



## COMMUNE DE TRUYES

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

### EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Pièce n°1.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 17/12/2019	
Enquête publique du 12/10/2020 au 13/11/2020	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 13/02/2021	

## Identification du document

Elément	
Titre du document	Exposé et justification des choix et évaluation environnementale Elaboration du PLU de Truyes
Nom du fichier	Truyes_JUSTIFICATIONS_EE_APPRO
Version	02/2021
Rédacteur	AFA, LLE, ABO
Vérificateur	ANL
Chef d'agence	SEC

# SOMMAIRE

---

<b>PARTIE I - OBJECTIFS DU PLU ET ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>4</b>
1. PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU PLU .....	5
2. RESPECT DES ENGAGEMENTS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT .....	9
 <b>PARTIE II - ANALYSE SYNTHÉTIQUE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES .....</b>	 <b>19</b>
1. SCÉNARIO « FIL DE L'EAU » .....	20
2. DÉFINITION ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....	32
3. ANALYSE DES INCIDENCES .....	49
 <b>PARTIE III - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD ET LES PIECES REGLEMENTAIRES .....</b>	 <b>59</b>
1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	60
2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE .....	77
3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LES OAP .....	113
 <b>PARTIE IV - MESURES VISANT A EVITER, REDUIRE OU A COMPENSER LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	 <b>127</b>
1. DÉFINITION ET MISE EN APPLICATION DES MESURES.....	128
2. PRINCIPALES MESURES.....	129
3. DISPOSITIF DE SUIVI ET ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....	131
 <b>ANNEXE I - CARACTÉRISTIQUES DES STECAL.....</b>	 <b>134</b>
 <b>ANNEXE II - BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....</b>	 <b>144</b>

PARTIE I

**OBJECTIFS DU PLU ET ARTICULATION AVEC  
LES DOCUMENTS D'URBANISME ET  
D'ENVIRONNEMENT**

---



# 1. PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DU PLU

Pour élaborer son PLU, la commune de Truyes a eu pour ambition de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, de développement économique. L'objectif est également de tendre vers l'équilibre entre zones à urbaniser, zones naturelles, agricoles ou forestières, dans la perspective d'un développement durable et équilibré.

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant pour élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par la délibération du 27 juin 2013 en Conseil Municipal.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015. Il est en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, avec une série de dispositions transitoires. Les organes délibérants des collectivités ou EPCI compétents disposent d'un droit d'option pour intégrer le contenu modernisé des plans locaux d'urbanisme pour toutes les procédures d'élaboration ou révision générales initiées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Jusqu'à l'arrêt du projet, la commune ou l'intercommunalité peut délibérer afin d'appliquer les nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme. Dans le cas contraire, les anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme continuent à s'appliquer.

Ainsi, la commune de Truyes a mis en œuvre son Plan Local d'Urbanisme (PLU), au sens des articles R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme.

## 1.1 UN PROJET RESPECTANT LES PRINCIPES FONDAMENTAUX D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit de viser :

« 1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité.

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Ces objectifs trouvent des réponses adaptées au contexte local au sein du projet de PLU de la commune de Truyes.

## 1.2 UN PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a permis de déterminer les orientations générales de la commune en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2030. Il résulte d'une analyse critique et stratégique du diagnostic territorial thématique qui a permis de :

- Identifier les enjeux de la commune selon les différents thèmes traités ;
- Préciser les potentialités et besoins de la commune (économie, transports, ressources, réseaux, etc.) ;
- Formuler les objectifs et orientations du développement communal pour les 15 ans à venir.

Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 02 octobre 2018, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

## 1.3 UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE FONDÉE SUR DES OUTILS À LA FOIS STRATÉGIQUES ET OPÉRATIONNELS

Le rapport de présentation expose le diagnostic du projet de PLU mais également l'évaluation environnementale. Celle-ci permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire. Une prise en compte insuffisante de l'environnement peut en effet conduire à des situations critiques. L'intégration de la dimension environnementale dans la planification spatiale est aujourd'hui un élément incontournable de la mise en œuvre du développement durable.

En 2000, la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) introduit les plans locaux d'urbanisme (PLU) en remplacement des plans d'occupation des sols (POS). En 2010, la loi d'engagement national pour l'environnement (ENE, dite Grenelle 2) renforce et précise le contenu de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme souligne que les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas, par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet.

Suite à la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire du 2 décembre 2016 après examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à R.104-33 du Code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU de la commune de Truyes est soumise à évaluation environnementale. Celle-ci est réalisée en application de l'article

L.104-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports. »

Le contenu de l'évaluation environnementale est défini à l'article R.104.18 du code de l'urbanisme. Le rapport environnemental comprend :

« 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Dans son élaboration concrète, l'évaluation environnementale doit avant toute chose permettre la mise en relief des problématiques environnementales, selon une vision prospective et une double approche : de l'espace et des usages du territoire. Afin de répondre à cet objectif, il a été défini des outils d'évaluation visant à intégrer les composantes environnementales dans les critères de décisions et d'évaluer les incidences du projet.

## 1.4 UNE DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE DE CO-CONSTRUCTION ITÉRATIVE

Afin de jouer pleinement son rôle d'outil d'aide à la décision, l'évaluation environnementale doit être évolutive. En effet, si ce document alimente le diagnostic et éclaire les choix d'aménagement, il est également réinterrogé au fil de

l'élaboration du projet. La méthode retenue entre dans une logique de **co-construction itérative et continue**. Elle vise à intégrer les enjeux environnementaux dans le PLU le plus en amont possible ainsi qu'à expliciter et à rendre lisible au public les choix opérés et les orientations retenues au regard de leurs éventuelles incidences sur l'environnement. Au fur et à mesure, chaque orientation proposée dans le PADD et les différentes pièces réglementaires a fait l'objet de cette analyse croisée. Cet exercice a permis d'identifier en continu les éléments de projet en contradiction avec les enjeux environnementaux, ceux nécessitant d'être retravaillés et ceux allant vers une amélioration attendue de l'environnement.

La méthode doit également être **transversale**. Il s'agit plus d'une analyse de fonctionnement qu'une description. Le but n'est pas de fournir un état des lieux exhaustif de toutes les questions environnementales, mais de cibler les enjeux environnementaux et de les hiérarchiser en raison de plusieurs critères dont « la marge de manœuvre du PLU » qui caractérise réellement les capacités de la commune à engager des actions pouvant apporter une plus-value environnementale.

## 2. RESPECT DES ENGAGEMENTS EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

De nombreuses problématiques environnementales majeures ont mobilisé les politiques internationales, communautaires et nationales depuis plusieurs années et ont donné lieu à l'élaboration de nouveaux documents d'urbanisme ou d'environnement d'échelle régionale : atténuation du changement climatique, préservation de la biodiversité, gestion de la qualité et de la quantité de la ressource en eau, gestion des déchets, atténuation de la dégradation des sols, préservation et valorisation du patrimoine, lutte contre le bruit et préservation de l'environnement pour garantir la santé de tous.

Pour chacune de ces problématiques environnementales, les développements ci-après rendent compte successivement du respect des grands engagements puis de l'articulation avec les principaux autres documents. Cette articulation permet, à partir des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement, de repérer dans les plans et programmes retenus, les dispositions intéressantes pour le PLU de Truyes.

### 2.1 LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le PLU tend à respecter l'objectif de la Convention-Cadre des Nations Unies<sup>1</sup> de 1992 sur les changements climatiques qui est de « *stabiliser les concentrations de gaz à effet de serre dans l'atmosphère à un niveau qui empêche toute perturbation anthropique dangereuse du système climatique* ». Il respecte plus particulièrement les objectifs de diminution des émissions de gaz à effet de serre du protocole de Kyoto de 1997, transcrits dans la stratégie nationale de développement durable de 2003 actualisée en 2009, le plan climat national de 2004 actualisé en 2011, la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique de 2005 (loi « POPE ») et les lois Grenelle.

Bien que les enjeux soient d'ampleur nationale, le PLU met en œuvre certaines orientations participant, à plus petite échelle, à la réduction des émissions de polluants atmosphériques responsables du phénomène de changement climatique. Il tend également à la réduction des principales émissions de gaz à effet de serre (transport et résidentiel-tertiaire), conformément à la directive européenne du 21 mai 2008 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe.

Les risques naturels sont étroitement liés aux changements climatiques, ce qui propulse ce duo au cœur des préoccupations internationales. En effet, les changements climatiques ont pour conséquence une augmentation des fréquences et une aggravation des incidences de ces risques et aléas (inondation, canicule, sécheresse, incendie, etc.) sur la population et l'environnement.

La commune est un territoire vulnérable aux risques naturels, mais plus particulièrement aux inondations. L'élaboration du PLU, en réponse à ce constat, s'est appuyée sur l'état des connaissances du risque inondation établi dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de l'Indre et l'importance de la conformité des projets locaux aux orientations, objectifs et réglementations fixés dans les documents inhérents à ce risque.

---

<sup>1</sup> La Convention-Cadre des Nations Unies sur le Changement Climatique (CCNUCC) met en place un cadre global d'effort intergouvernemental pour faire face au défi posé par le changement climatique. Elle reconnaît que le système climatique est une ressource partagée dont la stabilité peut être affectée par les émissions industrielles de CO<sub>2</sub> ainsi que d'autres gaz à effet de serre.

En cela, le PLU tend à respecter les objectifs de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondation notamment, et s'est appuyé sur le PGRI du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 23 novembre 2015, et sur le PPRI de la Vallée de l'Indre.

## SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT-AIR-ÉNERGIE (SRCAE)

Le PLU n'a pas de lien juridique direct avec le SRCAE, document d'orientation stratégique, mais une prise en compte et une cohérence entre les deux documents a été souhaitée, notamment parce que le PLU est un document d'approche transversale du territoire et de ses composantes.

Créé par l'article 68 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'environnement (ENE), dite Grenelle II, il permet de définir à l'horizon 2020-2030-2050, les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisses des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux.

Le SRCAE est décliné de manière opérationnelle dans différents plans d'action, en fonction des territoires auxquels ils s'appliquent. Il a défini les orientations suivantes :

- Maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques ;
- Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES ;
- Un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux ;
- Un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air ;
- Informer le public, faire évoluer les comportements ;
- Promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie ;
- Des filières performantes, des professionnels compétents.

Le SRCAE est un document stratégique d'échelle régionale n'ayant pas vocation à comporter des mesures ou actions – les mesures ou actions relèvent des collectivités territoriales notamment via les Plans Climat Air Energie Territoriaux (PCAET). Il comporte, néanmoins, un Schéma Régional de l'Éolien, opposable lors de la définition des zones favorables au développement de l'éolien et, éventuellement, des normes de qualité de l'air pour certaines zones géographiques.

Le Schéma Régional Eolien permet d'identifier les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu du potentiel éolien, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels, du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Le SRCAE, et son annexe le SRE, de la région Centre a été validé par le préfet le 28 juin 2012.

## PLAN CLIMAT ÉNERGIE RÉGIONAL (PCER)

Réunis en Session le 16 décembre 2011, les élus du Conseil régional ont voté le Plan Climat de la Région Centre, annexe du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.

Ce plan fixe 6 objectifs, déclinés en fiches actions :

- Des bâtiments économes et autonomes en énergie ;
- Un territoire aménagé, qui optimise les déplacements et favorise les transports en commun et les modes doux ;
- Des activités économiques sobres et peu émettrices ;
- Informer, éduquer et investir dans la formation, la recherche et l'innovation ;
- Exploiter notre potentiel d'énergies renouvelables ;
- Volet « patrimoine et services ».

## PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Plus récemment, la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre a prescrit l'élaboration de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) lors de la délibération en date du 29 mars 2018.

La Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre disposant d'un Agenda 21, le PCAET approuvé renforcera donc le volet « énergie-climat » de l'Agenda.

Le PCAET vise deux objectifs :

- Limiter l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre dans la perspective du facteur 4 (diviser par 4 ces émissions d'ici 2050) ;
- Réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique.

Le PCAET s'appuiera sur un bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES), ou « bilan carbone » qui, selon les recommandations de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), comprend deux volets :

- Un volet « patrimoine et services », comptabilisant les émissions de GES associées aux seules activités de l'administration de Touraine Vallée de l'Indre ;
- Un volet « territoire », concernant les émissions de GES engendrées par l'ensemble des activités recensées sur le territoire communautaire.

Le PCAET contient donc un diagnostic, une stratégie territoriale, un plan d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation des mesures initiées.

Plus précisément, le diagnostic comprend :

- Une estimation des émissions de gaz à effet de serre et polluants atmosphériques ;
- Une estimation de la séquestration du carbone ;
- Une analyse des consommations d'énergie ; une présentation des réseaux de distribution d'énergie ;
- Un état de la production des énergies renouvelables ;
- Une analyse de vulnérabilité du territoire.

La stratégie territoriale définit les priorités portant à minima sur les domaines suivants :

- Les émissions des gaz à effet de serre et polluants atmosphériques ;
- La séquestration du carbone ;
- Les consommations énergétiques ;
- Les réseaux de distribution d'énergie ;
- La production d'énergie renouvelable (hydrogène par exemple) ;
- L'adaptation au changement climatique.

Quant au plan d'actions, il hiérarchise les objectifs par secteurs d'activités économiques : résidentiel, tertiaire, transport routier, autres transports, agriculture, déchets, industrie hors branche énergie et branche énergie.

De cette façon, la commune de Truyes entend notamment, à travers son projet de développement, favoriser un aménagement durable des quartiers et promouvoir les mesures en faveur du développement durable, afin de répondre à l'échelle locale aux objectifs en termes de « Climat-Air-Energie » (limiter les émissions de gaz à effet de serre, améliorer les performances énergétiques, etc.).

## 2.2 LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Truyes a pour grand axe de « *Préserver les continuités écologiques et les paysages* ». Pour cela, il définit plusieurs orientations nécessaires à la protection des milieux et espaces naturels ainsi que des ressources en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique, en veillant à une utilisation économe de ceux-ci

Il respecte ainsi les objectifs :

- De la Convention de Berne de 1979 sur la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel et de la Convention sur la diversité biologique issue du Sommet de la Terre de Rio en 1992, confirmée par la communauté internationale à Johannesburg en 2002 avec pour objectif d'« *assurer d'ici 2010 une forte réduction du rythme actuel de perte de diversité biologique aux niveaux mondial, régional et national à titre de contribution à l'atténuation de la pauvreté et au profit de toutes les formes de vie sur la planète* ». En 2010, année internationale de la biodiversité, s'est tenue à Nagoya la 10<sup>ème</sup> conférence des Nations Unies pour la Convention sur la Diversité biologique, avec notamment l'objectif de création d'un réseau d'espaces protégés couvrant 17% de la surface terrestre et 10% des océans d'ici 2020 ;
- Des Directives européennes constituant le réseau Natura 2000 – « Habitats-Faune-Flore » (1992) et « Oiseaux » (1979, remplacée en 2009 par la Directive relative à la conservation des oiseaux sauvages) –, de la stratégie paneuropéenne de la diversité biologique et paysagère du Conseil de l'Europe<sup>2</sup> (1995), qui a notamment été traduite par les lois Grenelle à travers le dispositif Trame verte et bleue, et de la stratégie de biodiversité de l'Union européenne (2010), qui vise à enrayer la perte de biodiversité d'ici à 2020 et à protéger, évaluer et rétablir la biodiversité et les services écosystémiques d'ici à 2050 ;
- De la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006 réformant le cadre global de la politique française de l'eau notamment pour se donner les moyens d'atteindre les objectifs fixés par la Directive-cadre sur l'eau de 2000, l'article 6 de la Charte de l'environnement de 2004 et la stratégie nationale pour la conservation de la biodiversité à l'horizon 2020 (2010).

Globalement, le PLU contribue à la préservation de la biodiversité locale.

### SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Centre est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « *construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés* ».

Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une Trame Verte et Bleue (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un outil d'aménagement du territoire. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'environnement) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « continuités écologiques » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

---

<sup>2</sup> La Stratégie paneuropéenne pour la diversité biologique et paysagère (SPDBP) a été élaborée suite au Sommet de la Terre de Rio et à l'adoption de la « Convention sur la diversité biologique » des Nations Unies. Elle a été adoptée lors de la Troisième Conférence ministérielle « Un environnement pour l'Europe » réunie en octobre 1995 à Sofia (Bulgarie). Le principal objectif de la Stratégie est de trouver une riposte cohérente au déclin de la diversité biologique et paysagère en Europe et de garantir la durabilité de l'environnement naturel.



Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'État et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de « prise en compte », le niveau le plus faible d'opposabilité après la conformité et la compatibilité.

Le SRCE du Centre a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral en date du 16 janvier 2015.

Ce Schéma répond aux exigences fixées par les directives européennes et traduit les orientations nationales de la Trame Verte et Bleue. Il propose un plan d'actions qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les orientations et objectifs stratégiques. Ainsi, sur la base des enjeux identifiés, 4 orientations stratégiques sont proposées :

- Préserver la fonctionnalité écologique du territoire ;
- Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés ;
- Développer et structurer une connaissance opérationnelle ;
- Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre.

Déclinées par la suite au sein du SCoT de l'agglomération tourangelles, les grandes orientations du SRCE et du SCoT ont servi de support à la définition de la Trame Verte et Bleue au sein du PLU, plus particulièrement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PLU de Truyes est compatible avec les orientations du SCoT et prend en compte celles du SRCE.

## 2.3 LA GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU...

Le PLU entend préserver les ressources en eau. Il tend à respecter, en cela, les objectifs :

- De la convention de Rio de 1992 et de la déclaration de Johannesburg de 2002 ;
- De la directive-cadre européenne sur l'eau de 2000 qui fixe aux États membres un objectif de bon état des milieux aquatiques à l'horizon 2015, par le biais du SDAGE en France ;
- De la loi du 21 avril 2004 portant transposition de la Directive-Cadre sur l'Eau et de la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006.

### SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

La commune est inscrite dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Loire-Bretagne ». En ce sens, elle doit participer à l'objectif principal de ce schéma : assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Les objectifs environnementaux fixés par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) comportent plusieurs aspects :

- Prévenir la détérioration de toutes les masses d'eau de surface ou souterraines ;
- Réduire de manière progressive les rejets de substances dites prioritaires et arrêter les rejets des substances dangereuses ;
- Atteindre, sauf dérogation, le bon état en 2015 (bon état écologique et chimique des eaux de surface) ;
- Assurer la réduction de la pollution des eaux souterraines.

Le SDAGE Loire-Bretagne avait été adopté le 4 juillet 1996. Il définissait « les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin ». Le SDAGE Loire-Bretagne 2010 - 2015 avait été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009. Enfin, le SDAGE Loire Bretagne 2016 – 2021 est entré en vigueur le 22 décembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 a été élaboré afin de répondre à quatre questions importantes :

- La qualité de l'eau : Que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- Les milieux aquatiques : Comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- La quantité : Comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- La gouvernance : Comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Le SDAGE définit :

- Les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, en réponse aux questions importantes définies pour le bassin ;
- Les objectifs environnementaux fixés pour chaque masse d'eau ;
- Les dispositions nécessaires pour atteindre les objectifs, pour prévenir la détérioration des eaux et pour décliner les orientations fondamentales.

Ainsi, les 14 orientations fondamentales sont les suivantes :

- Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- Réduire la pollution par les nitrates ;
- Réduire la pollution organique et bactériologique ;
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- Préserver les zones humides ;
- Préserver la biodiversité aquatique ;
- Préserver le littoral ;
- Préserver les têtes de bassin versant ;
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Les objectifs environnementaux à l'horizon 2021 sont :

- 60% des cours d'eau en bon état écologique d'ici à 2021 ;
- 66% des plans d'eau en bon état écologique d'ici à 2021 ;
- 70% des eaux côtières de transition en bon état écologique d'ici à 2021 ;
- 100% des eaux souterraines en bon état quantitatif d'ici à 2021 ;
- 76% des eaux souterraines en bon état chimique d'ici à 2021.

Dans certains cas, l'objectif de bon état ne pourra être atteint en 2021, pour des raisons techniques ou économiques ; le délai est alors reporté à 2027.

## 2.4 ... ET DE LA RESSOURCE SOL/SOUS-SOL

Les questions relatives à la protection et la gestion de la ressource sol/sous-sol ont fait l'objet en 2006 d'une réflexion sur la définition, à l'échelle européenne, d'une directive-cadre en faveur de la protection des sols. En 2014, aucune directive européenne n'est actée visant à préserver la ressource sol/sous-sol. Néanmoins, les problématiques relatives à cette ressource sont reprises au sein des directives européennes relatives à l'eau, l'air et les déchets.

Aujourd'hui, le PLU traduit la préservation de la ressource au sein des objectifs relatifs à la préservation des paysages et la conservation des espaces agricoles. En cela, il intègre, indirectement, les problématiques de la gestion et la préservation des sols et des sous-sols sur le territoire communal.

### SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES (SDC)

Le schéma définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Le schéma départemental des carrières est, avant tout, l'occasion d'une réflexion approfondie et prospective, non seulement sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement mais, à un degré plus large, sur la politique des matériaux dans le département. Il se place dans le cadre d'une stratégie environnementale durable. Il doit conduire à assurer une gestion rationnelle et optimale des ressources et à une meilleure protection de l'environnement.

Le schéma départemental des carrières a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 avril 2002.

## 2.5 LA PRÉVENTION ET LA GESTION DES DÉCHETS

La commune de Truyes ne dispose pas de la compétence « déchet » qui a été déléguée à l'intercommunalité. Toutefois, le PLU tend à intégrer des objectifs visant à planifier un développement urbain en cohérence avec les capacités des équipements vers lesquels sont dirigés les déchets de la commune.

En cela, il respecte les objectifs :

- De la directive-cadre relative aux déchets qui vise à garantir le contrôle des cycles des déchets, de la production à l'élimination, en mettant l'accent sur la valorisation et le recyclage ;
- Des lois « Grenelle » qui confortent les politiques de déchets en renforçant les domaines de la prévention ou de la réduction de la quantité des déchets par la mise en œuvre de programmes locaux de prévention des déchets.

### PLAN DEPARTEMENTAL DE PREVENTION ET DE GESTION DES DECHETS NON DANGEREUX (PDPGDND)

Le Conseil Départemental d'Indre et Loire a lancé en 2010 la révision de son Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA). Le PEDMA précédent, datant de 2004, était devenu obsolète et inadapté aux évolutions de la gestion des déchets sur le département.

L'ordonnance 2010-1579 du 17 décembre 2010 et le décret n° 2011-828 du 11 juillet 2011 ont modifié la réglementation relative à la planification des déchets. Ainsi, le Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA) devient le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND).

Depuis 2005, le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire dispose de la compétence pour l'élaboration et le suivi du plan d'élimination des déchets, devenu Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux. Ce dernier a été adopté le 13 décembre 2013.

Ce document coordonne les actions des pouvoirs publics et organismes privés pour réduire la production, limiter le transport, valoriser et traiter les déchets. Il fixe les actions à mener pour gérer de façon optimale les déchets en visant plusieurs objectifs notamment la réduction des déchets et l'amélioration de la collecte et du traitement des divers types de déchets.

## 2.6 LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Le PLU décline une série d'objectifs visant à préserver et valoriser le paysage et le patrimoine. Ces objectifs ont été établis en réponse à la Convention Européenne du Paysage. Cette dernière a pour objet de promouvoir la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine.

Les engagements pris par la France en matière de paysage sont les suivants :

- Reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité ;
- Définir et mettre en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages par l'adoption des mesures particulières visées à l'article 6 ;
- Mettre en place des procédures de participation du public, des autorités locales et régionales, et des autres acteurs concernés par la conception et la réalisation des politiques du paysage ;
- Intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelles, environnementales, agricoles, sociales et économiques, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage.

La mise en œuvre de ces engagements s'est traduite en France par la définition de la loi « Paysage » qui vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral ». Elle correspond essentiellement à une loi d'aménagement et d'urbanisme. Le PLU applique les dispositions de la loi Paysage.

Le PLU doit également veiller au respect de « la législation en matière de protection des sites et des paysages ainsi qu'en matière de protection des monuments classés ou inscrits ».

En matière d'agriculture et conformément au code rural, le PLU définit les grandes orientations de développement rural, essentiellement dans la plaine de la Durance. Trois outils réglementaires sont mis en œuvre pour préserver le foncier agricole :

- La loi d'Orientation Agricole de 1999 ;
- La loi sur le développement des territoires ruraux de 2005 permet aux départements de délimiter des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain.
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF) de 2014 vise à favoriser la reconnaissance de l'agriculture, l'alimentation et la forêt comme des composantes économique, sociale et territoriale essentielle à l'équilibre économique.

Le PLU applique les dispositions des lois relatives à l'agriculture dans ses objectifs et orientations inscrites au PADD. Ces objectifs et orientations visent à préserver les terres agricoles et à garantir le maintien de l'agriculture sur la commune de Truyes, tout en favorisant le développement de pratiques agricoles vertueuses.

## ATLAS DES PAYSAGES D'INDRE ET LOIRE

### → Extrait du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (MEDDE)

La prise en compte des paysages dans l'aménagement ou la gestion des territoires suppose de connaître ces paysages : en particulier d'en comprendre les structures, d'en saisir les évolutions et les valeurs associées.

C'est l'objet des Atlas de paysages qui visent à identifier, qualifier et caractériser tous les paysages d'un territoire, qu'ils se rapportent à des parties de territoire urbaines, périurbaines, rurales ou naturelles, des plus remarquables aux plus dégradées. Mené au niveau d'un département ou d'une région, l'atlas de paysage rend ainsi compte de la singularité de chacun des paysages qui composent ce territoire, de la façon dont il est perçu, a été façonné et évolue, et des enjeux qui y sont associés.

