité...)</p> <p>- un nombre moyen plus important doit conduire les élus à réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour mieux échelonner et réguler l'urbanisation dans le temps (échancier, maintien de zones fermées à l'urbanisation...) et aux impacts de cette croissance sur les équipements de la commune (école, STEP...)</p>

Objectifs à atteindre	Indicateur à mettre en place	Observations
<p><i>Objectif de densité de 17 logements par hectare minimum, espaces publics compris</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Surface moyenne de terrain par nouveau logement (en établissant une différence entre les logements réalisés au coup par coup et les logements réalisés dans le cadre d'une opération d'urbanisme) - Comparaison entre les objectifs de programmation minimaux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation et le nombre de logements effectivement produits sur chaque zone 	<p>La surface moyenne par logement entre 2000 et 2013 était de 1350m². Il convient de s'assurer que la consommation d'espaces par logement est moindre dans les années à venir. <i>Rappel : les directives nationales envisagent de réduire la consommation d'espace par 2 à nombre de logements équivalent.</i></p>
<p><i>Création minimale de 18% de logements locatifs sociaux dans la production neuve</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre et localisation des permis de construire délivrés pour la création de logements locatifs sociaux. - Comparaison avec le nombre global de permis de construire délivrés pour la création d'un logement neuf sur la commune durant la même période. 	<p>A l'issue du délai de 3 ans, il convient de réévaluer la proportion de logements locatifs sociaux dans le parc global de logements pour voir de quelle manière ceux-ci ont évolué. <i>Rappel : en 2009, le parc locatif social représentait 11,4% du parc global de logement.</i></p>