L'Atlas des Paysages d'Indre et Loire identifie les différentes unités paysagères de son territoire pour lesquelles il effectue des analyses sensibles et prospectives. La prise en compte de ces éléments lors de l'élaboration du PLU vise à garantir une plus grande adéquation entre le projet et le contexte paysager.

## 2.7 LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

L'Union Européenne, dans le cadre de la lutte contre les nuisances sonores, définit une approche commune visant à éviter, prévenir ou réduire en priorité les effets nuisibles de l'exposition au bruit dans l'environnement. Elle fixe les objectifs suivants :

- Permettre une évaluation harmonisée de l'exposition au bruit au moyen de Cartes de Bruit Stratégiques ;
- Prévenir et réduire les bruits excessifs au moyens de Plans d'Actions ;
- Protéger les zones calmes ;
- Faire en sorte que l'information et la participation du public soient au cœur du processus.

Cette directive doit également servir de base pour mettre au point des mesures communautaires relatives aux sources de bruit.

Le droit français, la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, applique les orientations définies dans la directive précitée, et définit les modalités d'application. Il précise également les actions et documents à mettre en place pour réduire les incidences des projets liés au bruit sur l'environnement et la santé.

Ces grands principes sont repris dans le PLU, notamment au travers de la mise en place de retraits par rapport à l'axe des routes départementales, parfois émettrices de nuisances sonores. En cela, le PLU tend à respecter les objectifs réglementaires de la directive cadre et des lois françaises.

## 2.8 LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT POUR GARANTIR LA SANTÉ DE TOUS

La loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (Loi LAURE) rend obligatoire : la surveillance de la qualité de l'air, la définition de normes de qualité de l'air, l'information du public.

D'un point de vue global, le PLU traduit l'orientation politique par l'optimisation du fonctionnement du bourg (desserte, accessibilité, développement de modes de déplacement alternatif à la voiture, stationnement). En cela, le PLU reste concordant avec les objectifs de réduction de la pollution de l'air et de risque pour la santé.

La Déclaration du millénaire des Nations Unies de septembre 2000 s'est concrétisée par la définition d'objectifs à réaliser d'ici à 2015, notamment l'objectif 7 « Assurer un environnement durable » analysant les interactions entre dégradation de l'environnement et santé.

Cette problématique majeure, qui touche plus largement les pays pauvres, est également une réalité au niveau de la France où le Plan National Santé et Environnement de 2004 dresse un constat alarmant sur les affections engendrées par le cadre de vie. A ce titre, la pollution atmosphérique urbaine, la baisse de la qualité de l'eau et l'exposition à des substances chimiques potentiellement toxiques sont mises en exergue et font l'objet d'orientations prioritaires.

## PROGRAMME REGIONAL DE SURVEILLANCE DE LA QUALITE DE L'AIR (PRSQA) 2017-2021

Les Programmes de Surveillance de la Qualité de l'Air sont des outils d'observation mis en place par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996. L'objectif du PRSQA est de définir une nouvelle stratégie de surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire pour la période 2017-2021, en confrontant les nouvelles réglementations et les enjeux régionaux et locaux.

## 2.9 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le PLU doit respecter les servitudes d'utilités publiques. Les servitudes s'appliquant à la commune de Truyes sont les suivantes :

- **AC1** Servitude de protection des monuments historiques :
  - Ancienne abbaye bénédictine (MH situé sur la commune de Cormery) ;
  - Chapelle Sainte-Blaise ;
  - Eglise Notre-Dame de Fougeray (MH situé sur la commune de Cormery) ;
  - Eglise Saint-Martin ;
  - Lanterne des Morts (MH situé sur la commune de Cormery) ;
  - Tour du Brandon (MH situé sur la commune d'Athé-sur-Cher).
- **AC2** Servitude de protection des sites et des monuments naturels :
  - Site de l'Indre aux ponts de Cormery.
- **AS1** Servitude relative au périmètre de protection des eaux potables et minérales :
  - Périmètre de protection des forages « La taille de la justice » (forages situés sur les communes d'Esvres-sur-Indre).
- **I3** Servitude relative aux canalisations de transport de gaz :
  - Transport de gaz Chambourg/I – Esvres.
- **I4** Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques
  - Ligne 90 kV Larçay – Loches.
- **PM1** Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles
  - L'Indre.
- **PT2** Servitude de protection contre les obstacles :
  - Faisceau Hertzien Tours Saint-Symphorien – Rosnay.
- **T7civ** Servitude à l'extérieur des zones de dégagement :
  - Tout le territoire national.
- **T7def** Servitude à l'extérieur des zones de dégagement :
  - Centre de l'aérodrome de Tours Saint-Symphorien.

PARTIE II

**ANALYSE SYNTHÉTIQUE DE L'ÉTAT INITIAL  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DES INCIDENCES  
NOTABLES PRÉVISIBLES**

---

# 1. SCÉNARIO « FIL DE L'EAU »

La définition du scénario « fil de l'eau », permet d'évaluer les effets éventuels sur l'environnement dans le cas de la poursuite des dynamiques à l'œuvre sur le territoire en l'absence du PLU. Il servira de cadre de référence et de point de comparaison mais permettra également d'identifier les risques liés à la poursuite de certaines dynamiques, et les points de vigilance environnementaux à conserver au cours de la construction du projet.

Ainsi, le scénario « fil de l'eau » croise trois familles d'informations :

- **Les dynamiques d'évolution du territoire**, y compris celle impulsée le cas échéant par le document antérieur, en terme démographique et économique et leurs conséquences en termes de consommation d'espace dont la dynamique pourra être traduite en termes de besoins en ressources (eau, énergie, matériaux, etc.) et rejets de polluants ou déchets ;
- **Les tendances d'évolutions de la situation environnementale du territoire** qui seront appréciées au regard de l'évolution des pressions qui s'exercent sur les ressources ;
- **Les politiques, programmes et actions engagés** sur le territoire et visant à la valorisation des richesses environnementales, à la réduction des pressions, à l'amélioration de la qualité des ressources.

Ainsi, il s'agira :

- Dans un premier temps d'évaluer quelles sont les projections liées en matière de démographie et d'économie et de présenter les dynamiques globales d'évolution du territoire en termes de constructions de logements, d'équipements ;
- Dans un deuxième temps, d'identifier plus précisément quels sont les projets d'aménagement et documents supra-communaux qui accompagneraient l'évolution du territoire en l'absence de mise en œuvre de PLU ;
- Dans un dernier temps, d'apprécier l'évolution des grandes composantes environnementales au regard des pressions qui s'exercent et s'exerceront sur le territoire.

La loi ALUR prévoit que les plans d'occupations des sols non transformés en plan local d'urbanisme au 27 mars 2017 deviennent caduques sans remise en vigueur du document antérieur et avec **application du règlement national d'urbanisme (RNU)**.

Dans le cas du scénario « fil de l'eau », où la révision du POS en PLU n'aurait pas lieu, la commune de Truyes resterait soumise au Règlement National d'Urbanisme tel que c'est le cas depuis mars 2017.

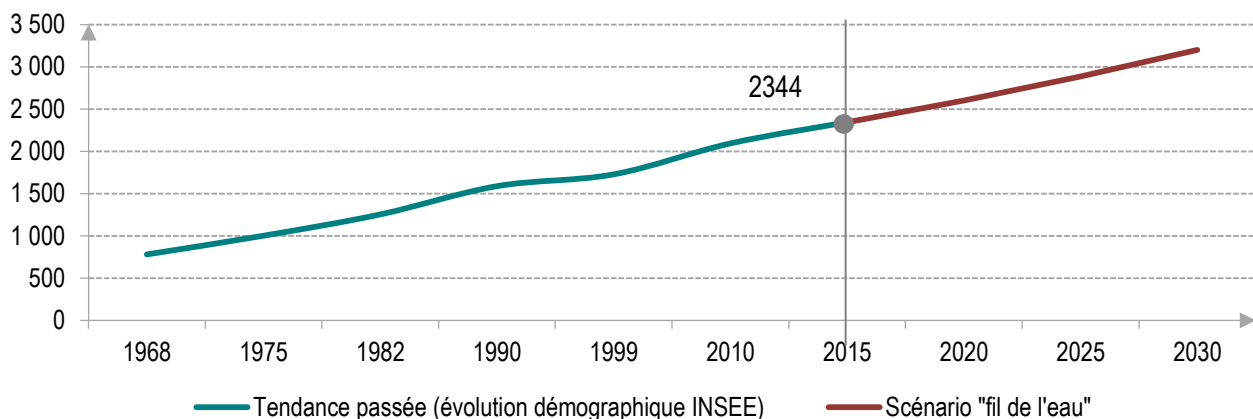
## 1.1 ÉVOLUTION DES DYNAMIQUES TERRITORIALES « HORS PLU »

### L'ÉVOLUTION DES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Les projections sur l'évolution démographique du territoire d'études sont évaluées au regard des dernières tendances relevées lors des démarches de recensements de l'INSEE entre 1968 et 2015.

Partant du maintien d'une croissance démographique de l'ordre de +2% par an à l'horizon 2030 et d'une natalité de plus en plus dynamique, la commune devrait accueillir un total de 3201 habitants, soit 857 habitants supplémentaires par rapport à 2015 avec un desserrement de la population estimé à environ 2,45 personnes par résidence principale.





## L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

L'évolution du parc de logements à venir sur la commune est projetée à l'horizon 2030 dans le cas du scénario « fil de l'eau ». Pour cela, l'ensemble des mécanismes de consommation de logements sont pris en compte (renouvellement du parc, desserrement des ménages, variation des résidences secondaires, variation des logements vacants). Le scénario se base sur les tendances observées durant la période précédente. Le besoin en logements obtenu pour permettre l'accueil de la population supplémentaire est d'environ 430 logements supplémentaires, soit un parc total d'environ 1 420 logements.

→ Voir « Diagnostic socio-économique - 2.6 les logiques de développement de l'habitat sur la période précédente » au sein de la pièce 1.a « Diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement »

	Scénario « fil de l'eau »
Population projetée en 2030	3 201 habitants Soit 857 habitants supplémentaires par rapport à 2015
Taille des ménages en 2030	Environ 2,45 personnes par ménage
Besoin total en termes de production de logements supplémentaires à l'horizon 2030	Environ 445 logements
Logements réalisés depuis 2015	13 logements réalisés
Besoin total en termes de production de logements supplémentaires à l'horizon 2030	Environ 430 logements

## LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ENGAGÉS SUR LE TERRITOIRE

Le scénario « fil de l'eau » prend également en compte les politiques d'aménagement en cours d'application sur le territoire communal et traduits dans les documents supra-communaux :

- Le SCoT de l'agglomération Tourangelle ;
- Le PGRI du bassin Loire-Bretagne ;
- Le PPRI de la vallée de l'Indre ;
- Le SDAGE Loire Bretagne ;
- Etc.

## 1.2 ÉVOLUTION DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Au regard de l'évolution du territoire envisagée dans le cas du scénario « fil de l'eau », il est nécessaire d'apprécier les évolutions des principales composantes environnementales, et notamment celles présentant les enjeux les plus forts pour la commune. Les autres composantes environnementales ne présentent pas de grands enjeux pour la commune en raison :

- D'un état initial déjà favorable et des tendances d'évolutions n'allant pas à l'encontre de la ressource ;
- D'une marge de manœuvre très faible en raison d'un transfert de compétence ou d'un enjeu d'ampleur supra-communale.

A ce titre, les évolutions de ces composantes environnementales sont très faibles.

→ Voir « 2.2. Hiérarchisation des enjeux environnementaux » dans le chapitre suivant « 2. Définition et hiérarchisation des enjeux »

### RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ

Le réseau écologique de la commune est articulé autour de périmètres à statut (ZNIEFF de type 1), supports d'une biodiversité riche et variée. La définition de l'état actuel de la Trame Verte et Bleue sur la commune souligne des ruptures aux corridors écologiques liées aux axes de communication et à l'enveloppe urbanisée.

Dans le cadre du scénario « fil de l'eau », le développement un peu plus compact de l'urbanisation nouvelle, la mise en œuvre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et le Schéma de Cohérence Territorial laissent présager une amélioration de la prise en compte du patrimoine écologique.

La caducité du POS a impliqué un retour au Règlement National d'Urbanisme. Des outils existent pour appliquer les orientations et objectifs du SRCE, mais en leur absence, l'évolution de la commune peut conduire à une altération du patrimoine écologique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'état initial de l'environnement permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec les intérêts de protection de la biodiversité.

Le PLU permet notamment la prise en compte du SRCE, de la Trame Verte et Bleue du SCOT et la redéfinition à une échelle communale des réservoirs et continuités écologiques afin de les inscrire dans le projet de développement communal.

### CONSOMMATION D'ESPACE ET CADRE DE VIE, PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

La commune de Truyes a vu son territoire subir un mitage important durant les dernières décennies. A ce titre, la ressource subit une forte pression foncière, et le paysage communal est impacté.

L'analyse des tendances récentes en matière de consommation d'espace met en évidence l'urbanisation d'environ 1,5 hectare par an. L'urbanisation constatée pour la période 2006 - 2016 concerne des extensions à vocation d'habitat et d'activités au sein des zones urbanisables du POS, représentant 15 hectares de consommation foncière.

Ainsi, si cette tendance est reproduite sur la période 2018 - 2030, l'urbanisation attendue serait de l'ordre de 18 hectares.

La commune se trouve soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis le 27 mars 2017. Son développement urbain est donc contraint à des évolutions au cœur et en continuité de son enveloppe urbaine. L'ensemble des poches d'extension du POS sont, de ce fait, supprimées.

Dans le cadre du scénario « fil de l'eau », le maintien des tendances actuelles et l'absence de politique forte en matière de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers sur la commune ne permettent pas d'assurer la limitation de la consommation d'espace et la protection et la préservation de la ressource et du paysage.

## RESSOURCE EN EAU

Outre les outils de protection de la ressource en eau tel que le SDAGE Loire-Bretagne, la principale source de pression sur la ressource en eau est liée à l'évolution démographique.

Il est ainsi attendu une augmentation de la consommation en eau potable et des besoins en traitement des eaux usées.

Concernant le scénario « fil de l'eau », et au vu des capacités actuelles des réseaux, les besoins liés à l'augmentation démographique seront absorbés par les équipements actuels.

## RISQUES ET NUISANCES

Au regard des constats effectués dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, la commune est soumise à de plusieurs risques. A ce titre, le scénario « fil de l'eau » doit croiser les enjeux environnementaux, les tendances actuelles faces aux risques et les dernières évolutions en matière de gestion des risques. Sont notamment pris en compte :

- Le risque inondation (Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation de la Vallée de l'Indre, approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005) ;
- Le risque de retrait-gonflement des argiles, d'un aléa à priori nul à un aléa fort ;
- Le risque sismique, aléa faible ;
- Le risque lié au transport de matières dangereuses par voies routières (A85).

L'ensemble de ces éléments persistent sur le territoire communal. Dans le cadre du scénario « fil de l'eau », la compacité du développement urbain, au sein des espaces résiduels de l'enveloppe urbaine et dans la continuité de cette dernière, ainsi que le potentiel foncier encore disponible sur ces espaces, ont participé à garantir une meilleure gestion des risques face au développement urbain.

Toutefois, la faible densité du développement urbain laisse à penser que l'évolution de la commune va conduire à une augmentation de la consommation d'espaces et un étalement vers des zones où le risque est plus fort. A ce titre, le maintien du scénario "fil de l'eau" peut conduire à un accroissement des populations exposées aux risques.

Concernant les nuisances, la commune de Truyes est impactée par les nuisances sonores liées notamment à l'A85 et la RD943, comme en témoignent les constats établis dans l'Etat Initial de l'Environnement.

La poursuite des tendances actuelles peut conduire à une augmentation de la population exposée à des nuisances de plus en plus importantes en raison de la circulation automobile sur les secteurs les plus routiers, conduisant également à une hausse des rejets polluants dans l'air.

En conclusion, ce mode de développement ne peut pas être maintenu en raison :

- Des impacts qu'il engendre sur l'environnement en termes de pression sur les ressources, de consommation d'espaces par le mitage, de fractionnement des milieux naturels impactant la biodiversité, la qualité des ressources (eau, sol et sous-sol, énergie, climat, etc.), etc. ;
- De la dispersion de l'habitat, des activités et des services ;
- De l'accroissement des dépenses publiques par le déploiement des réseaux divers et la création d'équipements.

## 1.2 L'IDENTIFICATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AFFECTÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PROJET DE PLU

L'analyse des sites auxquels les orientations du projet de PLU sont susceptibles de porter atteinte aux composantes environnementales porte essentiellement sur des secteurs de projets ou des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), à savoir :

- **Site 1** : le secteur de la Tour Carrée, zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat ;
- **Site 2** : le secteur des Vauzelles, zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat ;
- **Site 3** : le secteur de la Pièce des Raies, zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat ;
- **Site 4** : le secteur de Candy, zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat ;
- **Site 5** : le secteur de la Carrière, zone d'urbanisation future à court ou moyen et à long terme à vocation d'activités économiques ;
- **Site 6** : le secteur des Hallebardeaux, ensemble d'habitations agglomérées formant un hameau (STECAL Ah) ;
- **Site 7** : le secteur du Feuillet, ensemble d'habitations agglomérées formant un hameau (STECAL Nh) ;
- **Site 8** : le secteur des Terrages de la Grue, ensemble d'habitations agglomérées formant un hameau (STECAL Nh) ;
- **Site 9** : le secteur des Hallebardeaux, activités économiques (STECAL Ae) ;
- **Site 10** : le secteur des Terrages, activité économique de vente de matériaux d'extraction (STECAL Ne) ;
- **Site 11** : le secteur des Chaumes destiné à accueillir des équipements ou activités de loisirs (STECAL NI) ;
- **Site 12** : l'aire d'accueil des gens du voyage (STECAL Nv) ;
- **Site 13** : l'ancienne carrière à la Roche Pipard, destinée à l'accueil d'un projet d'ISDI (STECAL Np) ;
- **Site 14** : l'ancienne carrière des Terrages, destinée à l'accueil d'un projet de centrale solaire photovoltaïque au sol (STECAL Npv).

Les sites de projet et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées auront inéluctablement des incidences négatives sur l'environnement du fait notamment d'une artificialisation du sol. Cependant, les OAP et le règlement écrit disposent, au travers d'orientations et de prescriptions réglementaires, d'un ensemble de mesures de réduction et d'évitement des incidences négatives attendues en matière de préservation de la trame verte et bleue, de prise en compte des risques et nuisances, de gestion de l'eau et de consommations énergétiques.

### LES SECTEURS DE PROJET

#### ■ Site 1 - secteur de la Tour Carrée



Ce site est situé dans le prolongement à l'ouest du bourg, à proximité de l'Indre et de la RD943, reliant Tours à Loches. Le périmètre de protection de la Chapelle Saint-Blaise (monument historique) couvre une grande partie du secteur. L'urbanisation sera donc soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

D'une superficie de 5,2 hectares, le secteur de la Tour Carrée permettra d'accueillir un nombre minimum de 78 logements.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre.

Néanmoins, plusieurs boisements sont présents au sein ou à proximité immédiate du site, qui bénéficie également d'une pente vers l'Indre. De ce fait, l'aménagement de ce site peut avoir des incidences sur l'environnement.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Tour Carrée permet de conserver les boisements existants sur le site et en bordure, et de prévoir un espace dédié à la gestion des eaux pluviales, au sud du site.

#### ■ Site 2 - secteur des Vauzelles



Le secteur des Vauzelles est situé au nord du bourg, à proximité de la RD 943, à l'est de Truyes. Le périmètre de protection de la Chapelle Saint-Blaise, monument historique, couvre entièrement le secteur. L'urbanisation sera donc soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

D'une superficie de 7,8 hectares, le secteur des Vauzelles permettra l'accueil d'à minima 119 logements. Néanmoins, l'OAP prévue sur le secteur prévoit une urbanisation progressive grâce à la mise en place d'un phasage.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre.

Il se compose de parcelles agricoles et d'espaces arborés et bénéficie d'un relief plat. Situé en frange d'urbanisation, le site est visible depuis les rues alentours et fera donc l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Vauzelles permet notamment de conserver le patrimoine végétal existant sur le site.



### ■ Site 3 - secteur de la Pièce des Raies



Le secteur de la Pièce des Raies est situé au nord du bourg, en comblement de l'enveloppe urbaine existante. Le périmètre de protection de la Chapelle Saint-Blaise, monument historique, couvre entièrement le secteur. L'urbanisation sera donc soumise à l'autorisation de l'architecte des bâtiments de France.

D'une superficie de 3,2 hectares, le secteur de la Pièce des Raies permettra l'accueil d'à minima 48 logements. Néanmoins, l'OAP prévue sur le secteur prévoit une urbanisation progressive grâce à la mise en place d'un phasage.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre.

Le secteur est plat et présente deux boisements constitués majoritairement de bouleaux. Deux châtaigniers remarquables sont présents au nord et à l'est du site. Le secteur présente une forte covisibilité avec la RD45.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Pièce des Raies permet notamment de conserver le patrimoine végétal existant sur le site et de prévoir une transition végétale avec l'espace agricole au nord.

### ■ Site 4 - secteur de Candy



Le secteur de Candy est situé au sud du bourg, entre l'église et la cartonnerie, à proximité immédiate du centre ancien.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre.

D'une superficie de 0,2 hectare, le secteur de Candy permettra l'accueil d'à minima 1 logement en raison des éléments présents sur le site. En effet, le secteur est plat et présente un caractère boisé intéressant. Il est entouré par des murs en pierre. Une mare est présente au sud du secteur.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de Candy permet notamment de conserver le patrimoine végétal existant sur le site, de préserver les murs en pierre, éléments patrimoniaux intéressants, et d'intégrer la gestion des eaux pluviales sur la partie sud dans l'objectif de conserver la mare existante.

#### ■ Site 5 - secteur de la Carrière



Le secteur est situé au centre de la commune, à proximité de la carrière qui n'est plus exploitée et à l'est de la zone d'activités des Perchées. Le site était lui-même exploité auparavant.

D'une superficie de 8,9 hectares, le secteur de la Carrière est dédié au développement économique de la commune. Il est divisé en deux parties, avec une zone d'urbanisation à court ou moyen terme (1AUE), d'une superficie de 5 hectares, et une zone d'urbanisation à long terme (2AUE), d'une superficie de 3,9 hectares.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre.

Le site, au sein d'un territoire de plateau, présente des forts reliefs ponctuels, vestige de l'activité d'exploitation. Des haies sont présentes à l'est et à l'ouest du secteur. Le secteur est visible depuis la RD45.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur permet de favoriser l'intégration paysagère des constructions, grâce à la plantation d'une trame végétale au sud du secteur, qui assurera également une continuité végétale avec les haies existantes à conserver. La mare située au nord du secteur devra être préservée, associée à une continuité verte à préserver d'environ 10 mètres de large pour permettre l'écoulement des eaux, etc.



## LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

→ Les caractéristiques des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont détaillées en annexe I.

### ■ Site 6 - secteur des Hallebardeaux

Localisé au nord du bourg, le secteur accueille une dizaine de constructions à destination de logement. Le site est prévu pour permettre la densification du tissu bâti existant avec la création de nouvelles habitations.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre et ne présente pas d'impact sur les espaces agricoles.

### ■ Site 7 - secteur du Feuillet

Localisé à l'est de la commune, le secteur accueille une dizaine de constructions à destination de logement. Le site est prévu pour permettre la densification du tissu bâti existant avec la création de nouvelles habitations.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre et ne présente pas d'impact sur les espaces agricoles.

### ■ Site 8 - secteur des Terrages de la Grue

Localisé à l'ouest de la commune, le secteur accueille 4 constructions à destination de logement. Le site est prévu pour permettre la densification du tissu bâti existant avec la création de nouvelles habitations.

Ce secteur était classé depuis 1994 en zone NB constructible dans l'ancien POS. Toutefois, son aménagement était entravé par la présence d'un double chemin rural en forme de croix traversant la zone. C'est pourquoi, afin de restituer des unités foncières continues et de libérer cet espace constructible, le conseil municipal a décidé de déplacer le chemin rural. Une enquête publique a été réalisée au printemps 2016, aboutissant à une modification du tracé par délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2016. Après l'achèvement de cette procédure, un certificat d'urbanisme opérationnel favorable a été obtenu le 1<sup>er</sup> décembre 2016 pour la construction de deux logements. La commune de Truyes a donc souhaité permettre la densification de ce tissu bâti suite à l'obstacle rencontré par les porteurs de projets pendant de nombreuses années.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre et ne présente pas d'impact sur les espaces agricoles.

### ■ Site 9 - secteur des Hallebardeaux

Localisé au nord du bourg, il s'agit d'un site accueillant des activités économiques. Le site est prévu pour permettre l'évolution et le développement des activités économiques existantes.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre et ne présente pas d'impact sur les espaces agricoles.

### ■ Site 10 - secteur des Terrages

Localisé au nord de la zone d'activités des Perchées et de l'ancienne carrière, le site accueille une activité de négoce de matériaux et de recyclage (concassage de bétons de démolition ou de déconstruction, stockage d'inertes valorisés



ensuite en réaménagement de carrières). Le site est prévu pour permettre l'évolution et le développement de l'activité économique existante.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre et ne présente pas d'impact sur les espaces agricoles.

#### ■ Site 11 - secteur des Chaumes

Localisé au sud-est de la zone d'activité des Perchées, il s'agit d'un espace d'ores et déjà artificialisé. Le site servait auparavant pour du stockage de grues. Le site est prévu pour la création d'un équipement ou d'une activité de tourisme ou de loisirs.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre et ne présente pas d'impact sur les espaces agricoles.

#### ■ Site 12 - aire d'accueil des gens du voyage

Localisée au sud de la zone d'activités des Perchées, il s'agit d'un espace libre entouré de haies. Le site est prévu pour permettre les aménagements et installations nécessaires à une aire de petit passage à destination des gens du voyage.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre et ne présente pas d'impact sur les espaces agricoles.

#### ■ Site 13 - ancienne carrière à la Roche Pipard

Localisée au nord-est de la commune, il s'agit d'une ancienne carrière, les terrains ayant fait l'objet d'une exploitation en carrière par arrêté préfectoral du 14 août 2008. La société Saint-Georges Granulats est restée propriétaire du foncier.

L'identification de ce site est prévue dans le but de réaliser un projet d'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature ICPE.

Les déchets reçus entre autres dans les ISDI, sont issus principalement de l'activité de travaux publics pour 88% des volumes produits : terres, graves, bétons, etc., les 12 % restant, provenant des chantiers de démolition du bâtiment. De l'ordre de 7,9 millions de tonnes de déchets sont produites en Région Centre-Val de Loire dont 1,2 million de tonnes en Indre-et-Loire, d'après les données du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (données 2015). Les destinations et réutilisations possibles de ces déchets sont de diverses natures : réutilisation sur chantier, recyclage, réaménagement de carrière ou stockage en ISDI par exemple.

La société Saint-Georges Granulats est une filiale de Ligérienne Granulats, acteur régional majeur de l'approvisionnement en granulats à destination du bâtiment et des travaux publics pour les entreprises, les artisans et les particuliers. La société Saint-Georges Granulats exploite plusieurs carrières en Indre-et-Loire sur les communes de Souvigné, Beaumont-Louestault, La Riche, Channay-sur-Lathan et dans le Département de la Sarthe à La Bruère-sur-Loir et Marçon. Après avoir exploité des carrières aux lieux dits « Les Terrages », « les Pelouses » et « la Roche Pipard » sur la commune de Truyes, la société a maintenu une activité de négoce de matériaux et de recyclage sur la commune depuis le 28 septembre 2015, date de l'arrêté d'enregistrement de ces activités au titre des Installations Classées, au lieu-dit « les Terrages ».

Ce projet d'ISDI est complémentaire à l'activité existante sur le secteur des Terrages. Ce dernier accueille une activité de négoce de matériaux et de recyclage (concassage de bétons de démolition ou de déconstruction, stockage d'inertes valorisés ensuite en réaménagement de carrières). La proximité d'une ISDI permettra de limiter considérablement l'impact en émission de CO<sub>2</sub> liée à l'évacuation des matériaux inertes pondéreux qui ne sont pas valorisables.

En outre, l'activité du BTP existante sur la métropole de Tours nécessite des exutoires de proximité limitant ainsi l'impact environnemental lié au transport. La fin du réaménagement par remblaiement partiel de la carrière de La Riche début

2020 accentuera, dès cette échéance, la nécessité de zones d'accueil pour les déchets inertes produits sur les chantiers de l'agglomération.

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre et ne présente pas d'impact sur les espaces agricoles.

#### ■ Site 14 - ancienne carrière des Terrages

Il s'agit d'une ancienne carrière, localisée au centre de la commune, au nord du bourg de Truyes. Les arrêtés préfectoraux n° 409 du 11 mai 1983, n° 409bis du 5 août 1985, et n° 482 du 5 juin 1987 autorisaient la Société HARDION à exploiter cette carrière de calcaires sur la commune de Truyes. L'arrêté n° 496 du 3 mai 1988 a autorisé le transfert de cette carrière au nom de la société Saint-Georges Granulats.

Ainsi, ce site a accueilli une activité d'extraction de calcaire entre 1983 et 2015. D'une surface de 33 hectares, il ne fait aujourd'hui l'objet d'aucune activité et est simplement composé d'herbages sans vocation agricole et sans déclarations à la PAC.

L'identification de ce site est prévue dans le but de réaliser un projet de centrale solaire photovoltaïque au sol.

Le développement d'une centrale photovoltaïque s'inscrit dans le cadre de la loi de transition qui fixe des objectifs en termes de production d'énergie verte : 32 % de la consommation totale d'énergie d'ici 2030. L'installation générera des retombées fiscales pour les collectivités (Commune, EPCI, Département, Région), ainsi qu'un loyer annuel pour le propriétaire des terrains.

Ainsi, plusieurs sociétés se sont associées autour du développement de ce projet de centrale solaire photovoltaïque au sol sur l'ancienne carrière des Terrages, appartenant à la LIGERIENNE GRANULATS, sur la commune de Truyes :

- La société TOTAL Quadran, spécialisée dans le développement, la construction et l'exploitation d'outils de production d'électricité à partir des énergies renouvelables. TOTAL Quadran est engagée depuis plusieurs années dans le développement de projets de centrales photovoltaïques via les appels d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie. Le groupe s'intéresse en particulier au développement de projets sur des sites industriels et anthropisés. L'objectif est de donner à ces sites (anciennes carrières, anciennes décharges, ICPE, anciens aérodromes, etc.) une seconde vie en les valorisant avec des projets photovoltaïques, et ainsi participer au développement des énergies renouvelables sans réduire les terres agricoles ou urbanisables ;
- La société ALTERGIE DEVELOPPEMENT est une société de développement et de production d'énergies alternatives, dont principalement le solaire photovoltaïque. Elle a centré son activité sur l'énergie solaire et son métier initial sur le développement et l'exploitation de centrales de grande taille, en France et dans des pays dans lesquels l'énergie solaire est déjà compétitive ;
- La société TERRITOIRES CONSULTING est une société spécialisée dans la reconversion et l'aménagement de sites industriels qui bénéficie de l'expérience acquise pendant plus de 30 ans au sein d'un groupe industriel international. Elle aura pour rôle de contribuer à la mise en œuvre des projets de la collectivité et d'assurer l'interface avec le projet solaire. Elle a en particulier comme vocation d'aider les entreprises comme les collectivités dans l'insertion paysagère, environnementale et sociale de leurs activités ;
- La société LIGERIENNE GRANULATS est un acteur majeur de l'approvisionnement en matériaux pour le monde du bâtiment, les travaux publics et les réseaux en Indre-et-Loire, dans les régions Centre Val de Loire et Midi Pyrénées. La Ligérienne Granulats et ses filiales exploitent une quarantaine de sites autorisés par arrêtés préfectoraux en Région Centre Val de Loire, Région Pays-de-Loire, Région Poitou-Charentes ainsi qu'en Région Midi-Pyrénées.

Les caractéristiques du projet solaire en cours d'étude sont les suivantes (données non définitives) :

<b>Puissance du parc solaire</b>	<b>27,68 MWc</b>
<b>Nombre de modules</b>	<b>67 536 panneaux</b>
<b>Puissance des modules</b>	<b>410 Wc</b>
<b>Surface clôturée du site</b>	<b>29 ha</b>

<b>Nombre d'heure par an</b>	<b>1 188 kWh/kWc/an</b>
<b>Production annuelle</b>	<b>32 901 MWh/an</b>
<b>Equivalent habitant, consommation spécifique</b>	<b>28 000 habitants</b>
<b>Economies de CO2 générées, en tonnes**</b>	<b>10 885 tonnes/an</b>

Ce projet de centrale solaire photovoltaïque au sol permettra donc de donner une seconde vie à cette ancienne carrière et de fait, de participer à la transition énergétique de la commune de Truyes et à son développement économique. En outre, il tiendra compte des conditions de remise en état de la carrière de calcaires définies par arrêté préfectoral.

Un dossier de demande de permis de construire incluant l'ensemble des documents requis (relevés faune –flore, étude d'impact y compris étude paysagère, etc.) devra être déposé et instruit par les services compétents de l'Etat (DDT et DREAL).

Le site n'impacte pas les zones humides et ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire communal. Il n'est pas non plus situé au sein des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation de la vallée de l'Indre et ne présente pas d'impact sur les espaces agricoles.

## 2. DÉFINITION ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### 2.1 LES ENJEUX COMMUNAUX ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

En synthèse du diagnostic territorial établi dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les principaux enjeux généraux identifiés sur le territoire communal ont été récapitulés, ainsi que les enjeux environnementaux spécifiques. Ces derniers ont également été cartographiés.

Ces enjeux ont servis de base pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme.

- ➔ Détails des tableaux Atouts / Faiblesses – Opportunités / Menaces (AFOM) au sein de la pièce n°1.a « Diagnostic Territorial et Etat Initial de l'Environnement »

#### ENJEUX TERRITORIAUX

Démographie et habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer l'attractivité du parc de logement sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession ;</li> <li>Tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels, permettant une réappropriation progressive du parc le plus ancien touché par la vacance, et de lutter contre l'habitat indigne ;</li> <li>Favoriser l'accueil de couples sans enfant ou de familles avec de jeunes enfants assurant la pérennité des équipements notamment scolaires, socioculturels, sportifs, etc. sur le long terme ;</li> <li>Permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur la commune, en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie, quel que soit le niveau de ressources de chacun.</li> </ul>
Economie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contribuer à l'articulation et à la complémentarité entre les zones d'emploi communales et intercommunales pour maintenir le dynamisme économique de Truyes sur le territoire de la CC du Val d'Indre et de l'agglomération Tourangelle ;</li> <li>Conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal en renforçant les capacités d'accueil par le biais notamment de la requalification de certains sites ;</li> <li>Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole ;</li> <li>Permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs de proximité, en tant que vecteur économique, en lien avec la proximité de la vallée de l'Indre et des espaces naturels.</li> </ul>
Commerces, équipements et services	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer les centralités : adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre communal mais aussi intercommunal ;</li> <li>Conforter les commerces existants et permettre l'accueil de nouveaux commerces dans les centralités afin de renforcer leur attractivité tant au niveau communal qu'intercommunal ;</li> <li>Maintenir et améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services entre les centralités, en tenant compte de leurs spécificités, afin de mieux répondre aux besoins de proximité.</li> </ul>
Aménagement du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anticiper le développement de la commune à l'échéance 2030, en cohérence avec le cadre fixé par le SCOT et maîtriser la consommation d'espace destiné à l'habitat, aux équipements et services ;</li> <li>Encourager la densification des programmes et favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible afin de limiter l'étalement urbain ;</li> <li>Proposer un développement harmonieux et équilibré du territoire ;</li> <li>Poursuivre les opérations en faveur de la diversité / mixité et de la densité initiée par la commune ;</li> <li>Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique ;</li> </ul>

	réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation de déchets, respect de la biodiversité, éco-construction, etc.
Analyse urbaine et foncière	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer l'attractivité et la lisibilité du territoire tant pour les acteurs locaux que pour les acteurs extérieurs au territoire communal ou communautaire ;</li> <li>Préserver et mettre en valeur l'identité de Truyes : le patrimoine historique, culturel et architectural de la commune, témoin de son passé ;</li> <li>Reconnaître les spécificités, caractéristiques et enjeux du Val d'Indre : milieux naturels, paysages, histoire, culture et patrimoine ;</li> <li>Intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans cet environnement identitaire, en veillant au maintien et à la mise en valeur de la qualité du cadre de vie et des paysages urbains ;</li> <li>Poursuivre les opérations de renouvellement urbain, de restauration et d'adaptation du bâti ancien dans un souci de diversification de l'offre en logements, de préservation et de mise en valeur du patrimoine traditionnel.</li> </ul>
Transports et mobilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer l'offre de déplacements qui anticipe les besoins des habitants (actuels et futurs) tant à l'échelle communale qu'intercommunale, par l'intermédiaire d'un plan de circulation ;</li> <li>Intégrer l'intermodalité entre les transports en commun (train, bus) et individuel (covoiturage) dans une logique d'articulation entre bassin de vie et bassin d'emploi à l'échelle supra-communale et d'organiser leur rabattement vers les grands réseaux de l'agglomération et de la ville de Tours ;</li> <li>Réduire les points noirs routiers, les risques et les nuisances sur les principaux axes de communication (cohabitation de différents usagers, nuisances sonores, pollutions, dangerosité pour les piétons, manque de convivialité, etc.) ;</li> <li>Renforcer les itinéraires de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) sur l'ensemble de la commune, notamment en tant que liens fonctionnels (ex : rabattement vers les parkings relais, etc.) mais aussi touristiques et de loisirs en développant les itinéraires de promenades et de randonnées.</li> </ul>

## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Patrimoine écologique, eau, sol et sous-sol, climat et énergie, qualité de l'air et déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les milieux et espaces naturels ainsi que les ressources (eau, sols, etc.) en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique : garantir une gestion durable de toutes les ressources ;</li> <li>Mettre en cohérence les milieux terrestres et maritimes et les éléments structurants du paysage pour la création d'une trame verte et bleue ;</li> <li>Intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans cette composition paysagère et environnementale cohérente, dans le souci du respect et de la mise en valeur de la vallée de l'Indre ;</li> <li>Inscrire les composantes urbaines de la Trame Verte et Bleue ;</li> <li>Pérenniser l'espace agricole et forestier tant pour son rôle économique que pour sa contribution au maintien et à l'entretien des paysages naturels et ruraux ;</li> </ul>
Patrimoine paysager, bâti et culturel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer l'identité de Truyes : préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères de la commune à l'échelle locale afin de renforcer l'identité Indraise de Truyes.</li> </ul>
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ne pas aggraver les risques dans les zones soumises aux aléas inondation et retrait-gonflement des argiles.</li> </ul>

## 2.2 LA HIERARCHISATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention doit porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux. L'étude doit permettre d'expliquer pourquoi il est conseillé d'expliquer dans le rapport pourquoi tel thème n'a pas été traité de façon détaillée.

La hiérarchisation des thématiques en fonction des enjeux a donc été effectuée en fonction :





- Du niveau d'enjeu de chaque thématique tenant compte des spécificités locales ;
- De la marge d'action du PLU sur chaque enjeu.





Cette hiérarchisation se distingue selon 4 niveaux :

Symbole	Pondération	Niveau d'enjeu de chaque thématique	Marge de manœuvre du PLU
○	0	<b>Sans incidence</b> ou sans objet	<b>Sans incidence</b> ou sans objet
●	1	<b>Faible</b> : état initial de l'environnement préservé, enjeu faible	<b>Faible</b> : Le PLU a peu de portée sur l'enjeu
●	2	<b>Moyen</b> : enjeu moyen identifié à l'échelle intercommunale	<b>Moyenne</b> : Le PLU a une portée indirecte sur l'enjeu
●	3	<b>Fort</b> : enjeu fort identifié à l'échelle intercommunale et communale	<b>Forte</b> : le PLU a une portée directe sur l'enjeu



En appliquant cette pondération, d'après le tableau suivant, les thématiques sur lesquelles le PLU a le plus d'incidences et celles sur lesquelles il y a le plus d'enjeux environnementaux peuvent être hiérarchisée comme suit :



Ressources naturelles et biodiversité (14)	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Consommation d'espace (12)	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Cadre de vie, patrimoine bâti et paysager (12)	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Ressource en eau (12)	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Risques et nuisances (9)	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Sols et sous-sols (6)	■ ■ ■ ■ ■ ■
Energie, climat et qualité de l'air (5)	■ ■ ■ ■ ■
Déplacements et transports (5)	■ ■ ■ ■ ■
Déchets (2)	■ ■



Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
Ressources naturelles et biodiversité	Milieu physique (relief)	<p>1 588 hectares de territoire communal dont la quasi-totalité sont occupés par le plateau de Champeigne situé à 85-90 mètres d'altitude.</p> <p>Le relief de la commune est peu marqué, le point culminant atteint 99 mètres au nord de la commune aux Grandes Rouges. Les limites du plateau sont marquées par deux falaises. Il contraste avec la vallée de l'Indre, au cœur de laquelle se situe le point le plus bas de la commune à 57 mètres d'altitude.</p>	<p>Le relief du territoire communal n'est pas susceptible d'évolution.</p> <p>Néanmoins, la topographie de la commune implique un risque d'impact notable des constructions nouvelles sur l'identité paysagère de la commune mais aussi sur celle des communes voisines. En effet, les constructions nouvelles sont susceptibles d'entrer en co-visibilité avec les monuments historiques classés ou inscrits sur la commune, le site inscrit au sud du bourg « l'Indre aux ponts de Cormery » ainsi qu'avec certains monuments historiques classés ou inscrits de la commune voisine de Cormery.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérer l'impact de l'urbanisation future sur la perception des paysages naturels et urbains ;</li> <li>Assurer la pérennité et la continuité de la trame paysagère, bocagère et forestière, qui encadre le bâti ;</li> <li>Préserver les coteaux de l'Indre ;</li> <li>Veiller à l'intégration qualitative des franges urbaines.</li> </ul>		
	Milieus et espaces naturels	<p>Des milieux et espaces naturels constitutifs des réservoirs de biodiversité supports de la TVB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Un site inscrit au titre du code de l'environnement</b> « L'Indre aux ponts de Cormery » au sud du bourg de Truyes ;</li> <li><b>Deux ZNIEFF de type 1</b> : ZNIEFF de type 1 n°240009736 – Pelouses et bois de la Pointe de Farce, ZNIEFF de type 1 n°240030978 – Prairies et coteaux de l'Indre au Moulin de Vontes.</li> </ul>	<p>La commune ne comporte pas sur son territoire d'espace protégé faisant l'objet de prescriptions de portée réglementaire (Natura 2000, etc.) mais comporte des espaces inventoriés (ZNIEFF). En ce sens, ils peuvent être plus vulnérables à d'éventuelles dégradations.</p> <p>Le développement des pressions anthropiques susceptibles de dégrader ou fragiliser les milieux (urbanisation et artificialisation des milieux, fréquentation touristique, activités de loisirs, agriculture, pollutions diffuses, etc.) peut impacter les milieux et espaces naturels sur la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pallier le manque de protection des espaces par un classement en zone agricole (A) ou naturel (N) et des prescriptions adaptées ;</li> <li>Anticiper les pressions anthropiques et leurs conséquences sur les milieux en assurant la compatibilité des usages avec la préservation des milieux.</li> </ul>		





Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
	Trame verte et bleue (TVB)	<p>Des <b>corridors écologiques</b> (à l'échelle intercommunale et communale) supports de déplacements et d'échanges des espèces identifiés à partir des aires d'influence : des cours d'eau (35m), des milieux humides (50m), des milieux boisés (100m), des milieux bocagers (15m) et des milieux ouverts / agricoles (0m).</p> <p>Un <b>maillage perturbé par des points de rupture</b> : sur le territoire communal, les principaux points de rupture sont marqués par la trame grise constituée par l'urbanisation existante et par les routes nationales et départementales traversant le territoire communal.</p>	L'absence d'identification de la TVB est susceptible de compromettre la préservation et le renforcement des continuités écologiques et notamment la résorption des points de rupture.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir les mesures nécessaires à la préservation et au renforcement des différents éléments constituant la trame verte et bleue ;</li> <li>Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation de déchets, respect de la biodiversité, éco-construction, etc.</li> </ul>		
Consommation d'espace	Etalement urbain	<p>La consommation d'espace sur les 10 dernières années :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Environ 15 hectares consommés pour l'habitat entre 2006 et 2016, soit une moyenne de 1,5 hectare par an ;</li> <li>Environ 180 logements réalisés entre 2006 et 2016, soit une moyenne de 18 logements par an ;</li> <li>Une taille moyenne des parcelles pour les nouveaux logements d'environ 1015 m².</li> </ul>	Si le rapport de présentation fait apparaître des potentialités de renouvellement urbain et d'optimisation du tissu urbain existant, pouvant satisfaire une partie des besoins du PLU, il est probable que la pression foncière exercée par la proximité de la ville de Tours conduirait à une consommation d'espaces déraisonnée en l'absence de PLU.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anticiper le développement de la commune à l'horizon 2030 en cohérence avec le cadre fixé par les documents supra-communaux ;</li> <li>Encadrer l'étalement urbain en priorisant l'urbanisation au sein des potentialités identifiées au sein des espaces urbanisés. A défaut, prévoir une urbanisation en continuité du tissu urbain constitué ;</li> <li>Développer la densité des espaces bâtis et prévoir une densité renforcée dans les secteurs d'urbanisation future.</li> </ul>		







Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
	Espaces agricoles	<p>Une <b>forte baisse du nombre d'exploitants agricoles ayant leur siège d'exploitation sur la commune</b> : de 29 exploitants en 1988 à 7 exploitants en 2010 (source : RGA 2010), 6 exploitations professionnelles en 2016 selon l'enquête agricole.</p> <p>Une <b>SAU variable</b> : en augmentation entre 1988 et 2000 passant de 855 hectares à 1036 hectares, puis en diminution pour atteindre 750 hectares en 2010 (source : RGA 2010).</p> <p>Une <b>diminution des emplois générés par les exploitations</b> : de 32 UTA à 9 entre 1988 et 2010 (source : RGA 2010).</p> <p><b>Majoritairement une activité céréalière</b> (blé, orge, maïs), <b>oléagineuse</b> (colza, tournesol) et <b>protéagineuse</b> (luzerne). Mais :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 agriculteurs pratiquent, en dehors de leur exploitation, une activité complémentaire ;</li> <li>• 2 exploitations ont mis en place une diversification de leur activité (vente directe, AMAP et gîte).</li> </ul>	<p>En 2016, selon l'enquête agricole, 4 exploitants sur 7 estiment que la pérennité de leur exploitation est assurée à 10 ans.</p> <p>3 exploitants sur 7 estiment ne pas pouvoir assurer aujourd'hui cette continuité ou ne pas savoir s'ils pourront l'assurer, en raison d'un départ à la retraite et en l'absence de repreneur identifié.</p> <p>Si la tendance se poursuit, une diminution du nombre d'exploitants et de la surface agricole utile est à prévoir en l'absence de mesures favorisant la pérennisation et le développement de l'activité agricole.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU doit permettre d'assurer la pérennité de l'ensemble des exploitations de Truyes y compris celles éventuellement concernées par une cessation d'activité dans les 10 ans. Il s'agit d'assurer leur maintien pendant la « durée de vie » du PLU afin de ne pas compromettre leur reprise potentielle quelle que soit la visibilité ou non sur l'avenir de ces exploitations à long terme ;</li> <li>• Le PLU doit rappeler le principe de réciprocité avec les tiers prévoyant, en fonction des cas, un périmètre minimum autour des bâtiments d'élevage à l'intérieur duquel toute construction est interdite hormis celles directement liées à l'activité agricole ;</li> <li>• Le PLU doit permettre de maintenir les ensembles parcellaires cohérents existants et ne pas accentuer le morcellement des exploitations agricoles.</li> </ul>		

Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
<b>Cadre de vie, patrimoine bâti et paysager</b>	Sites et paysages	<p>Deux unités paysagères se rencontrent sur le territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La <b>vallée de l'Indre</b> : vallées étroites et marquées, fonds de vallées composés de prairies, peupleraies, roselières, vergers, vignes, cultures et bois sur les coteaux ;</li> <li>Les <b>plateaux agricoles</b> : paysage semi-ouvert de clairières cernées de vastes boisements, ponctué de hameaux constitués d'un habitat de type rural d'architecture traditionnelle ;</li> </ul> <p>Des fractures paysagères marquées par l'A85 reliant Angers à Tours et les routes départementales (RD943, RD82, RD45, RD32) traversent le territoire communal.</p> <p>Une trame paysagère, bocagère et forestière permet la transition entre le tissu urbain et les paysages de la vallée de l'Indre et des plateaux agricoles.</p> <p>Un site inscrit au titre du code de l'environnement « L'Indre aux ponts de Cormery » est situé au sud du bourg de Truyes.</p>	<p>L'absence de mesures assurant le maintien de la trame paysagère et une transition harmonieuse entre le paysage urbain et les paysages de la vallée de l'Indre et des plateaux agricoles est susceptible de nuire à la cohérence de l'identité territoriale de la commune.</p> <p>Le développement des pressions anthropiques susceptibles de dégrader ou fragiliser les milieux (urbanisation et artificialisation des milieux, fréquentation touristique, activités de loisirs, agriculture, pollutions diffuses, etc.) peut impacter les milieux et espaces naturels sur la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer l'identité Indraise de Truyes en préservant et mettant en valeur les ambiances et perspectives paysagères de la commune à l'échelle locale ;</li> <li>Travailler l'intégration paysagère des routes départementales ;</li> <li>Prévoir les mesures permettant d'assurer une transition paysagère harmonieuse entre le tissu bâti et les paysages de la vallée de l'Indre et des plateaux agricoles ;</li> <li>Assurer la pérennité et la continuité de la trame paysagère, bocagère et forestière, qui encadre le bâti.</li> </ul>		





Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
	Paysages urbains et patrimoine bâti	<p>Un tissu urbain composé de plusieurs entités distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une centralité constituée autour de deux noyaux urbains anciens : le cœur de bourg historique et le secteur Saint-Blaise ;</li> <li>• Les quartiers d'extension pavillonnaire implantés en périphérie des centralités s'organisant sous la forme de parcelles similaires accueillant des formes d'habitat individuel donnant une impression de répétition et donc de banalisation de l'espace urbain ;</li> <li>• Des hameaux et écarts plus éloignés du centre-bourg, plus ou moins bien intégrés à l'environnement paysager.</li> </ul> <p>Deux sites d'importance majeure : l'Eglise Saint Martin, classée au titre des Monuments Historiques et la Chapelle Saint-Blaise, inscrite au titre des Monuments Historiques.</p> <p>Du petit patrimoine religieux : la croix de l'Apothicaresse au hameau La Gautellerie.</p> <p>Du patrimoine bâti : le Château de Bel Air et le Manoir de Chaix.</p>	<p>En l'absence de planification de l'urbanisation, il est probable que les hameaux et écarts fassent l'objet d'une urbanisation déraisonnée sans tenir compte des caractéristiques architecturales traditionnelles et du paysage bocager environnant.</p> <p>Les sites classés ou inscrits font l'objet de garanties quant à leur conservation (avis de l'ABF pour tous travaux susceptibles de les affecter). Néanmoins, compte tenu de la topographie de la commune, les constructions nouvelles sont susceptibles d'entrer en co-visibilité avec les sites inscrits ou classés de la commune de Truyes ou des communes voisines. En l'absence de PLU définissant des règles assurant leur intégration paysagère, il est possible que les projets d'urbanisation future portent atteinte à l'identité territoriale de la commune et des communes voisines.</p> <p>Le petit patrimoine et le patrimoine bâti non inscrit ou classé sont plus vulnérables à d'éventuelles dégradations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reporter les servitudes liées aux sites classés et inscrits au titre des monuments historiques en annexes ;</li> <li>• Identifier le petit patrimoine et le patrimoine bâti au sein des documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;</li> <li>• Intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans l'environnement identitaire de la commune, en veillant au maintien et à la mise en valeur de la qualité du cadre de vie et des paysages urbains ;</li> <li>• Permettre la poursuite des opérations de renouvellement urbain, de restauration et d'adaptation du bâti dans un souci de diversification de l'offre en logement mais aussi de préservation et de mise en valeur du patrimoine traditionnel.</li> </ul>		

Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
Ressource en eau	Cours d'eau et zones humides	<p><b>Le réseau hydrographique</b> : il est structuré par l'Indre qui draine les vallées de Geay et du feuillet au nord et des Riaux en rive gauche.</p> <p><b>Les zones humides</b> : composées essentiellement de bois humides, de prairies humides, de mares et d'étangs. D'après l'inventaire des zones humides effectué par la DDT37, elles sont toutes localisées dans la vallée de l'Indre.</p>	<p>L'absence de mesures favorisant la gestion raisonnée et l'entretien des cours d'eau et des zones humides est susceptible d'entraîner une dégradation progressive de ces milieux compte tenu des usages multiples dont ils font l'objet.</p> <p>Le développement des pressions anthropiques susceptibles de dégrader ou fragiliser les milieux (urbanisation et artificialisation des milieux, fréquentation touristique, activités de loisirs, agriculture, pollutions diffuses, etc.) peut impacter les milieux et espaces naturels sur la commune.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols à proximité des éléments constitutifs du réseau hydrographique et au sein des zones humides inventoriées ;</li> <li>• Maintenir les activités agricoles, de tourisme, de loisirs en compatibilité avec l'enjeu de préservation du réseau hydrographique et des zones humides ;</li> <li>• Prévoir les mesures nécessaires à une gestion raisonnée et à l'entretien des cours d'eau et des zones humides.</li> </ul>		
	Qualité de la ressource en eau	<p>En termes de <b>qualité de la ressource en eau</b>, la commune de Truyes est inscrite depuis 1994 en zone vulnérable aux nitrates agricoles ainsi qu'en zone au sein de laquelle les masses d'eau sont sensibles aux pollutions et sujettes à l'eutrophisation. Par conséquent, les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits.</p> <p><b>L'assainissement des eaux usées</b> est une compétence de la CCTVI. La STEP de Croix Gateau, située en bordure de l'Indre au sud du territoire communal, gère les rejets d'eaux usées de la commune. Elle bénéficie d'une capacité de traitement de 3 000 équivalents habitants. La station se situe à environ 30% de sa capacité nominale et 40% de sa capacité hydraulique, le potentiel de</p>	<p>Les objectifs de bon état des masses d'eau à horizon 2015/2021/2027 fixés par le SDAGE Loire-Bretagne contribuent à tendre vers une amélioration de la qualité des masses d'eau. Néanmoins, aucun SAGE ne couvre le territoire de la commune aujourd'hui, aucun programme de mesures n'est donc fixé. Néanmoins, une grande partie des terres agricoles de la commune fait l'objet d'un plan d'épandage susceptible de limiter les pollutions diffuses liées aux activités agricoles sur la commune.</p> <p>La STEP présente sur la commune est suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins actuels et futurs de la commune. La problématique des intrusions parasites dans le réseau ne devrait pas se résoudre en l'absence d'intervention de la commune.</p> <p>La réalisation d'opérations d'aménagement en lien avec le développement démographique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter et reporter les dispositions du SDAGE contribuant à tendre vers un meilleur état écologique des masses d'eau ;</li> <li>• Imposer un raccordement des constructions nouvelles au réseau collectif des eaux usées lorsqu'il existe, sinon imposer la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation ;</li> <li>• Assurer le raccordement des constructions au système d'assainissement des eaux pluviales et encourager la mise en place de dispositifs de gestion alternative à la parcelle afin de limiter le phénomène de ruissellement ;</li> </ul>		

Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
		<p>raccordement reste donc important.</p> <p>Le réseau de collecte est sensible aux intrusions des eaux parasites, il est donc nécessaire de rechercher et supprimer les entrées d'eaux claires dans le réseau de collecte des eaux usées.</p> <p>Le suivi des dispositifs d'assainissement non collectif est assuré par le SATESE 37 (syndicat d'assistance technique pour l'épuration des eaux d'Indre et Loire).</p> <p>Concernant l'<b>assainissement des eaux pluviales</b>, il s'agit d'une compétence de la CCTVI. La commune dispose d'un zonage et schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales élaboré en 2012.</p>	de la commune va nécessairement entraîner une imperméabilisation des sols et donc une augmentation du ruissellement des eaux pluviales.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie (notamment par le biais d'un coefficient d'imperméabilisation maximal) ;</li> <li>• Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation de déchets, respect de la biodiversité, éco-construction, etc.</li> </ul>		
	Alimentation en eau potable	<p>La CCTVI prend en charge intégralement le service public de l'eau potable. Le service est exploité en affermage par Véolia Eau sur la commune de Truyes. Les ressources en eau proviennent de 4 forages situés à la « Taille Justice », à la limite entre Esvres et Truyes. Un de ces forages puise dans la nappe du cenomanien, les trois autres prélèvent dans une nappe de calcaire lacustre.</p> <p>Une baisse régulière du niveau de la nappe du cenomanien est constatée depuis 30 ans. Elle s'explique par un déséquilibre permanent entre les prélèvements et la réalimentation de la nappe. Le schéma départemental d'alimentation en eau potable établi par Conseil général d'Indre-et-Loire en 1996</p>	<p>Les nappes d'eau souterraines étant vulnérables aux pollutions, une protection du captage d'eau potable de la « Taille justice » est nécessaire, d'autant plus que le périmètre de protection autour du captage s'étend entre la commune d'Evres-sur-Indre et la commune de Truyes.</p> <p>Une augmentation des besoins en eau potable sur la commune, liée à la croissance démographique, est probable. Le schéma départemental d'alimentation en eau potable évalue les besoins entre 46 et 49 millions de m<sup>3</sup> d'eau potable à horizon 2020. La commune étant située en zone d'augmentation possible de la pression de prélèvements, l'alimentation future en eau potable de la commune est assurée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reporter le périmètre de protection du captage d'eau potable de la « Taille justice » en annexes ;</li> <li>• Limiter les sources de pollutions diffuses aux abords du captage d'eau potable.</li> </ul>		



Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
		<p>et actualisé en 2009 estime qu'une diminution des prélèvements d'environ 3 millions de m<sup>3</sup> dans le céno manien est nécessaire. Néanmoins, la commune de Truyes est classée dans une zone d'augmentation possible de la pression de prélèvement au titre du zonage effectué par DDT37 et l'ARS37 selon l'évolution souhaitée des prélèvements dans le Département.</p> <p>L'eau d'alimentation distribuée en 2014 a été conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.</p>	<p>Les ouvrages nécessaires au captage, au traitement et à la distribution de l'eau potable à l'échelle de la Communauté de communes sont suffisants pour répondre aux besoins actuels et futurs de la commune.</p>			
<b>Energie, climat et qualité de l'air</b>	Transition énergétique et qualité de l'air	<p>Aucune station de mesure de la qualité de l'air n'est présente sur la commune.</p> <p>La commune de Truyes a été répertoriée par le SRCAE Pays de la Loire adopté le 28 juin 2012 comme zone sensible au titre de l'article R 222-2-I du Code de l'Environnement, notamment au niveau du dioxyde d'azote (proximité du trafic routier et autoroutier), de l'ozone (tant pour les niveaux de fond que la pollution de pointe), et des particules (dont les dépassements sont régulièrement atteints). Plusieurs facteurs sont en cause :</p> <p><b>1 - La prédominance de la voiture par rapport aux autres modes de transport :</b> La voiture particulière est le mode de déplacement le plus utilisé (85%), la commune est faiblement desservie en transports en commun : la gare la plus proche est située à Cormery à 2,5 km soit à moins de 10 min, une offre</p>	<p>En l'absence de mesures particulières visant au report modal vers des modes de déplacements doux ou vers les transports collectifs, il est probable que la voiture individuelle continue à constituer le mode de déplacements le plus utilisé.</p> <p>Compte tenu de la baisse de l'indice de concentration d'emplois de la commune et de l'attractivité exercée par les autres communes de l'agglomération tourangelle et les pôles économiques environnants, les migrations professionnelles sont susceptibles d'augmenter encore davantage si des dispositions visant le renforcement de l'offre d'emplois sur la commune en cohérence avec les compétences locales.</p> <p>La performance énergétique du parc de logements tel qu'il est constitué aujourd'hui n'est pas optimale. La plupart des logements appartenant à des propriétaires privés, l'amélioration de leur performance énergétique dépend d'initiatives individuelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le report modal de l'automobile vers les modes doux en renforçant les itinéraires de déplacements doux sur la commune, en réduisant les points noirs routiers, les risques et nuisances sur les principaux axes de communication (cohabitation de différents usagers, dangerosité pour les piétons, manque de convivialité, etc.) ;</li> <li>Intégrer l'intermodalité entre les transports en commun (train, bus) et individuel (covoiturage) dans une logique d'articulation entre bassin de vie et bassin d'emploi à l'échelle supra-communale et organiser leur rabattement vers les grands réseaux de l'agglomération et de la ville de Tours ;</li> <li>Favoriser l'accueil de nouveaux emplois sur la commune, en</li> </ul>		





Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
		<p>de stationnement presque exclusivement réservée à la voiture (stationnement vélo peu présent), un projet d'aire de covoiturage sur le secteur de Saint Blaise le long de la RD 943.</p> <p><b>2 - Des migrations professionnelles importantes</b> : 83% des actifs résidant à Truyes travaillaient dans une autre commune en 2009 ;</p> <p><b>3 - Un parc de logement peu efficace énergétiquement</b> : la commune dispose d'un parc presque intégralement constitué de logements individuels, en propriété, dont la plupart sont des résidences principales. La majorité des logements sont de grande taille (5 pièces et plus) et la taille moyenne des logements est en légère augmentation malgré le phénomène de desserrement des ménages. Enfin, il s'agit d'un parc de logements relativement ancien.</p> <p><b>4 - Des potentiels ENR à développer</b> : en région Centre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gisement éolien : classement en zone 3 – Zone favorable à l'éolien ;</li> <li>• Gisement solaire : classement en zone 5 – Zone peu favorable au solaire ;</li> <li>• Gisement géothermique : la région Centre recense des bassins sédimentaires profonds et des aquifères continus profonds où les ressources sont prouvées ou probables (<math>t^{\circ} &gt; 70^{\circ}\text{C}</math>).</li> </ul>	<p>des propriétaires. La RT 2012 ne concernant que les logements neufs, aucune obligation ne pèse sur la réhabilitation énergétique des logements existants.</p> <p>Les potentiels en énergies renouvelables sont nombreux à l'échelle de la région Centre et les initiatives publiques semblent contribuer à leur développement. Néanmoins en l'absence de règles adaptées, il est probable que les initiatives privées (notamment matière de géothermie) restent peu nombreuses.</p>	<p>cohérence avec les compétences locales ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliter et encourager la réhabilitation énergétique des logements anciens ;</li> <li>• Faciliter et encourager la mise en place de dispositifs de production d'énergie ;</li> <li>• Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation de déchets, respect de la biodiversité, éco-construction, etc.</li> </ul>		



Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
Déplacements et transports	Déplacements	<p>Le territoire communal n'a pas d'accidents graves à déplorer.</p> <p>Une attention est à porter sur la RD943, qui supporte un trafic important, notamment au niveau des carrefours.</p> <p>L'A85 fait l'objet d'un classement en route à grande circulation au titre de la loi Barnier. L'implantation des constructions est donc imposée en retrait, respectivement, de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.</p>	<p>L'augmentation probable de la population communale est susceptible d'augmenter le trafic routier et donc d'aggraver les éventuelles situations de congestion sur certains axes de circulation entraînant des conséquences indirectes sur la pollution de l'air et les nuisances sonores.</p> <p>D'autre part, une urbanisation déraisonnée ne s'accompagnant pas d'un schéma de circulation cohérent est susceptible d'emporter des incidences notables sur les conditions de circulation et la sécurité routière.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire les points noirs routiers, les risques et les nuisances sur les principaux axes de communication (cohabitation de différents usagers, nuisances sonores, pollutions, dangerosité pour les piétons, manque de convivialité, etc.) ;</li> <li>• Assurer la sécurité des carrefours sur les axes passants notamment sur la RD943 ;</li> <li>• Aménager les voies de circulation en faveur de la régulation des flux, de la réduction de la vitesse et du partage de la voirie entre les différents modes ;</li> <li>• Assurer la sécurité des accès sur voies ;</li> <li>• Respecter le retrait imposé de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation au titre de la loi Barnier.</li> </ul>		
Risques et nuisances	Exposition des personnes aux risques naturels et technologiques	<p>Les <b>risques naturels</b> suivants concernant la commune de Truyes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le risque d'inondation : il est caractérisé par le PPRI de la Vallée de l'Indre. La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de l'Indre, débordement de ruisseaux et ruissellement pluvial, pouvant s'accompagner de coulées de boues. Il est limité au Sud de la commune.</li> </ul> <p>La commune est concernée par le PGRI Loire-Bretagne approuvé le</p>	<p>Concernant les risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation probable du risque inondation en raison des effets du changement climatique. Or, le PPRI de la Vallée de l'Indre ne caractérise par l'évolution possible de l'aléa ;</li> <li>• Les orientations fixées par le PGRI Loire-Bretagne sont susceptibles d'améliorer la prévention et la gestion du risque d'inondation sur le territoire communal ;</li> <li>• En l'absence de PLU, l'information sur les risques présents sur le territoire passe par le DDRM, le DICRIM et</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les SUP issues des documents de prévention des risques dans les annexes du PLU afin d'informer sur la localisation et les caractéristiques des risques présents sur le territoire communal ;</li> <li>• Ne pas aggraver les risques dans les zones soumises aux aléas inondation et retrait-gonflement des argiles ;</li> <li>• Le PLU doit rappeler le principe de réciprocité et la distance minimum imposée entre les</li> </ul>		



Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
		<p>22 décembre 2015 qui fixe des orientations à l'horizon 2021 en matière de prévention et gestion du risque d'inondation au regard de la stratégie nationale et européenne ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le risque de retrait-gonflement des argiles : une grande partie du territoire communal est concerné par ce risque selon un aléa fort.</li> <li>Le risque sismique : la commune est concernée par un risque faible. Des règles de construction parasismiques s'imposent.</li> </ul> <p>Les <b>risques technologiques</b> suivants concernant la commune de Truyes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) : il est caractérisé par la présence de l'A85 classée à fort trafic ;</li> <li>Le risque lié aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : 5 ICPE, non classés « seveso », existent sur le territoire de la commune.</li> <li>Les risques et nuisances liées aux activités agricoles : une exploitation agricole est soumise au régime des ICPE pour un élevage de bovins hors commune. Il impose une distance minimale des bâtiments d'élevage par rapport aux habitations des tiers et une exploitation agricole est soumise au règlement sanitaire départemental (RSD) pour un</li> </ul>	<p>l'obligation d'informer les futurs propriétaires et locataires.</p> <p>Concernant les risques technologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En l'absence de PLU, le risque de TMD est susceptible d'augmenter en raison de l'augmentation probable du trafic sur l'A85 et de l'implantation possible de constructions nouvelles à ses abords ;</li> <li>Les risques et nuisances générées par les exploitations agricoles sont peu nombreux et ne devraient pas augmenter significativement étant donné que leurs activités se concentrent majoritairement autour des cultures céréalières, oléagineuses et protéagineuses ;</li> <li>En l'absence de PLU, l'implantation de nouvelles ICPE dans des secteurs dédiés à l'habitat est susceptible de produire des risques et nuisances ne pouvant être nécessairement gérées par le régime juridique applicable aux différents types d'installations (autorisation, enregistrement, déclaration) ;</li> <li>Concernant les carrières, une diminution de leur activité est probable compte tenu de la tendance à la réduction des extractions de matériaux alluvionnaires.</li> </ul>	<p>bâtiments d'élevage et les habitations hormis celles directement liées à l'activité agricole.</p>		

Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
		élevage de volailles. Il impose une distance minimale des bâtiments d'élevage par rapport aux habitations des tiers.				
	Exposition des personnes aux nuisances	<p>La commune est traversée par l'A85 reliant Angers à Tours et par la RD943 qui supportent la majorité du trafic routier et constitue le réseau primaire de la commune. Elle est également traversée par plusieurs routes départementales secondaires (RD82, RD45, RD32).</p> <p>Ces itinéraires enregistrent des trafics importants de véhicules légers et poids lourds avec un phénomène d'entonnoir vers la RD943 (passage obligé pour rejoindre l'A85).</p> <p>En 2014 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus de 20 000 véhicules par jour sur la RD 943 (dont près de 8 % de poids lourds) ;</li> <li>• Près de 14 000 véhicules par jour sur l'A 85 (dont environ 12 % de poids lourds) ;</li> <li>• Environ 2 500 véhicules par jour sur la RD 32.</li> </ul> <p>L'A85 et la RD943 font l'objet d'un classement au titre du classement sonore des infrastructures terrestres de transport (arrêté préfectoral du 26 janvier 2016). En conséquence, des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions.</p>	<p>L'A85 et la RD943 traversent la commune à proximité des zones urbanisées. Il est donc probable qu'en l'absence de document de planification, l'augmentation du trafic routier et une urbanisation non maîtrisée conduisent à augmenter l'exposition aux nuisances sonores.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interdire l'urbanisation de part et d'autre de l'A85 ;</li> <li>• Encadrer l'implantation de constructions nouvelles de part et d'autre de l'axe de la RD943 afin de limiter l'exposition aux nuisances sonores ;</li> <li>• Favoriser le report modal de l'automobile aux modes doux afin de réduire les points noirs routiers sources de nuisances sonores.</li> </ul>		

Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
<b>Déchets</b>	Production de déchets, collecte et traitement	<p>La collecte et la valorisation des déchets et ordures ménagères sont assurées par la CCTVI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un passage hebdomadaire pour les déchets ménagers et les déchets recyclables ;</li> <li>Une mise à disposition de conteneurs à verre ;</li> <li>Une mise à disposition de trois déchetteries sur le territoire intercommunal (aucune à Truyes) pour les autres déchets.</li> </ul> <p>A l'échelle du Département, est collecté par habitant et par an :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>232,3 kg de collecte usuelle ;</li> <li>87,1 kg de collecte sélective ;</li> <li>189,4 kg d'apport en déchetteries.</li> </ul>	<p>Une tendance à la diminution des tonnages de déchets collectés s'observe à l'échelle du Département entre 2007 et 2009 (-1,53%). Si elle se poursuit, une diminution du tonnage global de déchets collectés est donc à prévoir.</p> <p>Le système de collecte et de gestion des déchets semble suffisant pour répondre aux besoins actuels et futurs à l'échelle de la Communauté de communes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une capacité suffisante des voies pour la collecte des déchets ;</li> <li>Encadrer le dépôt des déchets.</li> </ul>		
<b>Sols et sous-sols</b>	Qualité des sols	<p>Concernant les Sites et Sols Pollués (SSP), 8 sites sont inventoriés par la base de données BASIAS comme ayant accueilli au moins une activité potentiellement polluante. Aucun site BASOL n'est recensé sur la commune.</p>	<p>Un seul site BASIAS est toujours en activité, il s'agit de la station d'épuration de la commune. Les sept autres sont donc susceptibles de faire l'objet de changement d'usage sans que les précautions nécessaires n'aient été obligatoirement prises afin de limiter les risques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte la qualité des sols en repérant les SSP (BASIAS, BASOL, SIS) dans l'objectif d'informer les propriétaires et les inciter à effectuer les études nécessaires à la caractérisation du degré de pollution afin qu'ils puissent prendre les précautions nécessaires avant construction ou changement d'usage.</li> </ul>		

Thème	Enjeux environnementaux	Etat initial de l'environnement	Perspectives d'évolution	Points de vigilance	Niveau d'enjeu	Marge de manœuvre du PLU
	Ressource des sous-sols	<p>Le schéma Départemental des Carrières d'Indre et Loire a été approuvé en 2002.</p> <p>La commune compte deux sites d'anciennes carrières sur son territoire, au lieu-dit « La Roche Picard » et au lieu-dit « Les Terrages ».</p>	<p>Le département est déficitaire en matériaux de carrière. La tendance est donc plutôt à la réduction des extractions de matériaux alluvionnaires et au développement des matériaux de démolition recyclés.</p> <p>Une diminution de l'activité des carrières est donc probable à l'avenir.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantir l'accès des professionnels aux gisements disponibles sur le département tout en assurant une gestion économe des ressources. Il convient donc de « veiller à n'interdire les carrières que si la protection stricte de zones habitées et de zones naturelles (pour des raisons de risques, de nuisances ou de protection de l'environnement ou du paysage) le justifie » (PAC de l'Etat).</li> </ul>		

# 3. ANALYSE DES INCIDENCES

## 3.1 L'ELABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE DE TRUYES

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en avant les enjeux du territoire de la commune de Truyes. Ces enjeux ont permis de construire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le parti d'aménagement retenu à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne doit pas avoir de grandes incidences sur l'environnement. Il va même dans le sens d'un renforcement des dispositions en faveur du Développement Durable sur plusieurs thématiques importantes du territoire communal :

- Le renforcement de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels de qualité ou de site de biodiversité remarquable ou ordinaire ;
- La maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels via un urbanisme endogène au sein des zones bâties ou à urbaniser existantes ;
- La valorisation de l'organisation urbaine et des implantations des constructions ;
- La préservation de la ressource en eau ;
- La prévention des risques naturels ou technologiques et des nuisances.

Le PADD de la commune de Truyes repose sur 5 axes déclinés en plusieurs orientations :

### AXE 1 : AFFIRMER LE RÔLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DE LA COMMUNE

- O<sub>1</sub>. Proposer une offre de logements adaptés
- O<sub>2</sub>. Favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale
- O<sub>3</sub>. Réduire la consommation d'espaces
- O<sub>4</sub>. Favoriser un aménagement durable des quartiers
- O<sub>5</sub>. Permettre l'évolution du bâti existant
- O<sub>6</sub>. Rechercher la mixité des fonctions urbaines et l'équilibre entre les deux centralités sur le long terme
- O<sub>7</sub>. Maintenir et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en centralités et notamment en centre-bourg
- O<sub>8</sub>. Définir des systèmes d'assainissement les mieux adaptés techniquement et financièrement à la collecte

### AXE 2 : CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE COMMERCIALE, ECONOMIQUE ET AGRICOLE

- O<sub>9</sub>. Conforter la vocation commerciale des centralités pour renforcer l'attractivité commerciale de proximité
- O<sub>10</sub>. Renforcer l'accessibilité aux centralités à vocation commerciale
- O<sub>11</sub>. Conforter les zones d'activités communales existantes et en projet ayant un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération
- O<sub>12</sub>. Promouvoir l'optimisation, la densification et la diversification des sites existants
- O<sub>13</sub>. Assurer une mixité des fonctions urbaines
- O<sub>14</sub>. Optimiser et développer les réseaux numériques et de communication électronique
- O<sub>15</sub>. Garantir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité
- O<sub>16</sub>. Permettre la diversification de l'activité agricole vers l'agrotourisme et la pratique d'une pluriactivité

### AXE 3 : AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LA COMMUNE

- O<sub>17</sub>. Permettre un rééquilibrage des flux de circulation sur le territoire
- O<sub>18</sub>. Traiter par des aménagements adaptés les entrées d'agglomération ainsi que les axes pénétrants
- O<sub>19</sub>. Favoriser un meilleur partage de l'espace public pour une circulation apaisée
- O<sub>20</sub>. Renforcer le fonctionnement urbain
- O<sub>21</sub>. Valoriser la vallée de l'Indre et encourager une pratique touristique et de loisirs de ces espaces le long des cours d'eau et espaces de nature

### AXE 4 : PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

- O<sub>22</sub>. Protéger et mettre en valeur les paysages naturels et agricoles
- O<sub>23</sub>. Préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères afin de renforcer l'identité de la commune
- O<sub>24</sub>. Préserver les coteaux de l'Indre de l'urbanisation
- O<sub>25</sub>. Préserver les coupures d'urbanisation et mettre en valeur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur le territoire
- O<sub>26</sub>. Intégrer les zones d'habitat futures en continuité avec l'existant

### AXE 5 : METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMELIORER LE CADRE DE VIE

- O<sub>27</sub>. Développer la connaissance du territoire en faveur de la découverte
- O<sub>28</sub>. Préserver et mettre en valeur le patrimoine
- O<sub>29</sub>. Favoriser la création de lieux d'échanges et de rencontres
- O<sub>30</sub>. Réhabiliter les anciennes carrières afin de valoriser les sites, paysages et le cadre de vie
- O<sub>31</sub>. Prendre en compte les risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement
- O<sub>32</sub>. Prendre en compte les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales en cours d'actualisation ou de réalisation
- O<sub>33</sub>. Promouvoir les mesures en faveur du développement durable

## 3.2 L'ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

#### Méthode d'analyse

La méthode d'évaluation des incidences environnementales du projet de PLU est structurée autour de trois niveaux d'analyse :

**Incidence positive** où l'orientation et/ou les prescriptions présentent une plus-value environnementale. Elle garantit la préservation des composantes environnementales.

**Incidences positives à conforter** ou présentant **un risque** où, dans ce cas, l'orientation peut présenter deux types d'incidences :

- L'orientation ou la prescription présente des incidences positives qui doivent être maintenues et développées afin d'en assurer leur pérennité ;
- L'orientation ou la prescription présente des risques d'incidences négatives notables sur l'environnement, où il conviendra d'attacher une attention particulière.

**Incidence négative** où l'orientation et/ou la prescription du PLU présentent des incidences négatives notables sur une ou plusieurs composantes environnementales qui nécessiteront la mise en place de mesures.

En dernier lieu, une analyse croisée avec les enjeux environnementaux et le scénario « fil de l'eau » est effectuée afin de mesurer le degré de prise en compte du volet environnemental par le PLU.

## RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE

Le projet de PLU		Evolution par rapport au scénario fil de l'eau
O <sub>3</sub>	<b>POSITIVE À CONFORTER</b> Les objectifs de modération de la consommation d'espaces et les principes de densification de l'enveloppe urbaine existante apportent une incidence positive pour le patrimoine écologique et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune. Ces objectifs sont notamment de contenir l'urbanisation dans son enveloppe actuelle, de stopper le mitage ainsi que les dynamiques d'urbanisation diffuse.  La densification des espaces déjà urbanisés permet de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune tout en permettant son développement et la création de logements.	+
O <sub>15</sub> O <sub>22</sub>	<b>POSITIVE</b> La préservation des terres agricoles nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et des espaces naturels permettent le maintien d'espaces ouverts et une mosaïque paysagère relativement favorable au déplacement des espèces et à l'entretien du territoire rural.	+
O <sub>22</sub> O <sub>24</sub> O <sub>25</sub>	<b>POSITIVE</b> Le maintien et le confortement des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue et la définition des réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques garantissent la protection du patrimoine écologique local et supra-communal.	+
O <sub>3</sub> O <sub>4</sub> O <sub>11</sub> O <sub>26</sub>	<b>RISQUE</b> L'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation, l'extension de la zone d'activités des Perchées et la création de nouveaux équipements publics (voirie, réseaux, etc.) aura une incidence sur les fonctionnalités écologiques de ces espaces aujourd'hui non urbanisés.  Néanmoins les orientations d'aménagement et de programmation prévoient le maintien d'éléments d'intérêt écologique (haies, arbres remarquables, etc.) et pour partie la végétalisation de ces espaces.	-

## CONSOMMATION D'ESPACE

Le projet de PLU		Evolution par rapport au scénario fil de l'eau
O <sub>1</sub> O <sub>2</sub>	<b>POSITIVE A CONFORTER</b> La volonté de proposer des logements de typologies variées, avec une densité plus importante que le tissu urbain existant (habitat collectif, intermédiaire, mitoyen) permet une moindre consommation d'espace pour plus de logements construits.	+
O <sub>3</sub>	<b>POSITIVE À CONFORTER</b> Les objectifs de modération de la consommation d'espaces et les principes de densification de l'enveloppe urbaine existante apportent une incidence positive pour le patrimoine écologique et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune. Ces objectifs sont notamment de contenir l'urbanisation dans son enveloppe actuelle, de stopper le mitage ainsi que les dynamiques d'urbanisation	+



	diffuse. La densification des espaces déjà urbanisés permet de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune tout en permettant son développement et la création de logements.	
O <sub>5</sub>	<b>POSITIVE</b> En permettant l'évolution du bâti existant, la commune favorise notamment la réhabilitation du bâti ancien et le changement de destination de certaines constructions, pouvant permettre la reprise de logements aujourd'hui vacants ou d'une autre destination et donc entrainer une limitation de la consommation d'espaces.	+
O <sub>6</sub> O <sub>7</sub> O <sub>9</sub> O <sub>13</sub>	<b>POSITIVE</b> Renforcer les centralités existantes en favorisant la mixité fonctionnelle permet d'éviter une potentielle consommation d'espaces agricoles et naturels pour des activités économiques ou des équipements.	+
O <sub>12</sub>	<b>POSITIVE</b> La densification des espaces déjà urbanisés permet de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune tout en permettant son développement et la création d'activités économiques.	+
O <sub>22</sub> O <sub>23</sub> O <sub>24</sub> O <sub>25</sub>	<b>POSITIVE</b> La garantie de la protection des espaces naturels et forestiers et des espaces agricoles permet favoriser la réduction de la consommation d'espaces.	+
O <sub>3</sub> O <sub>4</sub> O <sub>11</sub> O <sub>26</sub>	<b>RISQUE</b> L'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation, l'extension de la zone d'activités des Perchées et la création de nouveaux équipements publics (voirie, réseaux, etc.) aura une incidence sur les fonctionnalités écologiques de ces espaces aujourd'hui non urbanisés. Néanmoins les orientations d'aménagement et de programmation prévoient le maintien d'éléments d'intérêt écologique (haies, arbres remarquables, etc.) et pour partie la végétalisation de ces espaces.	-

## CADRE DE VIE, PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

Le projet de PLU		Evolution par rapport au scénario fil de l'eau
O <sub>3</sub>	<b>POSITIVE À CONFORTER</b> La densification des espaces déjà urbanisés permet de réaliser une partie du développement communal au sein de l'enveloppe urbaine bâtie sans perturber les vues et le paysage. Cette densification étant structurée dans les espaces en fonction de la centralité assurera une identification visuelle du centre-bourg et participera à une qualité paysagère du bourg.	+
O <sub>3</sub> O <sub>26</sub>	<b>POSITIVE À CONFORTER</b> Les objectifs visant à limiter l'étalement urbain et stopper le mitage dans les espaces naturels (densification au sein de l'enveloppe urbaine, renouvellement urbain et objectifs de modération de la consommation d'espaces) participent à la préservation	+

	des paysages communaux et notamment les plaines agricoles et reliefs boisés soumis à une urbanisation diffuse.	
<b>O<sub>3</sub></b> <b>O<sub>26</sub></b>	<b>RISQUE</b> L'aménagement de nouveaux quartiers d'habitation et la création de nouvelles activités aura une incidence sur les paysages agricoles et naturels. Néanmoins l'urbanisation de ces sites s'effectuera à l'intérieur de la tâche urbaine ou en continuité directe de l'urbanisation existante, renforçant l'enveloppe bâtie principale du bourg.	-
<b>O<sub>4</sub></b> <b>O<sub>5</sub></b>	<b>POSITIVE</b> La réhabilitation des logements vacants du centre ancien de Truyes participera à la mise en valeur du paysage urbain du village, et à l'attractivité du bourg.	+
<b>O<sub>6</sub></b> <b>O<sub>19</sub></b> <b>O<sub>21</sub></b>	<b>POSITIVE</b> La mise en œuvre de certains aménagements urbains tels que la requalification des places publiques, la création de liaisons douces, l'aménagement des abords de l'Indre, permettent d'améliorer la qualité paysagère de la commune et le cadre de vie et espaces publics en général.	+
<b>O<sub>15</sub></b> <b>O<sub>16</sub></b> <b>O<sub>22</sub></b>	<b>POSITIVE</b> Le maintien de la vocation agricole des espaces contribue à la préservation de l'identité des paysages et du patrimoine local.	+
<b>O<sub>23</sub></b> <b>O<sub>24</sub></b> <b>O<sub>25</sub></b>	<b>POSITIVE</b> Le maintien des ambiances et des perspectives paysagères favorise la qualité paysagère communale et sa mise en valeur. La qualité architecturale des nouvelles constructions participera à l'insertion paysagère du bâti. La volonté d'entretien et de mise en valeur du centre ancien participe pleinement au maintien du paysage identitaire de Truyes.	+
<b>O<sub>28</sub></b>	<b>POSITIVE</b> La préservation du petit patrimoine local et des éléments du paysage (bâti, végétal) permet également de maintenir l'identité communale.	+
<b>O<sub>31</sub></b>	<b>POSITIVE</b> La prise en compte des risques naturels pour le développement urbain de Truyes permet indirectement de préserver les espaces agricoles, les coteaux et les massifs boisés en limitant leur urbanisation. Les paysages agricoles et naturels qui caractérisent la commune seront donc préservés de l'urbanisation.	+

## RESSOURCE EN EAU

Le projet de PLU		Evolution par rapport au scénario fil de l'eau
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>RISQUE</b> La croissance démographique, fixée à +1,8% par an, aura une incidence mesurée sur la ressource en eau potable. Elle entraînera des besoins supplémentaires en réseaux ainsi qu'une augmentation des prélèvements.	-

	Néanmoins, au vu des capacités des équipements et des réseaux, la commune peut accueillir la population supplémentaire projetée.	
<b>O<sub>3</sub></b> <b>O<sub>12</sub></b>	<b>POSITIVE A CONFORTER</b> La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de centraliser les réseaux (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts. En cela, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par des systèmes d'assainissement individuels défectueux, une augmentation des superficies imperméabilisées au sein des espaces agricoles ou naturels pouvant augmenter les risques de ruissellement, les forages individuels dans les nappes.	+
<b>O<sub>8</sub></b> <b>O<sub>32</sub></b>	<b>POSITIVE</b> Dans le cadre de la mise en place de son PLU, la commune fait le point sur les systèmes de collecte des eaux usées et pluviales et sur la distribution en eau potable.	+
<b>O<sub>15</sub></b> <b>O<sub>16</sub></b>	<b>RISQUE</b> La préservation des terres agricoles peut avoir des conséquences environnementales négatives dans la mesure où elle peut contribuer à la pollution des eaux et des milieux naturels par l'utilisation d'intrants agricoles et l'augmentation des prélèvements sur la ressource en eau.  Néanmoins, les pratiques agricoles raisonnées réalisées sur la commune laissent suggérer d'une incidence moindre sur la ressource en eau.	-
<b>O<sub>25</sub></b>	<b>POSITIVE</b> L'identification des composantes de la Trame Bleue contribue à la réduction des incidences sur la ressource en eau en favorisant le maintien qualitatif de certains cours d'eau ou canal conformément aux prescriptions du SDAGE.	+

## RISQUES ET NUISANCES

Le projet de PLU		Evolution par rapport au scénario fil de l'eau
<b>O<sub>3</sub></b> <b>O<sub>4</sub></b>	<b>POSITIVE A CONFORTER</b> La densification des espaces déjà urbanisés permet une réduction de la consommation des espaces et de lutter contre l'étalement urbain.  Les objectifs de modération de la consommation d'espaces permettent également de limiter l'exposition aux risques de la population. Toutefois, l'augmentation de l'imperméabilisation de ces espaces peut modifier le fonctionnement des écoulements et de ruissellement des eaux.	+
<b>O<sub>6</sub></b> <b>O<sub>7</sub></b> <b>O<sub>9</sub></b> <b>O<sub>10</sub></b>	<b>POSITIVE</b> Le maintien des équipements, commerces et services de proximité dans les centralités de la commune permet de limiter le recours aux véhicules motorisés pour les besoins de première nécessité des habitants. Cela participe notamment à la réduction des nuisances.	+
<b>O<sub>19</sub></b> <b>O<sub>20</sub></b>	<b>POSITIVE</b> La réalisation d'aménagements permettant de diminuer les obligations de déplacements automobiles (liaisons douces, voies partagées, covoiturage) participe à la réduction des nuisances liées au trafic.	+

<p><b>O<sub>22</sub></b></p> <p><b>O<sub>23</sub></b></p>	<p><b>POSITIVE</b></p> <p>La préservation des espaces agricoles et naturels participe à protéger une partie des zones de débordement de l'Indre, et de ses affluents</p> <p>La garantie du maintien de ces espaces en tant que coupures vertes les préserve de l'urbanisation. La non-imperméabilisation de ces espaces permet de favoriser une gestion naturelle des eaux.</p>	<p>+</p>
<p><b>O<sub>31</sub></b></p>	<p><b>POSITIVE</b></p> <p>La commune est concernée par le risque inondation par débordement du cours d'eau de l'Indre.</p> <p>L'urbanisation et la densification sont maîtrisées au sein des espaces sensibles afin de ne pas augmenter les risques induits et subits.</p>	<p>+</p>

## SOLS ET SOUS-SOLS

Le projet de PLU	Evolution par rapport au scénario fil de l'eau
<p><b>POSITIVE A CONFORTER</b></p> <p><b>O<sub>1</sub></b></p> <p><b>O<sub>2</sub></b></p> <p>La volonté de proposer des logements de typologies variées, avec une densité plus importante que le tissu urbain existant (habitat collectif, intermédiaire, mitoyen) permet une moindre consommation d'espace pour plus de logements construits.</p>	<p>+</p>
<p><b>RISQUE</b></p> <p><b>O<sub>1</sub></b></p> <p><b>O<sub>3</sub></b></p> <p>L'accueil d'une population supplémentaire implique l'urbanisation de nouveaux secteurs en extension de l'enveloppe urbaine. Cela conduit à une modification de l'occupation du sol (d'une vocation agricole ou naturelle à une vocation urbaine) ainsi qu'à une imperméabilisation du sol.</p> <p>Le projet sera néanmoins mesuré et limité à l'urbanisation d'environ 16 hectares.</p>	<p>-</p>
<p><b>O<sub>22</sub></b></p> <p><b>O<sub>24</sub></b></p> <p><b>O<sub>25</sub></b></p> <p><b>POSITIVE</b></p> <p>La définition et l'identification des différents éléments de la Trame Verte et Bleue (corridors et réservoirs) participe indirectement à la préservation des sols et des sous-sols en évitant toute perturbation de ces milieux.</p>	<p>+</p>
<p><b>O<sub>15</sub></b></p> <p><b>O<sub>16</sub></b></p> <p><b>O<sub>22</sub></b></p> <p><b>POSITIVE A CONFORTER</b></p> <p>Le maintien et le développement de l'agriculture peut entraîner un appauvrissement des sols. Toutefois, il participe à la limitation de la consommation des espaces par l'urbanisation et garantit la préservation des espaces.</p>	<p>+</p>
<p><b>O<sub>3</sub></b></p> <p><b>O<sub>12</sub></b></p> <p><b>POSITIVE A CONFORTER</b></p> <p>La densification des espaces déjà urbanisés permet de limiter la consommation foncière et par conséquent l'altération des sols en place</p>	<p>+</p>
<p><b>O<sub>31</sub></b></p> <p><b>POSITIVE A CONFORTER</b></p> <p>La prise en considération des risques naturels et notamment du risque inondation (PPRI) intègre la mise en place d'une gestion des eaux pluviales adaptée. L'édiction de règles pour le maintien d'une certaine part de pleine terre sur chaque parcelle participe indirectement au maintien de sols perméables.</p>	<p>+</p>

## ENERGIE, CLIMAT ET QUALITE DE L'AIR

Le projet de PLU		Evolution par rapport au scénario fil de l'eau
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>RISQUE</b> La croissance démographique va conduire à une augmentation des flux automobiles liés aux déplacements. En cela, elle contribuera à une augmentation du recours aux énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, l'incidence sera mesurée et les infrastructures sont bien dimensionnées.	-
<b>O<sub>1</sub></b> <b>O<sub>2</sub></b>	<b>POSITIVE A CONFORTER</b> Les typologies de logements proposées avec des formes urbaines plus compactes (habitat collectif ou intermédiaire par exemple) permettent une moindre consommation énergétique par rapport à l'habitat individuel. Des systèmes collectifs de production d'énergie peuvent être privilégiés, notamment de source renouvelable.	+
<b>O<sub>6</sub></b> <b>O<sub>7</sub></b> <b>O<sub>9</sub></b> <b>O<sub>10</sub></b>	<b>POSITIVE</b> Le maintien des équipements, commerces et services de proximité dans les centralités de la commune permet de limiter le recours aux véhicules motorisés pour les besoins de première nécessité des habitants. Cela participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergies fossiles.	+
<b>O<sub>4</sub></b> <b>O<sub>33</sub></b>	<b>POSITIVE</b> L'incitation à l'amélioration énergétique des constructions, aux innovations bioclimatiques et au développement des énergies renouvelables garantit une moindre consommation d'énergie.	+
<b>O<sub>3</sub></b> <b>O<sub>12</sub></b>	<b>POSITIVE A CONFORTER</b> Le processus de densification des espaces urbanisés participe à la réduction des coûts en matière de réseaux.	+
<b>O<sub>14</sub></b>	<b>POSITIVE A CONFORTER</b> Le développement des communications numériques participe à la réduction de l'usage des véhicules motorisés.	+
<b>O<sub>19</sub></b> <b>O<sub>20</sub></b>	<b>POSITIVE A CONFORTER</b> Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers les centralités, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés.	+
<b>O<sub>22</sub></b> <b>O<sub>24</sub></b> <b>O<sub>25</sub></b>	<b>POSITIVE</b> La définition et l'identification des différents éléments de la Trame Verte et Bleue (corridors et réservoirs) participe à la préservation des espaces et au maintien des « puits de carbone » réduisant les émissions de gaz à effet de serre.	+

## DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

Le projet de PLU		Evolution par rapport au scénario fil de l'eau
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>RISQUE</b> La croissance démographique va conduire à une augmentation des flux automobiles liés aux déplacements. En cela, elle contribuera à une augmentation du recours aux énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances, notamment sonores. Toutefois, l'incidence sera mesurée et les infrastructures sont bien dimensionnées.	-
<b>O<sub>1</sub></b> <b>O<sub>3</sub></b> <b>O<sub>26</sub></b>	<b>POSITIVE A RENFORCER</b> L'accueil de nouvelles opérations pour accueillir la croissance de la population induit un réaménagement des accès et des dessertes. C'est également l'occasion de renforcer les mobilités et de rééquilibrer les flux de circulation sur le territoire.	+
<b>O<sub>6</sub></b> <b>O<sub>7</sub></b> <b>O<sub>9</sub></b> <b>O<sub>10</sub></b>	<b>POSITIVE</b> Le maintien des équipements, commerces et services de proximité dans les centralités de la commune permet de limiter le recours aux véhicules motorisés pour les besoins de première nécessité des habitants. Cela participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation d'énergies fossiles.	+
<b>O<sub>19</sub></b> <b>O<sub>20</sub></b>	<b>POSITIVE A CONFORTER</b> Le développement des cheminements doux prévoyant des liaisons inter-quartiers et vers les centralités, permet de réduire l'utilisation des véhicules motorisés.	+
<b>O<sub>19</sub></b> <b>O<sub>20</sub></b>	<b>POSITIVE</b> La réalisation d'aménagements permettant de diminuer les obligations de déplacements automobiles (liaisons douces, voies partagées, covoiturage) participe à la réduction des nuisances liées au trafic.	+

## DECHETS

Le projet de PLU		Evolution par rapport au scénario fil de l'eau
<b>O<sub>1</sub></b>	<b>POSITIVE A CONFORTER</b> Une augmentation de la population va conduire à une augmentation de la production des déchets et ordures ménagères. Toutefois, la bonne gestion de la collecte en place et les évolutions des pratiques individuelles notables participent à l'amélioration du service.	+
<b>O<sub>3</sub></b> <b>O<sub>11</sub></b> <b>O<sub>12</sub></b>	<b>RISQUE</b> Le renforcement de l'enveloppe urbaine par la densification et par ses extensions ainsi que l'extension de la zone d'activités des Perchées conduiront inévitablement à une augmentation localisée des déchets. Il en est de même pour la production de logements de petite taille concentrés en un même lieu (habitat collectif, intermédiaire).	-

Toutefois, l'incidence peut être considérée comme faible au vu de la plus-value qu'elle apporte en termes de gestion et de réduction de la consommation d'espaces et d'énergies fossiles.	
---	--

L'analyse des résultats démontre que le PLU présente un effet globalement positif sur l'environnement dans son ensemble. Les orientations présentent une plus-value environnementale globale avec des enjeux pouvant être directs et opérationnels.

Ainsi, le projet de la commune apporte une plus-value environnementale en matière de gestion et de préservation des paysages et du patrimoine par la définition d'orientations et de principes d'aménagement du territoire selon les principes de développement durable : densification et intensification des espaces urbains, protection des éléments patrimoniaux, préservation de la morphologie urbaine, etc.

Dans l'optique d'une gestion des risques naturels et technologiques optimale, le projet définit des principes de structuration de l'armature urbaine de la commune afin de limiter et d'éviter une augmentation de la population et des biens exposés dans les zones soumises aux aléas (inondation, etc.).

La préservation des ressources naturelles et l'amélioration du cadre de vie, via la gestion des déchets, la réduction des nuisances et de la pollution de l'air, et l'amélioration de la prise en compte du climat et de l'énergie dans le projet, sont au cœur des orientations du projet.

Dans l'ensemble, la mise en application du projet communal garantit une plus-value environnementale non négligeable. Toutefois, certaines orientations présentent des incidences inévitables pour les composantes environnementales.

En effet, la définition de projets d'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles aura des incidences négatives inévitables sur les composantes environnementales. L'encadrement de ces projets par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation permet de réduire l'incidence de ces impacts.



### PARTIE III

# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD ET DES PIECES RELEMENTAIRES

---

# 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

## 1.1 LES OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU

La commune de Truyes disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 20 décembre 1994. Dans un premier temps, les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 ont été rendus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme.

La durée de vie des POS peut être prolongée jusqu'à trois ans après la publication de cette loi dans le cas où une procédure de révision du POS valant pour élaboration de PLU serait en cours (soit jusqu'au 27 mars 2017).

Le POS de la commune de Truyes, aujourd'hui devenu caduc, avait fait l'objet d'adaptations mineures consistant en six modifications et une révision simplifiée.

Ce document ne prenait pas en compte les implications réglementaires des lois Grenelle (2009 et 2010), Duflot (2013), ALUR (2014) et LAAF (2014) dans la mesure où il est antérieur à celles-ci. En outre, le PLU n'apparaît plus à même de permettre un développement adapté de la commune, prenant en compte tant ses besoins d'évolution que les enjeux de préservation forts qui existent sur le territoire communal (enjeux environnementaux, paysagers, patrimoniaux, etc.). L'élaboration du PLU de Truyes vise donc à mettre le document d'urbanisme en conformité avec les différentes évolutions législatives, mais également de tenir compte des évolutions intervenues depuis quelques années en terme de démographie, de conjoncture économique et de développement du territoire.

Ainsi, dans sa délibération d'élaboration du PLU du 27 juin 2013, la commune de Truyes inscrit les objectifs communaux suivants :

- Préserver la trame verte et la trame bleue inscrites dans le projet de territoire de la CCVI approuvé le 16 décembre 2010,
- Préserver l'espace agricole, conforter et favoriser l'implantation des agriculteurs dans les zones agricoles,
- Développer le tourisme et l'accueil en milieu rural,
- Protéger les espaces naturels, boisés et les zones humides,
- Densifier l'habitat et mixer les fonctions dans les zones urbaines,
- Favoriser les modes de déplacement doux et les transports en commune,
- Améliorer le fonctionnement des infrastructures routières,
- Conforter le tissu commercial de proximité.

## 1.2 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricoles et pour les paysages.

Conformément l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

La municipalité souhaite **projeter une croissance démographique maîtrisée** qui assure le développement de la commune tout en maintenant un cadre de vie de qualité.

Ainsi, elle se fixe comme objectif une **croissance de près de 1,8% par an à l'horizon 2030**, permettant **d'atteindre environ 3 050 habitants** dans le pas de temps du PLU. Pour maintenir la population actuelle et accueillir la population nouvelle, on estime une hypothèse de production d'environ **345 nouveaux logements** qui pourront se réaliser dans le temps du PLU.

La commune souhaite définir les conditions d'un projet d'aménagement harmonieux, favorisant l'adéquation entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation, les potentialités offertes par le renouvellement urbain et les objectifs démographiques et économiques de la commune. Il s'agit d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures et de proposer un projet de développement durable, global et cohérent de la commune.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Truyes s'articule autour de 5 axes stratégiques :

- >> AXE 1 - Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de la commune
- >> AXE 2 - Conforter et développer l'activité commerciale, économique et agricole
- >> AXE 3 - Améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune
- >> AXE 4 - Préserver les continuités écologiques et les paysages
- >> AXE 5 - Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie

## 1.3 LA CHRONOLOGIE ET LES ÉVOLUTIONS DU PADD

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Truyes s'est déroulée en plusieurs temps :

- Une première version du PADD a été présentée aux Personnes Publiques Associées le 17 juin 2016 entraînant des observations et modifications ;
- Il a ensuite été présenté à la population le 27 juin 2016 ;
- Suite aux modifications, le PADD a été présenté et débattu en Conseil Municipal le 20 septembre 2016 ;
- Par la suite, la commune a redéfini ses hypothèses de développement afin d'établir une projection à l'horizon 2030. Dans ce cadre, le PADD a été présenté une seconde fois aux Personnes Publiques Associées, le 27 septembre 2018 puis débattu lors du Conseil Municipal du 2 octobre 2018.

## 1.4 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

→ Voir Partie « Objectif du PLU et articulation avec les documents d'urbanisme et d'environnement »

Comme l'indique la partie « Objectifs du PLU et articulations avec les documents d'urbanisme et d'environnement », de nombreux documents et normes s'appliquent au PLU de Truyes. Au vu de la hiérarchisation des enjeux environnementaux et des documents supra-communaux existants, l'analyse des choix effectués dans le cadre du PADD s'articule « in fine » autour des thématiques territoriales et environnementales prioritaires.

### L'ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT

#### ■ Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle

La commune de Truyes est concernée par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Agglomération Tourangelle, approuvé le 27 septembre 2013.

Depuis la loi ALUR (mars 2014), le SCoT est le document intégrateur, c'est-à-dire qu'il est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, futurs SRADDET, etc.), et devient ainsi le document pivot, permettant ainsi aux PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui pour assurer leur légalité au regard de ces objectifs.

Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle fixe des objectifs à atteindre à l'horizon 2030. Ce dernier est en cours de révision depuis le 24 mars 2017.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) s'organise autour de cinq axes principaux :

- 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.

Le SCoT définit un grand nombre d'objectifs applicables à la commune de la Truyes en matière d'économie d'espace par l'urbanisation, d'amélioration de l'attractivité du territoire et de gestion durable des ressources naturelles.

#### La nature une valeur capitale

En accord avec les prescriptions des lois Grenelle, le SCoT s'est approprié les grandes préoccupations relatives à la préservation de la Trame Verte et Bleue et du paysage. A ce titre, il insiste sur les points suivants à travers cette grande orientation :

- Affirmer la valeur emblématique des paysages ;
- Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles ;
- Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale.

L'intégralité de ces points a été traitée avec une grande importance dans le PADD de la commune. Cette dernière a intégré dans son projet des orientations garantissant la préservation et le renforcement de la trame verte et bleue et du paysage local.

- **O15. Garantir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité**

A travers cette orientation, la commune poursuit l'objectif d'étudier les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité des sites d'exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances. L'installation de nouveaux sites d'exploitation sur des secteurs non contraints sera également favorisée.

L'activité agricole est par essence une activité qui nécessite une adaptation permanente. Elle doit pouvoir s'adapter autant aux milieux physiques (climat, saisonnalité, jachère, etc.) qu'aux marchés économiques (productivité, rendement, exportations, etc.).

- **O16. Permettre la diversification de l'activité agricole vers l'agrotourisme et la pratique d'une pluriactivité**

Le maintien d'une activité agricole dynamique et durable sur le territoire passe aussi par la diversification de l'activité agricole, notamment vers l'agrotourisme, le développement des circuits courts de distribution ou encore la promotion de l'agriculture biologique sur le territoire. La pratique d'une pluriactivité sera rendu possible.

- **O21. Valoriser la vallée de l'Indre et encourager une pratique touristique et de loisirs de ces espaces le long des cours d'eau et espaces de nature**

L'aménagement de liaisons douces dans la vallée de l'Indre et notamment sur les berges des cours d'eau contribuent directement à une amélioration du cadre de vie. Les itinéraires de promenades et de randonnées permettent de découvrir le patrimoine naturel et architectural communale. Il y a une réintégration de la nature dans l'organisation urbaine et une réappropriation de ces espaces par les habitants qui s'opèrent.

- **O22. Protéger et mettre en valeur les paysages naturels et agricoles**

Sur la commune, la zone agricole est confirmée sur les trois quarts nord de la superficie communale, formant des terres agricoles ouvertes de type « openfield », le sud-est au lieu-dit de la Bordebure ainsi que quelques espaces agricoles interstitiels situés entre les espaces urbains bâtis et la ripisylve de l'Indre.

La zone naturelle, quant à elle, est confirmée sur la ripisylve et les coteaux de la vallée de l'Indre, les formations boisées Tailles de la Boissière et la Garenne et d'autres nombreux éléments identitaires du territoire communal tels que les cours d'eau, les boisements éparses, les haies bocagères, les arbres isolés remarquables, les zones humides, etc.

Afin de maintenir ces espaces, la commune entreprend d'arrêter le mitage dans la zone agricole et naturelle. Une politique de protection foncière, par un zonage, préservera durablement les terres agricoles et naturelles. Le développement urbain se fera prioritairement sur le centre-bourg et de façon maîtrisé avec un souci d'économie d'espace.

- **O23. Préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères afin de renforcer l'identité de la commune**

Le paysage constitue un ensemble complexe et systémique. Il est le reflet d'un territoire en étant perçu et il a une valeur subjective.

Truyes est une commune rurale qui a su préserver et valoriser son paysage grâce notamment à une richesse paysagère reposant sur diversité d'ambiances naturelles et urbaines. L'évolution du bâti existant et les futures extensions urbaines devront respecter cette préservation paysagère. C'est pourquoi la commune devra réfléchir à une intégration architecturale et environnementale (réglementation sur la limitation des emprises au sol, sur la qualité architecturale, les hauteurs, une certaine aération du tissu urbain, etc.) pour les nouvelles constructions.

▪ **O24. Préserver les coteaux de l'Indre de l'urbanisation**

La commune de Truyes souhaite préserver de l'urbanisation les coteaux de l'Indre, présents au sud de la commune. L'Indre constitue la limite Sud de la commune de Truyes. Les coteaux de l'Indre et leur topographie accidentée soulignent le cheminement de l'Indre sur le territoire communal. Ces coteaux sont boisés et accompagnés d'une ripisylve, marquant la présence du cours d'eau. Il s'agit d'un élément naturel remarquable à préserver tant pour ses apports paysagers que biologique et environnementaux.

▪ **O25. Préserver les coupures d'urbanisation et mettre en valeur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur le territoire**

Les espaces naturels ou partiellement transformés par l'homme fondent le socle sur lequel se développent les villes. De par leur fonction écologique, ces éléments constituent la richesse non mesurable du patrimoine ainsi qu'un élément fondateur du paysage.

La commune entend préserver les éléments naturels, remarquables ou non, contribuant à maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire communal, tant dans les espaces naturels, agricoles et forestiers qu'en tissu urbain.

▪ **O26. Intégrer les zones d'habitat futures en continuité avec l'existant**

Encore aujourd'hui, certaines populations ont pour idéal de faire construire une propriété bâtie sur une vaste surface en dehors de l'urbanisation existante, dans une quête de tranquillité. Ces choix individuels vont à l'encontre de l'intérêt général et sont à proscrire. En effet, le mitage, ou grignotage urbain, peut constituer un véritable fléau pour les collectivités. La diffusion de l'habitat complique l'organisation urbaine (perte de centralité, accroissement du trafic et de la dépendance à la voiture, dégradation du paysage et du cadre de vie, etc.).

Pour autant, la commune de Truyes envisage de continuer à se développer à l'horizon 2030 et de permettre l'accueil de nouvelles populations. C'est pourquoi, la consommation foncière sera optimisée en ciblant les futures zones d'habitat en continuité avec le tissu urbain existant.

▪ **O27. Développer la connaissance du territoire en faveur de la découverte**

L'objectif visé est de permettre aux habitants une réappropriation des rives de l'Indre, mais également de découvrir le patrimoine local, cela grâce à un maillage continu et cohérent de liaisons douces, appuyé sur le réseau « l'Indre à vélo ». Le public pourra se sensibiliser aux enjeux environnementaux, et comprendre ainsi la nécessité de conserver des espaces de « nature » aux portes de l'agglomération tourangelle (amélioration de la santé mentale, sentiment de dépaysement, meilleure qualité de l'air, etc.).

Développer la connaissance du territoire en s'appuyant sur la vallée de l'Indre est également un moyen de découvrir l'ensemble des identités du territoire.

▪ **O28. Préserver et mettre en valeur le patrimoine**

La commune se fixe pour ambition de préserver et mettre en valeur le bâti remarquable, en étudiant les conditions de sa restauration, réhabilitation ou requalification, tant dans les zones agglomérées que dans les écarts. Il s'agit également de respecter les prescriptions en matière de protection des monuments historiques.

▪ **O29. Favoriser la création de lieux d'échanges et de rencontres**

La création de lieux d'échanges et de rencontres participe activement à la qualité de vie des habitants, et sera favorisée dans les opérations d'aménagement. En effet, elle permet entre autre de créer une vie urbaine et d'éviter les phénomènes d'exclusion sociale et de marginalité.

▪ **O30. Réhabiliter les anciennes carrières afin de valoriser les sites, paysages et le cadre de vie**

La commune compte deux sites d'anciennes carrières. Après l'exploitation de carrière, il convient d'assurer une remise en état de ces espaces. L'activité a bouleversé la topographie et les équilibres naturels des sites. Il s'agit avant tout de garantir une sécurité des biens et des personnes. Ces espaces pourront aussi être revalorisés par exemple pour créer des espaces naturels et/ou d'activités de loisirs, des lieux dédiés à la production d'énergie renouvelable ou être restitués à l'activité agricole.

## **Faire la ville autrement**

A travers cette grande orientation, le SCoT insiste sur les points suivants :

- Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espaces ;
- Un archipel des centralités compactes et articulées ;
- Promouvoir la ville de toutes les mixités ;
- Construire en intelligence avec l'environnement.

L'intégralité de ces points a été traitée avec une grande importance dans le PADD de la commune.

▪ **O1. Proposer une offre de logements adaptés**

Plusieurs hypothèses de développement plus ou moins ambitieuses ont été envisagées pour la commune de Truyes. Quatre scénarios d'évolution de la population à échéance 2030 ont été étudiés :

- **Scénario 1** : avec un rythme de croissance annuel d'environ 0,43%, pour atteindre 2 500 habitants en 2030 ;
- **Scénario 2** : avec un rythme de croissance annuel d'environ 1,19%, pour atteindre 2 800 habitants en 2030 ;
- **Scénario 3** : avec un rythme de croissance annuel d'environ 1,77%, pour atteindre 3 050 habitants en 2030 ;
- **Scénario 4** : avec un rythme de croissance annuel d'environ 2,10%, pour atteindre 3 200 habitants en 2030 ;

La commune de Truyes a choisi le scénario 3 (soit un objectif d'environ 3 050 habitants en 2030) qui traduit son projet politique de développement. Ainsi, la commune affirme et confirme une volonté forte de mettre à profit son attractivité liée à sa situation géographique privilégiée du fait notamment de sa localisation aux portes de l'agglomération tourangelle, au sein de la CCTVI, intercommunalité dynamique et attractive et de sa desserte par des axes structurants du réseau routier (A 85 et RD943), tout en maîtrisant sa croissance démographique.

L'attractivité de la commune est également liée :

- A la présence d'une gamme diversifiée d'équipements, commerces et services, qui sont un atout fort à mettre en valeur auprès des candidats à l'installation sur la commune ;
- A la présence d'emplois sur la commune et sur la CCTVI (zone d'activités des Perchées et de la Tour Carrée, etc.) ;
- Au cadre de vie remarquable et préservé de la commune (avec la vallée de l'Indre, la trame bocagère, des chemins de promenade, du patrimoine, etc.) ;
- A des prix de l'immobilier (terrains, constructions) attractifs, plus abordables qu'en périphérie immédiate d'agglomération.

Cela représente une croissance d'environ 700 habitants par rapport au dernier recensement de l'INSEE datant de 2015, soit un rythme de croissance d'environ 1,77% par an.

Afin de pouvoir calibrer au mieux le développement de la nouvelle offre en logements, il est nécessaire d'estimer les besoins en logements du territoire pour maintenir le nombre d'habitants actuels ainsi que pour accueillir les nouveaux



habitants. Pour rappel, sur la dernière période (2007 – 2015), le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population s'est élevé à environ 57 logements, soit en moyenne 7 logements par an.

→ Voir « Diagnostic socio-économique - 2.6 les logiques de développement de l'habitat sur la période précédente » au sein de la pièce 1.a « Diagnostic territorial et état initial de l'environnement »

Le **renouvellement du parc de logements** a consommé 14 logements sur la période 2007 – 2015. Le calcul est basé sur un taux de renouvellement du parc qui s'améliore, passant de – 0,17% entre 2007 et 2015 à - 0,10% entre 2015 et 2030. Cette amélioration prend notamment en compte la volonté communale d'encourager le changement de destination au sein des zones agricoles et naturelles du PLU (le nombre de bâtiments ayant changé de destination s'élève à 4 durant la dernière décennie et est donc pris en compte au sein de ce phénomène). Ce phénomène entraînera la consommation de 15 logements, soit environ 1 logement par an.

Le **deserrement des ménages**, sera le phénomène le plus consommateur de logements. En effet, la commune se base sur l'hypothèse que le nombre moyen de personnes par ménage va poursuivre sa tendance actuelle à la baisse, tendance observée également à l'échelle nationale. Ainsi, la taille des ménages sur Truyes est estimée à 2,44 personnes à l'horizon 2030. Ce phénomène entraînera la consommation de 41 logements, soit environ 3 logements par an.

La **variation du parc de logements vacants** est calculée selon l'hypothèse d'une très légère baisse du taux de vacance à environ 5,5% du parc total de logements. Ce phénomène entraînera la consommation de 8 logements, soit moins d'un logement par an.

La **variation du parc de résidences secondaires** est également calculée selon l'hypothèse d'une stagnation du taux de résidences secondaires à environ 1,6% du parc total de logements. Ce phénomène entraînera la consommation de 4 logements, soit moins d'un logement par an.

Selon ces hypothèses, le besoin en logements pour maintenir la population de Truyes à l'horizon 2030 s'élèverait à environ 69 logements, soit environ 6 logements par an. Quant au nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population, il atteint 289 logements. Au total, 358 logements sont nécessaires au maintien et à l'accueil de la population sur la période 2015 – 2030. Au vu de la production de logements entre 2015 et 2018, qui s'élève à 13 logements, **le nombre de logements à produire entre 2018 et 2030 sur la commune de Truyes est d'environ 345.**

## Les hypothèses de développement et le calcul du point mort sur la commune de Truyes

		1	2	3	4
		2018	2018	2018	2018
		2030	2030	2030	2030
Démographie					
Objectif de population à l'échéance	2344	2500	2800	3050	3200
Population supplémentaire par rapport à 2015		156	456	706	856
Taux d'évolution annuel entre 2015 et l'échéance		0,43%	1,19%	1,77%	2,10%
Projection taille des ménages	2,55	2,44			
Besoins en logements					
Pour accueillir la nouvelle population		64	187	289	351
Point-mort		53	62	69	73
dont desserrement des ménages		41	41	41	41
dont renouvellement du parc		15	15	15	15
dont variation du parc de logements vacants	60	-4	3	9	12
dont variation du parc de résidences secondaires	16	0	2	4	5
Total des besoins en logements sur la période 2015 - 2030		117	249	358	424
dont logements construits entre 2015 et aujourd'hui		13	13	13	13
Besoins en logements entre 2018 - 2030		104	236	345	411

Le maintien de la population actuelle ainsi que l'accueil de cette population nouvelle nécessite la production d'environ 345 logements à l'horizon 2030, soit près de 29 logements par an. Cet objectif permet à la commune de poursuivre et de renforcer le rythme de construction neuve en place durant les années passées. En effet, de 2007 à 2015, environ 174 logements ont été commencés sur la commune, soit une moyenne annuelle de 22 logements.

▪ **O2. Favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale**

Afin d'assurer le dynamisme démographique, la commune de Truyes souhaite renforcer l'attractivité du parc de logements et notamment de répondre aux besoins d'une population diversifiée (jeunes ménages, retraités, familles modestes, etc.). L'accueil et le maintien d'une population diversifiée se traduit notamment par la diversification des formes d'habitat et les types de logements (habitat collectif, intermédiaire, maisons de villes, lots libres de petite taille, etc.) et le renforcement de la mixité sociale. La commune vise un objectif minimum de 21% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement.

L'objectif de cette orientation étant notamment d'assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels.

▪ **O3. Réduire la consommation d'espaces**

Afin de répondre à l'objectif démographique fixé, la commune de Truyes doit prévoir la réalisation d'environ 345 nouveaux logements à l'horizon 2030, soit environ 29 logements par an.

La commune entend conforter prioritairement le tissu urbain des enveloppes bâties et a donc estimé les potentialités offertes par cette enveloppe. Ainsi deux types de potentialités ont été identifiés sur la commune :

- Les parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses » ;
- La « densification spontanée des tissus existants ».

### **Méthode de travail utilisée pour estimer les potentialités dans l'enveloppe urbaine**

- Dans un premier temps, l'enveloppe urbaine a été délimitée suivant trois critères :
- Délimitation de l'enveloppe bâtie au plus près de l'existant ;
- Affranchissement du zonage du POS mis en révision ;
- Affranchissement des limites parcellaires (notamment fonds de parcelles en limite de l'enveloppe urbaine).

### **La définition et les critères retenus pour l'identification des potentialités :**

- Les parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses », de 150 à 500 m<sup>2</sup> dans les zones de centralité et de plus de 500 m<sup>2</sup> dans les zones de centralités et dans les zones non centrales ;
- Les parcelles bâties de 1 000 à 1 999 m<sup>2</sup>, de 2 000 à 2 999 m<sup>2</sup> dans les zones de centralité, et de + de 3 000 m<sup>2</sup>, dans les zones de centralités et dans les zones non centrales.

L'identification de ces potentialités a été effectuée sur les secteurs suivants :

- Les secteurs centraux (enveloppe globale du bourg de Truyes), identifiés en tant que support principal de l'urbanisation ;
- Les secteurs non centraux ciblés par le projet communal comme pouvant être confortés (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Ces secteurs non centraux ciblés par le projet communal comme pouvant être confortés ont été sélectionnés selon plusieurs critères :

- Ils doivent être constitués d'un nombre minimum de 4 habitations, peu éloignées les unes des autres (70 mètres maximum) ;
- Ils doivent être situés à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'une exploitation agricole afin de garantir une cohabitation de voisinage acceptable ;
- Ils doivent être situés en dehors des zones de risque ;
- Ils doivent disposer d'une couverture incendie suffisante ;
- Ils doivent comporter au moins une potentialité (dent creuse de plus de 500 m<sup>2</sup> ou parcelle densifiable de plus de 3000 m<sup>2</sup>) ;
- Ils ne doivent pas comporter d'enjeux paysagers ou agricoles.

Les autres hameaux et écarts, ne répondant pas à ces critères, n'ont pas quant à eux été retenus dans le projet de développement et n'ont pas fait l'objet de cette analyse.

De nombreuses parcelles répondent aux critères de surface mais ne sont pas considérées comme des potentialités au regard de plusieurs éléments :

- Du PPRi de l'Indre ;
- Des secteurs à vocation d'activités économiques ;
- Des équipements et espaces publics (dont voiries, stationnements, espaces verts communs, bassins de rétention des eaux pluviales, etc.) ;
- Des contraintes d'accès (parcelles enclavées ou non divisibles, même en passant par une parcelle voisine) ;
- Des problématiques de relief (terrain en pente, etc.) ;
- Du caractère boisé ou arboré.

➔ Les cartographies d'identification des potentialités sur le territoire communal sont présentées en annexe III.

Pour quantifier les potentialités « brutes », la méthode suivante a été retenue :

– **Pour les parcelles en dent creuse (cf. tableaux ci-après) :**

- Pour les parcelles d'une surface comprise entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : prise en compte d'un potentiel d'un logement par parcelle. Ce potentiel a été identifié seulement au sein des zones de centralités ;
- Pour les parcelles d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> : prise en compte d'une densité pour calculer le potentiel brut. Trois scénarios de densité ont été étudiés, différenciés selon les zones centrales et zones non centrales. Des densités plus importantes ont été étudiées dans le bourg de Truyes, qui a vocation à être davantage densifié que les zones non centrales, du fait de la présence de commerces, services, équipements et du réseau d'assainissement collectif. Les hypothèses suivantes ont été retenues : 15 logements par hectare dans les zones centrales et 8 logements par hectare dans les zones non centrales.

*Calcul des potentialités au sein des dents creuses des zones centrales*

<u>Dents creuses</u> - <u>Zones centrales</u>	Nombre de parcelles	Surface totale (ha)	Surface parcellaire moyenne (m <sup>2</sup> )	Objectif : densité moyenne future (log./ha)	Objectif : nombre total logements selon densité	Total retenu : 75%
de 150 à 500 m <sup>2</sup>	10	0,40	399	1 log / parcelle	10	7
de 500 m <sup>2</sup> et +	30	4,37	1457	15	66	50
<b>TOTAL EN DENTS CREUSES</b>						<b>57</b>

*Calcul des potentialités au sein des dents creuses des zones non centrales*

<u>Dents creuses</u> - <u>Zones non centrales</u>	Nombre de parcelles	Surface totale (ha)	Surface parcellaire moyenne (m <sup>2</sup> )	Objectif : densité moyenne future (log./ha)	Objectif : nombre total logements selon densité	Total retenu : 70%
de 500 m <sup>2</sup> et +	5	0,70	1394	8	6	4
<b>TOTAL EN DENTS CREUSES</b>						<b>4</b>

Pour quantifier les potentialités « nettes », correspondant à l'objectif de construction de logements neufs dans le tissu urbain existant à l'horizon 2030, la rétention foncière a été prise en compte. Il s'agit de quantifier, parmi le potentiel brut, la part de logements qui seront réalisés à échéance du PLU ou à échéance plus lointaine.

La rétention foncière sur ces terrains a été estimée au plus juste en fonction de la connaissance communale en prenant en compte la possibilité de déblocage dans les années à venir de certaines parcelles aujourd'hui bloquées, et ce depuis de nombreuses années puisque leur constructibilité est acquise depuis longtemps.

Il a ainsi été considéré que le coefficient de réalisation à 12 ans sera de 75% pour le potentiel de logements en dent creuse des zones de centralités (bourg de Truyes) et de 70% pour le potentiel de logements en dent creuse des zones non centrales (STECAL à vocation d'habitat).

– **Pour les parcelles en densification (cf. tableaux ci-après) :**

Pour chaque catégorie de parcelles bâties (de 1 000 à 1 999 m<sup>2</sup>, de 2 000 à 2 999 m<sup>2</sup> et de + de 3 000 m<sup>2</sup>) a été calculée la densité moyenne actuelle en logements par hectare.

Les parcelles de 1 000 à 1 999 m<sup>2</sup> et de 2 000 à 2 999 m<sup>2</sup> ont été comptabilisées seulement dans les zones de centralités. Quant aux parcelles de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, elles ont été comptabilisées au sein des zones de centralités et des zones non centrales.

Deux scénarios de densification ont été étudiés pour chaque catégorie, en cohérence avec la densité actuelle et avec les objectifs du SCOT qui recommande de gagner une densité de 2 à 3 logements par hectare dans le cadre des opérations de densification : augmentation de 2 (scénario bas) ou de 3 (scénario haut). A chaque scénario est associé un nombre total de logements obtenus selon la densité visée.

Pour chaque catégorie de taille de parcelles, dans les zones de centralités a été retenu le scénario haut (+ 3 logements par hectare) et dans les zones non centrales le scénario bas (+2 logements par hectare). Cela correspond à la volonté de la commune de densifier les espaces bâtis, préférentiellement au sein des centralités.

*Calcul des potentialités au sein des parcelles densifiables des zones centrales*

Parcelles densifiables - Zones centrales	Parcelles identifiées				Objectif de densification à l'horizon 2030		
	Nombre de parcelles	Surface totale (ha)	Surface parcellaire moyenne (m²)	Densité moyenne actuelle (log/ha)	Densité moyenne future (log/ha)	Nombre total logements selon densité	Logements nouveaux à construire
de 1 000 à 1 999 m²	32	5,62	1757	5,7	8,7	49	17
de 2 000 à 2 999 m²	21	5,05	2404	4,2	7,2	36	15
de 3 000 m² à +	13	4,93	3794	2,6	5,6	28	15
<b>TOTAL EN DENSIFICATION</b>							<b>47</b>

*Calcul des potentialités au sein des parcelles densifiables des zones non centrales*

Parcelles densifiables - Zones non centrales	Parcelles identifiées				Objectif de densification à l'horizon 2030		
	Nombre de parcelles	Surface totale (ha)	Surface parcellaire moyenne (m²)	Densité moyenne actuelle (log./ha)	Densité moyenne future (log./ha)	Nombre total logements selon densité	Logements nouveaux à construire
de 3 000 m² à +	3	1,14	3811	2,6	4,6	5	2
<b>TOTAL EN DENSIFICATION</b>							<b>2</b>

La rétention foncière n'a pas été appliquée sur les parcelles densifiables. En effet, au vu de la densité moyenne future envisagée, il est estimé que près de 70% des parcelles potentiellement densifiables accueilleront un logement supplémentaire.

Ainsi, il résulte de l'application de cette méthodologie que **le potentiel « net » de logements supplémentaires attendu en tissu existant pour les 12 prochaines années s'élève à 110 logements** répartis de la manière suivante :

- 61 logements en dent creuse (57 dans les zones centrales et 4 dans les zones non centrales) ;
- 49 logements en densification (47 dans les zones centrales et 2 dans les zones non centrales).

Les besoins en logements non satisfaits (environ 235 logements, pour atteindre environ 345 logements) devront quant à eux trouver une réponse sous forme de nouveaux secteurs à aménager en continuité du bourg.

La commune entend donc conforter prioritairement le tissu urbain des centralités. Ainsi, les logements prévus pourront être répartis de la manière suivante :

- Dans le tissu urbain des centralités et des zones non centrales : entre 25% et 35% de la production de nouveaux logements ;
- Dans les zones d'extension en continuité des centralités : entre 65% et 75% de la production de nouveaux logements.

La commune de Truyes devra continuer de conforter le tissu urbain existant et d'aménager de nouveaux secteurs en continuité du bourg pour répondre à ses besoins en logements à l'horizon 2030.

La commune doit donc réserver une surface foncière suffisante pour accueillir environ 236 logements sur les 12 prochaines années. Le calcul du besoin en foncier pour l'accueil de ces logements prend en compte une densité moyenne de 15 logements par hectare, ce qui est compatible avec les objectifs du SCOT de l'agglomération tourangelles.

Ainsi, elle limite ses extensions urbaines à vocation d'habitat à 16 hectares maximum, soit une réduction de plus de 10% de la consommation d'espaces par rapport à la période précédente.

#### Définition des besoins en foncier en fonction des scénarios

Scénario		1	2	3	4
Besoin en logements neufs pour 12 ans (A)		104	236	345	411
Nombre de logements neufs dans l'enveloppe bâtie existante (B)	Potentiel en dent creuse	61			
	Potentiel en densification	49			
	Total nombre de logements	110			
	Pourcentage logements neufs dans l'enveloppe bâtie (B/A)	105,5%	46,5%	31,8%	26,7%
Logements neufs à prévoir dans des secteurs à aménager (C=A-B)		-6	126	235	301
Densité moyenne en logements par ha dans les opérations futures (D)		15			
Surface en ha à prévoir pour les secteurs nouveaux à aménager (E=C/D)		0	8	16	20

#### ▪ O4. Favoriser un aménagement durable des quartiers

Pour réduire l'impact de son développement sur l'environnement Truyes souhaite favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique. À travers cet objectif, il s'agit particulièrement :

- D'encourager l'innovation architecturale et environnementale (maîtrise des consommations énergétiques des constructions, recours aux énergies renouvelables, habitat bioclimatique, etc.), notamment à travers le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- De respecter les objectifs de densité et de diversité pour toute nouvelle opération d'aménagement (dans le sens de l'objectif de renforcement de la diversité et de la mixité de l'habitat et de la réduction de la consommation d'espaces). Ces éléments sont traduits réglementairement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Truyes.

▪ **O5. Permettre l'évolution du bâti existant**

Il existe, au sein du tissu urbain, mais également dans les hameaux et écarts, du bâti ancien et/ou dégradé et des logements vacants. Afin d'encourager l'évolution du bâti existant, la commune souhaite favoriser la réhabilitation du bâti ancien, permettre les extensions et annexes des habitations existantes au sein du tissu diffus et autoriser sous conditions le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial.

▪ **O6. Rechercher la mixité des fonctions urbaines et l'équilibre entre les deux centralités sur le long terme**

La commune veillera à conforter le rôle de centralité du centre-bourg et la Tour Carrée – Vignes Saint-Blaise. Ces deux polarités se complètent en structurant le tissu urbain entre l'est et l'ouest.

Le renforcement de la centralité passe par une stratégie s'appuyant sur plusieurs thématiques : l'offre de logements, le maintien de l'activité commerciale, la mise à niveau des équipements, la présence d'espaces publics, etc. Cela doit aboutir à une plus grande mixité des fonctionnalités urbaines.

▪ **O7. Maintenir et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en centralités et notamment en centre-bourg**

La commune de Truyes dispose d'un niveau d'équipements et de services de proximité intéressant. La municipalité souhaite ainsi maintenir les équipements et services de proximité en place, notamment en permettant leur évolution.

La commune doit aussi anticiper la mise à niveau de son offre en équipements en vue des perspectives démographiques calculées à l'horizon 2030.

En lien avec le précédent objectif, chaque projet devra s'inscrire dans un environnement plus large où sera recherchée la mixité des fonctions urbaines pour le bien-être de tous les habitants.

▪ **O13. Assurer une mixité des fonctions urbaines**

L'objectif de la commune de Truyes est de continuer d'encourager la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain et ainsi de développer des zones mixtes au sein desquelles plusieurs fonctions sont regroupées : habitat, commerces, équipements, espaces publics, etc.

## **Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire**

A travers cette grande orientation, le SCoT insiste sur les points suivants :

- Réduire la vulnérabilité aux risques majeurs ;
- Garantir une gestion durable de la ressource en eau ;
- Lutter contre le changement climatique, s'y adapter et améliorer la qualité de l'air ;
- Apaiser le cadre de vie.

L'intégralité de ces points a été traitée avec une grande importance dans le PADD de la commune :

▪ **O8. Définir des systèmes d'assainissement les mieux adaptés techniquement et financièrement à la collecte**

La commune veillera à définir des systèmes d'assainissement les mieux adaptés à la collecte, au traitement et au rejet des eaux usées et pluviales, et à réserver le cas échéant les sites nécessaires aux aménagements hydrauliques.



▪ **O31. Prendre en compte les risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement**

Le développement de la commune doit prendre en compte les risques naturels et technologiques. Ainsi, dans les cas qui le nécessitent, le projet veillera à la limitation des incidences des projets sur l'environnement et la santé humaine, et devra prévoir les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces impacts.

La commune s'engage également à être conforme au Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre et d'appliquer ses dispositions dans les secteurs naturels et agricoles et les espaces urbanisés, afin de limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes.

Il s'agit également pour la commune d'avoir une vigilance accrue sur la prise en compte des aléas de retrait-gonflement des argiles et d'informer au maximum la population et les pétitionnaires.

▪ **O32. Prendre en compte les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales en cours d'actualisation ou de réalisation**

Les opérations d'aménagement et de construction veilleront à limiter au maximum leur impact sur l'environnement. L'imperméabilisation des sols, induite par la création de surfaces de toitures ou de voirie et stationnement, doit être limitée pour restituer les eaux pluviales à la nappe et limiter les effets de ruissellement.

Ainsi, les constructeurs seront encouragés à limiter la part des surfaces imperméabilisées dans les nouvelles opérations et à mettre en place les dispositifs utiles à une régulation douce des eaux pluviales : rétention et infiltration à la parcelle, stockage à faible profondeur, récupération et utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique, etc.

Il s'agit également de définir des systèmes d'assainissement les mieux adaptés techniquement et financièrement à la collecte, au traitement et au rejet des eaux usées et pluviales et de préserver les sites nécessaires aux aménagements hydrauliques en concordance avec les capacités de la station d'épuration actuelle.

## **Changer les pratiques de mobilité**

A travers cette grande orientation, le SCoT insiste sur les points suivants :

- Articuler les centralités pour que chacun puisse y composer son bouquet de mobilités ;
- Donner priorité aux mobilités durables ;
- Faire converger les acteurs pour un urbanisme des mobilités.

L'intégralité de ces points a été traitée avec une grande importance dans le PADD de la commune :

▪ **O17. Permettre un rééquilibrage des flux de circulation sur le territoire**

Par le biais d'un schéma de circulation, la commune prévoit de rééquilibrer les flux de circulation sur le territoire et d'assurer la fluidité du trafic en fonction de la fréquentation des voies et de préserver la sécurité des usagers quel que soit leurs modes de transport. Ce schéma de circulation permettra de définir une hiérarchisation du réseau viaire, en fonction des différents usages et modes de déplacements.

L'objectif est d'aboutir à une meilleure dilution du trafic par une réflexion d'ensemble dans le but d'éviter les problèmes de congestion, de réduire le risque d'accidents et de proposer des modes de transports « alternatifs » à la voiture (circulation douce, transport en commun, covoiturage, etc.).

▪ **O18. Traiter par des aménagements adaptés les entrées d'agglomération ainsi que les axes pénétrants**

Le traitement des entrées de bourg et des axes pénétrants par des aménagements adaptés contribuera à la réduction de la vitesse automobile, à la sécurisation des déplacements doux et à l'amélioration de la lisibilité des centralités.

▪ **O19. Favoriser un meilleur partage de l'espace public pour une circulation apaisée**

La commune prévoit des emplacements réservés pour la réalisation des travaux d'aménagement potentiels liés à la résolution des conflits d'usage, au stationnement ou à la sécurisation de la voirie pour une circulation apaisée, mais aussi de favoriser un meilleur partage de l'espace public.

▪ **O20. Renforcer le fonctionnement urbain**

La présence du piéton en centre-bourg permet de dynamiser la vie urbaine (commerces, services, festivités, etc.). C'est pourquoi, il est nécessaire de penser le territoire en réfléchissant à accorder une place aux mobilités douces. Le centre-bourg doit se rendre accessible aux mobilités douces, en retour, celles-ci améliorent l'effet de proximité des lieux.

L'organisation urbaine doit être pensée en multipliant les liaisons entre les centralités (équipements et services) et en améliorant l'offre de transport en général (plateformes multimodales, pistes cyclables et cheminements doux, transports en commun, stationnement pour vélos, etc.).

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Truyes ne prennent cependant pas en compte le projet de contournement de la RD943, dont le tracé envisagé par le Conseil Départemental d'Indre et Loire traverse les communes de Truyes et Cormery. Ce choix politique est lié à plusieurs éléments.

En lien avec Cormery, les deux communes partagent le même constat concernant la nécessité d'apporter une solution aux nuisances générées par la RD943 qui traverse leur bourg. Ces nuisances (insécurité, bruit, pollution, etc.) sont principalement liées à la traversée des poids-lourds sur cet axe.

Néanmoins, la commune, qui bénéficie d'ores et déjà de plusieurs éléments fragmentant tels que l'Indre, la RD943 et l'A85, ne souhaite pas que de nouveaux espaces agricoles, naturels et forestiers soient détruits par une nouvelle infrastructure.

De plus, la commune de Truyes souhaite soutenir le développement économique de la Communauté de communes Loches Sud Touraine (et notamment la zone d'activités de Tauxigny, Node Park Touraine), mais ne souhaite pas subir les impacts liés à un éventuel contournement de la RD943 envisagé. Dans ce cadre, Cormery et Truyes souhaitent, d'une part, préserver la qualité de vie sur leur territoire et d'autre part, préserver et développer les commerces de proximité situés sur chaque commune. En effet, la création de ce contournement entraînerait une baisse du trafic des véhicules légers, indispensable au maintien des commerces. En effet, actuellement, un développement économique s'effectue le long de la RD943, qui permet non seulement à la population locale d'avoir des commerces de proximité et surtout, par le choix de ces commerces, de bénéficier d'une qualité de vie sur place. La réalisation du contournement aurait un effet inverse, qui pourrait entraîner la fin des commerces de proximité des deux communes, mais surtout, il obligerait les habitants à utiliser leurs voitures pour accéder à d'autres commerces.

## **Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses**

A travers cette grande orientation, le SCoT insiste sur les points suivants :

- Pérenniser la diversité et l'attractivité du pôle d'emploi ;
- Relever les défis de l'économie de l'innovation en développant les pôles d'excellence et les compétences d'une agglomération de la connaissance ;
- Veiller à un développement maîtrisé, au bon endroit ;
- Faire le pari du commerce en ville.

L'intégralité de ces points a été traitée avec une grande importance dans le PADD de la commune :

- **O9. Conforter la vocation commerciale des centralités pour renforcer l'attractivité commerciale de proximité**

L'activité commerciale en centre-bourg permet de dynamiser l'économie locale, mais aussi de faire vivre la commune. En effet, le développement de cette activité encourage l'arrivée de nouveaux habitants. Le rayonnement attractif d'un bourg est notamment lié au développement de l'activité commerciale.

Le centre-bourg et le quartier de la Tour Carrée – Vignes Saint-Blaise constituent les localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité sur la commune.

- **O10. Renforcer l'accessibilité aux centralités à vocation commerciale**

L'activité commerciale de proximité nécessite une organisation urbaine des mobilités réfléchie. En effet, les mobilités douces doivent être priorisées et sécurisées. Le stationnement doit être organisé pour favoriser l'accès au centre-bourg et minimiser les déplacements automobiles au sein de ce dernier.

- **O11. Conforter les zones d'activités communales existantes et en projet ayant un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération**

Deux zones d'activités sont présentes sur la commune de Truyes :

- La zone d'activités Les Perchées, identifiée comme zone d'intérêt stratégique, d'une superficie de 12,7 hectares, dont les opportunités foncières en densification sont très limitées ;
- La zone d'activités de la Tour Carrée, identifiée comme une zone d'intérêt stratégique à vocation mixte, d'une superficie de 4,4 hectares.

Les zones d'activités assurent le développement économique et l'accueil d'entreprises sur le territoire. Elles participent au dynamisme et à l'attractivité de la commune. Il est nécessaire de conforter leur développement tout en les insérant au mieux dans l'organisation urbaine (intégration paysagère, accessibilité, etc.).

- **O12. Promouvoir l'optimisation, la densification et la diversification des sites existants**

Afin d'être en mesure d'accueillir de nouvelles activités économiques sur son territoire, la commune veillera à favoriser l'optimisation, la densification et la diversification des sites d'activités existants.

- **O14. Optimiser et développer les réseaux numériques et de communication électronique**

Une bonne couverture des réseaux numériques favorise l'accueil et le développement de l'activité économique sur le territoire. De plus, le développement de ces réseaux numériques répond aussi à un enjeu social. Il est nécessaire de donner l'accès au Haut-Débit à la population afin d'éviter les phénomènes d'exclusion.

La commune entend privilégier l'urbanisation des secteurs couverts par le Haut-Débit et de compléter la couverture numérique prioritairement dans les espaces préférentiels de développement.

- **O33. Promouvoir les mesures en faveur du développement durable**

Parmi les mesures en faveur du développement durable, la commune vise notamment à :

- Une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible et l'optimisation du foncier (renouvellement urbain, urbanisation des espaces interstitiels) ;

- La compacité des formes urbaines en faveur de la performance énergétique et une orientation du bâti en faveur des apports solaires passifs ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols (espaces publics, stationnements, etc.) Et une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, noues) ;
- La création d'espaces verts communs et le renforcement du maillage de liaisons douces.

## 2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

### 2.1 UN ZONAGE ET UN REGLEMENT ECRIT EN ACCORD AVEC LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, traduits au sein des orientations et objectifs du PADD, induisent un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal.

#### Rappel du règlement

Le PLU de la commune de Truyes répartit le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- Les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones à urbaniser (AU), correspondant à des secteurs insuffisamment ou pas équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R.151-20 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.151-22 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière (R.151-24 du Code de l'Urbanisme).

Différentes zones et secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques. Chaque zone / secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux correspond un règlement de 8 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

## L'ORGANISATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les différentes zones et différents secteurs établis dans le cadre du PLU sont récapitulés dans le tableau suivant.

<b>Zone Urbaine (U)</b>	
Zone urbaine à vocation mixte couvrant le bourg ancien	UA
Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels du bourg	UB
Secteur couvrant l'établissement paramédical L'Arc-en-Ciel	UBa
Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques, les sites existants étant la Cartonnerie et Les Perchées	UE
Secteur à vocation principale d'activités économiques où la hauteur est limitée, correspondant à la zone d'activités de la Tour Carrée	UEa
Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif	UP
<b>Zone A Urbaniser (AU)</b>	
Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat. L'urbanisation est soumise à une compatibilité avec les OAP des secteurs de la Tour Carrée, des Vauzelles, de la Pièce des Raies et de Candy	1AU
Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques. L'urbanisation est soumise à une compatibilité avec l'OAP du secteur de la Carrière	1AUE
Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques.	2AUE
<b>Zone Agricole (A)</b>	
Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	A
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant au hameau des Hallebardeaux situé en contexte agricole, où les constructions neuves à destination d'habitation sont autorisées au sein de l'enveloppe existante.	Ah
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant aux activités présentes au lieu-dit Hallebardeaux situées en contexte agricole, où les constructions neuves et aménagements à destination d'activités économiques sont autorisés au sein de l'enveloppe existante.	Ae
<b>Zone naturelle et forestière (N)</b>	
Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique	N
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant aux hameaux Le Feuillet et La Gabloterie situés en contexte naturel, où les constructions neuves à destination d'habitation sont autorisées au sein de l'enveloppe existante.	Nh
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'activité économique au lieu-dit Les Terrages située en contexte naturel, où les constructions neuves et aménagements à destination d'activités économiques sont autorisés au sein de l'enveloppe existante.	Ne
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à un espace artificialisé situé en contexte naturel, à vocation de tourisme, loisirs et équipements, où l'accueil de futurs équipements et aménagements sont autorisés.	NI

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage située en contexte naturel, où les constructions, aménagements et installations nécessaires aux aires de petit passage pour les gens du voyage sont autorisés.	Nv
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'ancienne carrière au lieu-dit La Roche-Pipard située en contexte naturel, où les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature ICPE sont autorisées.	Np
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'ancienne carrière au lieu-dit Les Terrages, située en contexte naturel, où les centrales solaires photovoltaïques au sol sont autorisées.	Npv

Le zonage du PLU a été défini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en logements de la commune ;
- Actualiser le cadre réglementaire en cohérence avec l'occupation du sol et/ou l'urbanisation existante ;
- Mettre en adéquation le zonage avec le projet de territoire de Truyes.

## L'ORGANISATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Chacune de ces zones est soumise à des règles propres, conformes aux objectifs d'aménagement de la commune, au travers d'un règlement qui définit les règles d'occupation du sol.

Section I – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Article 1.1	Destinations et sous-destinations
Article 1.2	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
Article 1.3	Mixité fonctionnelle et sociale
Section II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 2.1	Volumétrie et implantation des constructions
Article 2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Article 2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 2.4	Stationnement
Section III – Equipements et réseaux	
Dispositions générales	Desserte par les voies publiques ou privées
	Desserte par les réseaux



## Les dispositions générales

Les dispositions générales en introduction du règlement du PLU. Un certain nombre de dispositions sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zone.

Les dispositions générales du PLU concerne les thématiques suivantes :

Article 1 – Champ d'application territorial du PLU

Article 2 – Champ d'application matériel du PLU

Article 3 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Article 4 – Division du territoire en zones

Article 5 – Dispositions applicables à certains travaux

Article 6 – Adaptations mineures et dérogations

Article 7 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques

Article 8 – Dispositions réglementaires applicables à toutes les zones

Article 9 – Dispositions réglementaires applicables aux zones soumises à un risque

Article 10 – Lexique

Article 11 – Mode d'emploi de consultation du PLU

## 2.2 DÉLIMITATION DES ZONES DU PLU ET DES RÈGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

#### ▪ Règles relatives aux places de stationnement

Les dispositions de cet article doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies et des espaces publics.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par destination de construction.

Pour certaines constructions, notamment les équipements et certaines activités économiques, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de l'activité. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions mais également au regard de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Il peut être intéressant de dissuader l'usage de la voiture par la limitation du stationnement. Pour autant, il faut reconnaître que la dépendance à la voiture est importante dans les communes rurales comme celle de Truyes.

Les règles concernant le stationnement permettent de répondre le mieux possible aux besoins à venir tout en optimisant l'espace nécessaire et en réfléchissant aux autres modes de transports valorisables (circulations douces notamment).

A ce titre, cet article comprend également, conformément au Code l'Urbanisme, des dispositions concernant le stationnement des vélos.

#### ■ Règles relatives à la desserte par les voies publiques ou privées

Cet article permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès au terrain. Les règles visent deux éléments essentiels :

- S'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours ;
- S'assurer que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et du nombre de logements ou d'activités desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme fixe des règles concernant la collecte des déchets ménagers, notamment pour la création et l'intégration paysagère soignée d'aménagements destinés à la présentation des déchets en attente de collecte dans les nouvelles opérations.

#### ■ Règles relatives à la desserte par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise notamment les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau collectif d'adduction d'eau potable.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf en l'absence de ce dernier. Dans ce cas, les constructions ou installations nouvelle devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux autres que domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

Concernant les eaux pluviales, le règlement effectue un rappel du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU. Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets de ruissellement, des aménagements doivent être prévus sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles devront être rejetées au réseau public s'il existe, par le biais de fossé, caniveau, noue, etc.

De plus, le règlement écrit recommande la mise en place de système de récupération, stockage et réutilisation, stockage et réutilisation des eaux de pluie.

Enfin, cet article aborde également les règles concernant les eaux de piscines, les réseaux souples et les communications électronique (électricité, téléphone, internet, etc.).

## LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines (U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*R.151-18 du Code de l'Urbanisme*).

La zone urbaine comprend :

- La zone UA, à vocation mixte, couvrant le bourg ancien ;
- La zone UB, à vocation principale d'habitat, couvrant les quartiers résidentiels du bourg ;

- Le secteur UBa, couvrant l'établissement paramédical L'Arc-en-Ciel ;
- La zone UE, à vocation principale d'activités économiques, couvrant les sites existants de la Cartonnerie et Les Perchées ;
- Le secteur UEa, à vocation principale d'activités économique où la hauteur est limitée, couvrant la zone d'activités de la Tour Carrée ;
- La zone UP, à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les différentes dispositions relatives aux zones urbaines s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous :

- O<sub>2</sub>. Favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale ;
- O<sub>4</sub>. Favoriser un aménagement durable des quartiers ;
- O<sub>5</sub>. Permettre l'évolution du bâti existant ;
- O<sub>6</sub>. Rechercher la mixité des fonctions urbaines et l'équilibre entre les deux centralités sur le long terme ;
- O<sub>7</sub>. Maintenir et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en centralités et notamment en centre-bourg ;
- O<sub>9</sub>. Conforter la vocation commerciale des centralités pour renforcer l'attractivité commerciale de proximité ;
- O<sub>10</sub>. Renforcer l'accessibilité aux centralités à vocation commerciale ;
- O<sub>11</sub>. Conforter les zones d'activités communales existantes et en projet ayant un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération ;
- O<sub>12</sub>. Promouvoir l'optimisation, la densification et la diversification des sites existants ;
- O<sub>13</sub>. Assurer une mixité des fonctions urbaines ;
- O<sub>20</sub>. Renforcer le fonctionnement urbain ;
- O<sub>32</sub>. Promouvoir les mesures en faveur du développement durable.

L'ensemble des zones urbaines représente 157,3 hectares soit près de 10% du territoire communal.

#### ■ La zone UA

La zone UA de la commune correspond au bourg ancien de Truyes ainsi qu'au lieu-dit le Faubourg, qui se situe en prolongement du centre-bourg de Cormery.

Cette zone est dense est caractérisée par une forme urbaine spécifique du fait de l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement sur rue ainsi qu'une certaine unité bâtie du fait des matériaux de construction utilisés et de la typologie des clôtures.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

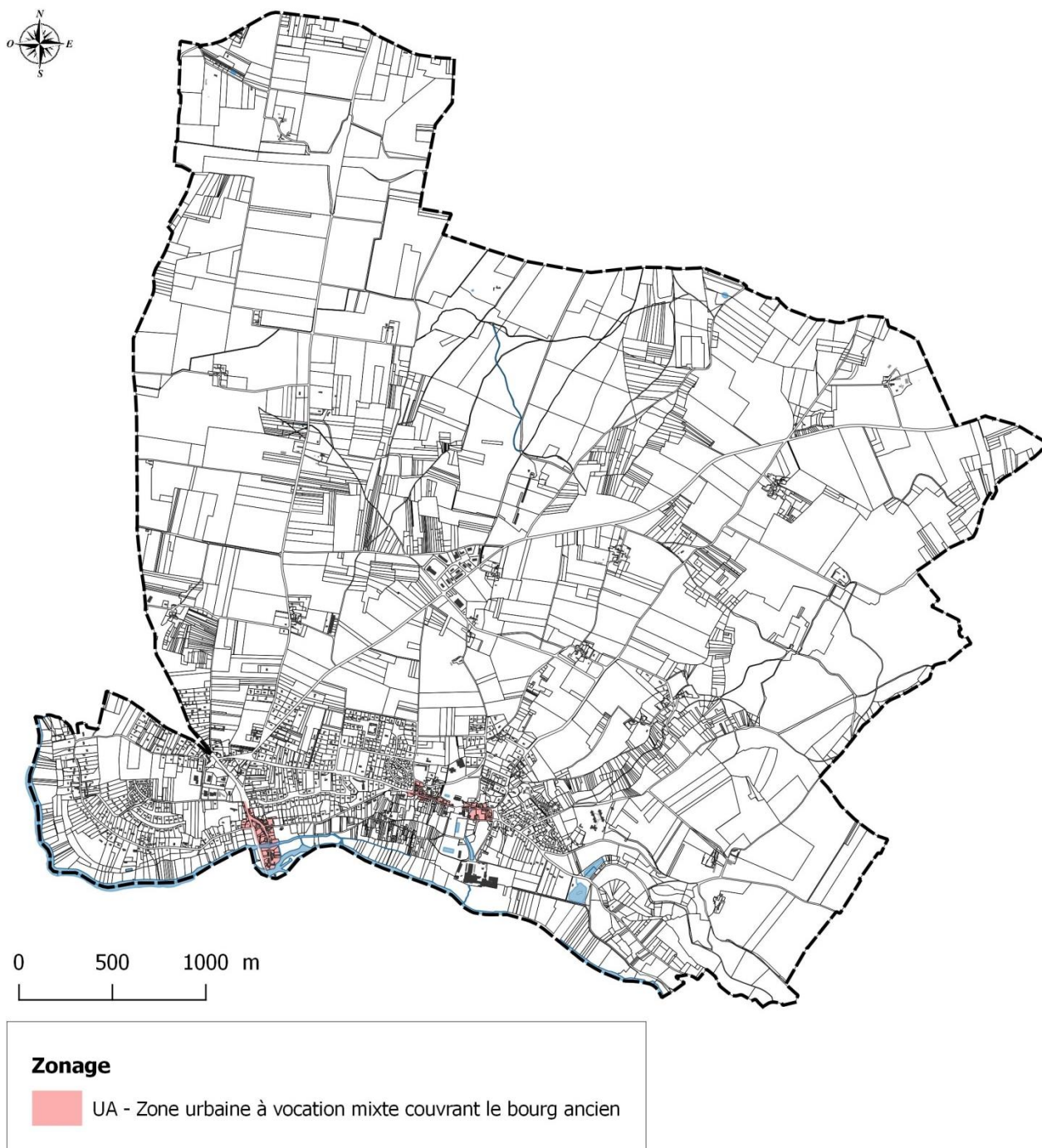
Cette zone à vocation mixte regroupe de l'habitat, des équipements et services, des commerces ainsi que des activités artisanales. Elle représente 5,6 hectares.

Une partie de la zone UA est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre, annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il conviendra donc d'y appliquer les dispositions de ce dernier.

**Les objectifs de la zone UA sont notamment de :**

- **Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme de ces centralités ;**
- **Préserver la qualité patrimoniale de ces secteurs, liée aux formes urbaines et architecturales existantes.**

## Zone UA



### Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les règles de la zone UA sont construites dans le but de favoriser la préservation de ce centre ancien ainsi que son intérêt patrimonial.

Ainsi, sont autorisés sans condition le logement et l'hébergement. De plus, sont autorisés sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité publique, ou avec des infrastructures et autres équipements collectifs existants : l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale,

les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les autres équipements recevant du public, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition.

Ces conditions permettent notamment de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement de la zone, mais également de favoriser la mixité fonctionnelle.

Quant aux interdictions, elles visent le bon fonctionnement et la qualité de l'environnement urbain ou concernent des activités qui n'ont pas leur place dans ces espaces de par les nuisances qu'elles engendrent et/ou le foncier qu'elles nécessitent. Ainsi, sont interdits les usages et activités suivants : les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, les carrières et autres extractions de matériaux, le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement et le remisage du particulier et les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

**La zone UA a donc pour vocation d'être une zone mixte. Elle vise la mixité fonctionnelle, en accord avec l'objectif du PADD de « Rechercher la mixité des fonctions urbaines et l'équilibre entre les deux centralités sur le long terme ».**

### **Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles relatives à l'implantation des constructions participent largement à la définition des formes urbaines. Elles permettent notamment d'organiser le paysage urbain, de limiter les conflits liés au voisinage et d'assurer la sécurité et la salubrité publique (par exemple en assurant la sécurité des usagers de l'espace public, en évitant la propagation d'incendie entre plusieurs bâtiments, en respectant un ensoleillement minimal des constructions, etc.).

Elles garantissent une cohérence avec les densités et les formes urbaines existantes de la zone et avec l'enjeu d'intégration paysagère des constructions. Elles permettent également d'adapter le cadre réglementaire en fonction du type de construction, sans remettre en cause la morphologie urbaine de la zone.

Ainsi, en zone UA, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles doivent également s'implanter sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Concernant la hauteur, elle est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au point le plus haut de la construction. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut et les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Afin de **promouvoir des mesures en faveur du développement durables**, le règlement de la zone UA autorise plusieurs dérogations, notamment :

*« Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 30 cm et sous réserve des réglementations en vigueur sur les communes :*

- *L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite et à condition d'utiliser des matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes ;*
- *L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite. »*

*« Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture. »*

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère permettent de mettre l'accent sur la préservation et la mise en valeur du caractère ancien et patrimonial de la zone UA. Elles concernent notamment les façades, percements, toitures, clôtures et également la réhabilitation, la rénovation et l'extension de constructions existantes.

Le règlement fixe également des objectifs concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ainsi que les abords des constructions. Il s'agit d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal, notamment des arbres de haute tige, et de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol pour toutes les plantations.

#### ▪ La zone UB

La zone UB de la commune correspond aux quartiers résidentiels du bourg de Truyes. Cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du bourg ancien (UA) et dispose d'une plus grande homogénéité bâtie.

Elle est composée d'un secteur UBa, correspondant à l'établissement paramédical L'Arc-en-Ciel, une structure d'hébergement et de soins pour adultes polyhandicapés.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement dans certains secteurs très ponctuels.

La zone UB représente un ensemble de 117,2 hectares dont 3,9 hectares pour le secteur UBa.

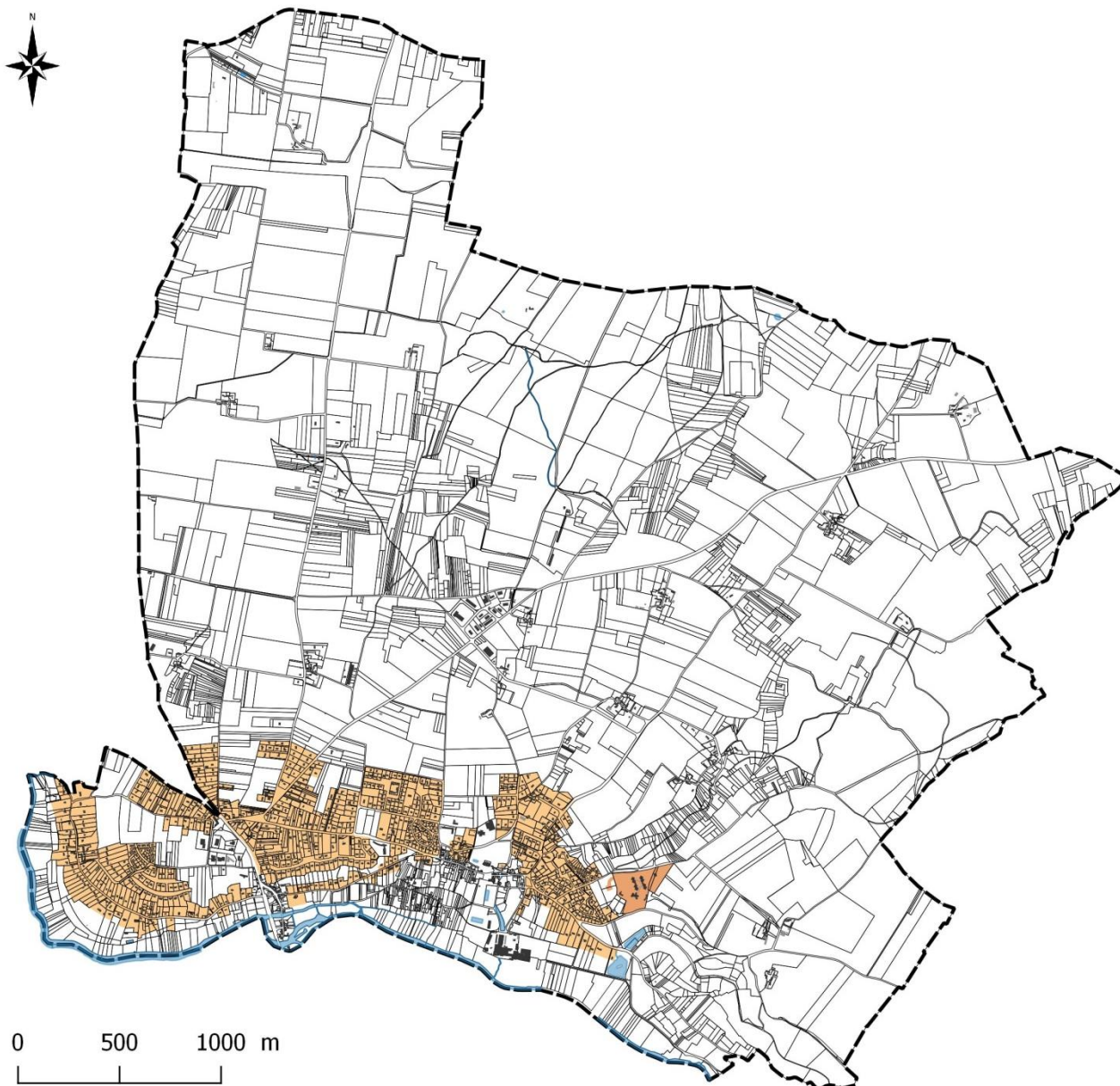
Une partie de la zone UB est concernée par la zone inondable. De ce fait, il conviendra d'y appliquer les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

**Les objectifs de la zone UB sont notamment de :**

- **Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme de cette centralité ;**
- **Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain afin de conserver la qualité du cadre de vie de la commune ;**
- **Favoriser les nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité ;**
- **Favoriser, tout en l'encadrant, la densification du tissu urbain.**



## Zone UB



### Zonage

- UB - Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels récents
- UBa - Secteur couvrant l'établissement para-médical Arc-en-Ciel

### Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdites sont similaires à celles de la zone UA, toujours dans un objectif de mixité fonctionnelle, sous réserve de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement de la zone.

## **Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles relatives à l'implantation des constructions participent largement à la définition des formes urbaines. Elles permettent notamment d'organiser le paysage urbain, de limiter les conflits liés au voisinage et d'assurer la sécurité et la salubrité publique (par exemple en assurant la sécurité des usagers de l'espace public, en évitant la propagation d'incendie entre plusieurs bâtiments, en respectant un ensoleillement minimal des constructions, etc.).

Elles garantissent une cohérence avec les densités et les formes urbaines existantes de la zone et avec l'enjeu d'intégration paysagère des constructions. Elles permettent également d'adapter le cadre réglementaire en fonction du type de construction, sans remettre en cause la morphologie urbaine de la zone.

Ainsi, en zone UB, les constructions principales doivent s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles doivent également s'implanter sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Cette zone est caractérisée par une forme urbaine moins dense et moins ordonnancée que la zone Ua et disposent d'une plus grande homogénéité du bâti. Le règlement écrit permet donc une certaine souplesse pour l'implantation de nouvelles constructions.

Concernant la hauteur, elle est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut et les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

En effet, la zone UB accueille des constructions moins hautes que dans les secteurs d'habitat plus anciens (UA). Il convient donc d'y autoriser une hauteur maximale moins importante afin que les nouvelles constructions s'intègrent correctement dans leur environnement.

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère concernent notamment les façades, percements, toitures, clôtures et également la réhabilitation, la rénovation et l'extension de constructions existantes.

Le règlement fixe également des objectifs concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ainsi que les abords des constructions. Il s'agit d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal, notamment des arbres de haute tige, et de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol pour toutes les plantations.

Les objectifs recherchés sont notamment de favoriser une insertion harmonieuse des nouvelles constructions et de traiter de manière qualitative les abords des constructions afin de préserver l'environnement bâti, naturel et paysager existant.

La commune vise également à limiter l'imperméabilisation des espaces, afin d'atténuer les conséquences néfastes de cette dernière sur le cycle de l'eau (augmentation des ruissellements pluviaux, diminution de l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol et des possibilités de réapprovisionnement des nappes phréatiques, diminution du pouvoir filtrant et épurateur des sols, etc.), le climat et la biodiversité. Ainsi, le règlement écrit fixe un coefficient d'imperméabilisation maximal de 60% de l'unité foncière pour tout projet de construction.



### ▪ La zone UE

La zone UE correspond aux sites d'activités économiques existants sur la commune de Truyes :

- La zone d'activité des Perchées ;
- La cartonnerie.

Elle est également composée d'un secteur UEa, qui correspond à la zone d'activités de la Tour Carrée, où la hauteur est limitée de par sa présence à proximité immédiate d'habitations.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

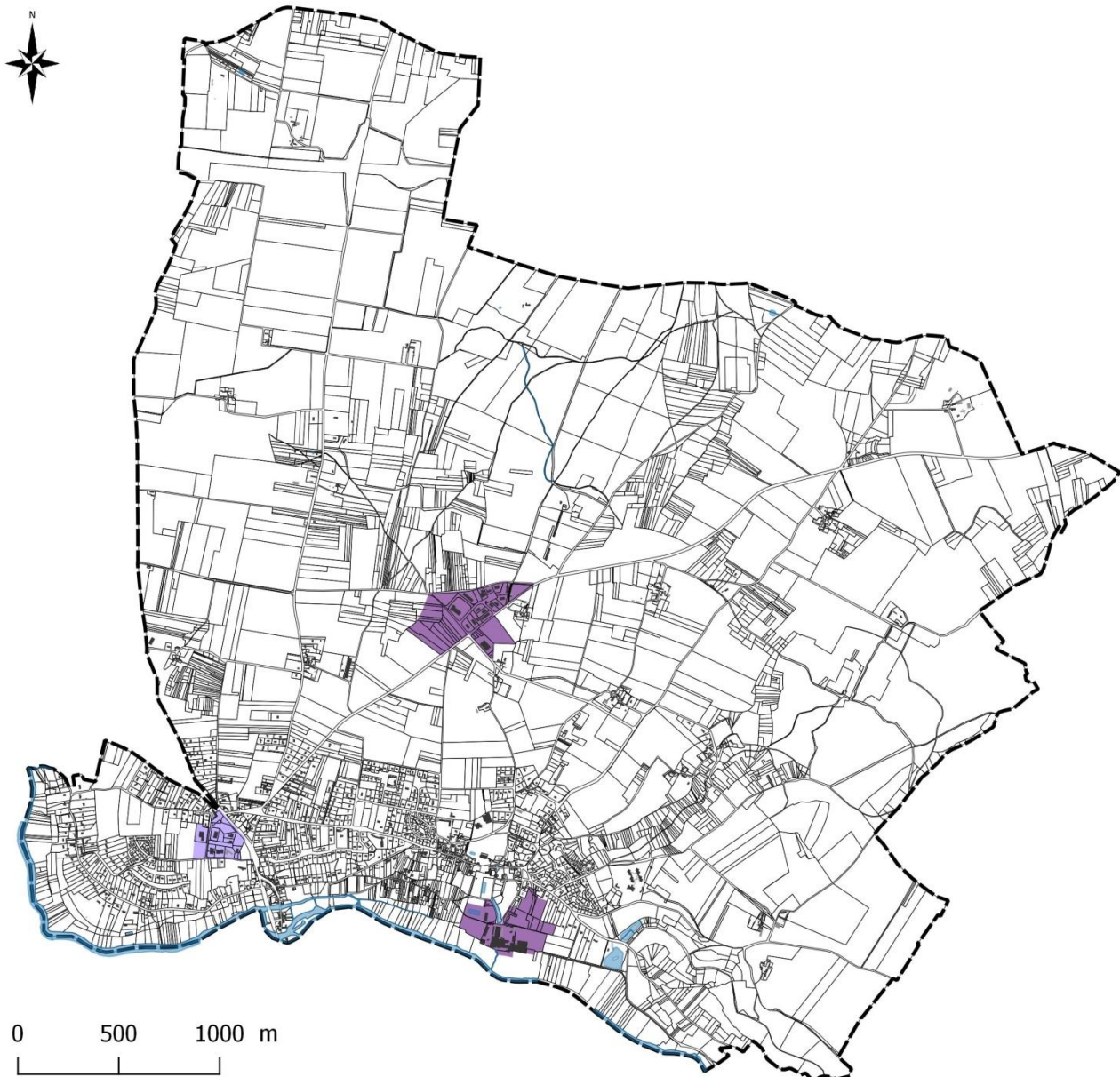
Une partie de la zone UE est concernée par la zone inondable. De ce fait, il conviendra d'y appliquer les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

La zone UE représente un ensemble de 26,3 hectares dont 4,4 hectares pour le secteur UEa.

**Les objectifs de la zone UE sont notamment de :**

- **Permettre l'évolution des activités existantes ou la création de nouvelles activités ;**
- **Favoriser une intégration paysagère qualitative de ces espaces.**

## Zone UE

**Zonage**

- UE - Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
- UEa - Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques où la hauteur est limitée

**Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

La traduction réglementaire définie par la commune a consisté à encadrer de manière stricte les évolutions futures de la zone. A ce titre, les constructions autorisées en zone UE visent à affirmer un espace économique.

Ainsi, sont autorisés sans condition la restauration, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'industrie, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition.

Les logements sont également autorisés sans condition, mais uniquement dans le secteur UEa. Au sein du reste de la zone UE, ils sont autorisés sous réserve d'être liés et nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, d'être inclus au volume du bâtiment d'activités et que le logement ne présente pas une surface supérieure à la moitié de la surface du bâtiment

L'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous réserve de présenter une surface de vente ou d'accueil de la clientèle supérieure à 100 m<sup>2</sup>. En effet, la commune souhaite que les activités de commerce et services de proximité s'installent préférentiellement au sein des zones UA et UB afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés dans la mesure où elles restent compatibles avec les constructions, installations et activités existantes dans la zone.

## **Volumétrie et implantation des constructions**

En zone UE, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles doivent également s'implanter soit en limite séparative, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.), ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 5 mètres.

Ces exigences permettent notamment d'assurer une prise en compte du contexte, tant en matière d'intégration urbaine qu'en termes de sécurité. L'objectif est également de préserver la morphologie et l'organisation des tissus, généralement discontinus, dans lesquels les nouvelles constructions s'inscrivent, et d'assurer de bonnes conditions de défense incendie.

Concernant la hauteur dans la zone UE, elle devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel les constructions s'inscrivent. De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions. Quant au secteur UEa, la hauteur est limitée à 10 mètres afin de favoriser une intégration qualitative des constructions dans l'environnement bâti.

Ces règles permettent l'implantation de constructions nécessitant une hauteur plus importante que dans la plupart des autres zones, notamment pour répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres.

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère concernent notamment les façades, toitures, et clôtures. Elles permettent plus de souplesse qu'au sein des zones UA et UB mais cadrent tout de même les futures constructions afin d'assurer une intégration urbaine qualitative.

Le règlement fixe également des objectifs concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ainsi que les abords des constructions. Il s'agit d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal, notamment des arbres de haute tige, et de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol pour toutes les plantations.

La commune vise également à limiter l'imperméabilisation des espaces, afin d'atténuer les conséquences néfastes de cette dernière sur le cycle de l'eau (augmentation des ruissellements pluviaux, diminution de l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol et des possibilités de réapprovisionnement des nappes phréatiques, diminution du pouvoir filtrant et épurateur des sols, etc.), le climat et la biodiversité. Ainsi, le règlement écrit fixe un coefficient d'imperméabilisation maximal de 80% de l'unité foncière pour tout projet de construction.

Afin de **promouvoir des mesures en faveur du développement durables**, le règlement de la zone UE impose des règles concernant les aires de stationnement :

*« Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :*

- *Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;*
- *Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;*
- *Etre constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. »*

#### ▪ La zone UP

La zone UP correspond aux zones à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif sur le territoire communal, comprenant notamment le cimetière, la maison de retraite, les équipements sportifs, les écoles, la mairie et l'église.

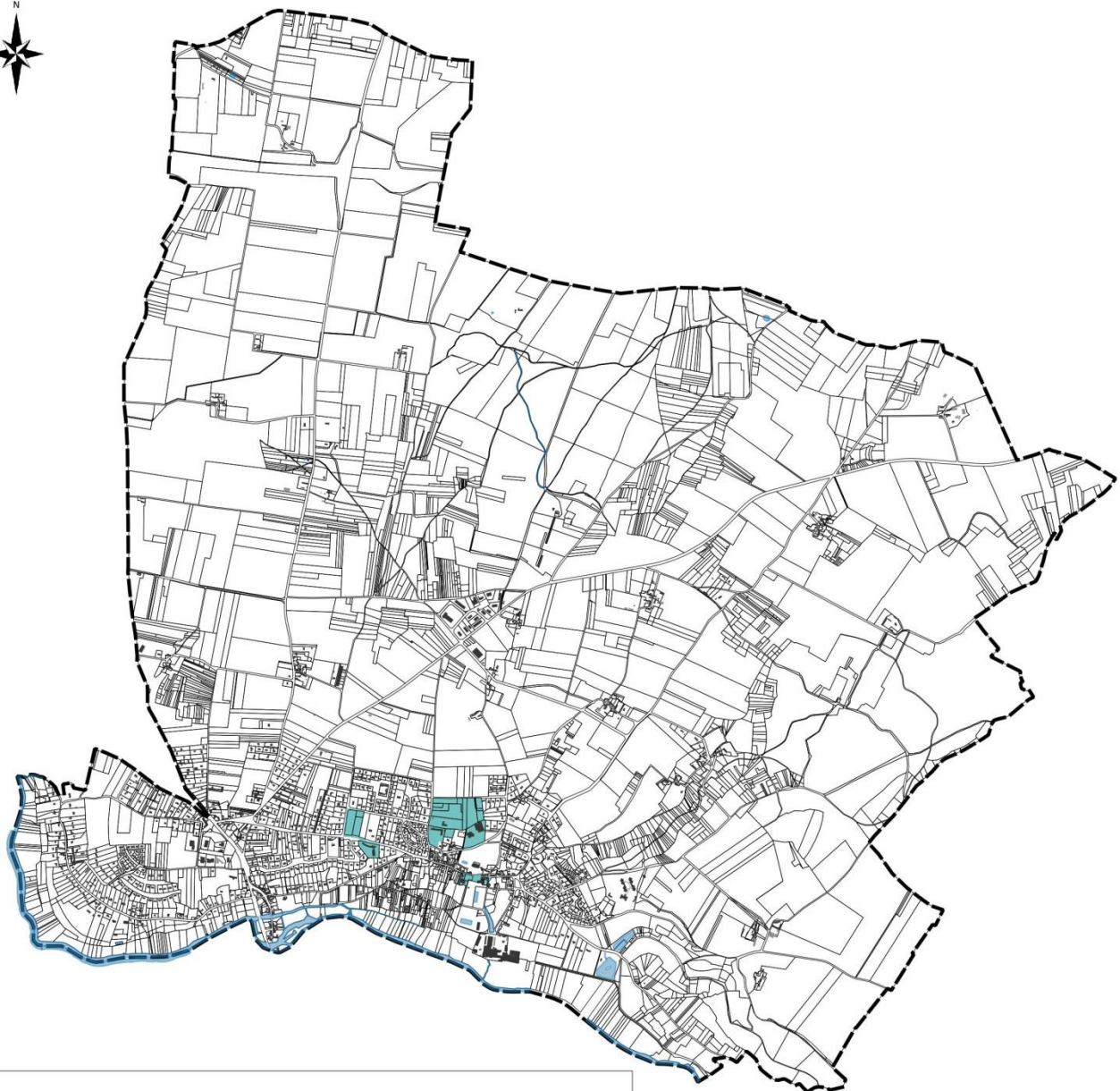
Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

La zone UP représente un ensemble de 8,2 hectares.

**Les objectifs de la zone UE sont notamment de :**

- **Permettre l'évolution des équipements existants ou la création de nouveaux équipements ;**
- **Favoriser une intégration paysagère qualitative de ces espaces.**

## Zone UP

**Zonage**

UP - Zone urbaine à vocation principale d'équipements

0 500 1000 m

**Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités**

La traduction réglementaire définie par la commune a consisté à encadrer de manière stricte les évolutions futures de la zone. A ce titre, les constructions autorisées en zone UP visent à affirmer des espaces dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, sont autorisés sans condition les cinémas, centres de congrès et d'exposition ainsi que toutes les constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Les logements sont également autorisés, sous réserve d'être liés et nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone, d'être inclus au volume du bâtiment d'activités et que le logement ne présente pas une surface supérieure à la moitié de la surface du bâtiment.

## **Volumétrie et implantation des constructions**

En zone UP, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles doivent également s'implanter sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Ces exigences permettent notamment d'assurer une prise en compte du contexte, tant en matière d'intégration urbaine qu'en termes de sécurité, tout en laissant une certaine souplesse.

Concernant la hauteur dans la zone UP, elle devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel les constructions s'inscrivent. De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions.

Ces règles permettent l'implantation de constructions nécessitant parfois une hauteur plus importante que dans la plupart des autres zones, notamment pour répondre à des exigences de fonctionnalité qui leur sont propres.

## **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone UP permettent plus de souplesse qu'au sein des zones UA et UB mais cadrent tout de même les futures constructions afin d'assurer une intégration urbaine qualitative.

Le règlement fixe également des objectifs concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ainsi que les abords des constructions. Il s'agit d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal, notamment des arbres de haute tige, et de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol pour toutes les plantations.

La commune vise également à limiter l'imperméabilisation des espaces, afin d'atténuer les conséquences néfastes de cette dernière sur le cycle de l'eau (augmentation des ruissellements pluviaux, diminution de l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol et des possibilités de réapprovisionnement des nappes phréatiques, diminution du pouvoir filtrant et épurateur des sols, etc.), le climat et la biodiversité. Ainsi, le règlement écrit fixe un coefficient d'imperméabilisation maximal de 80% de l'unité foncière pour tout projet de construction.

Afin de **promouvoir des mesures en faveur du développement durables**, le règlement de la zone UP impose des règles concernant les aires de stationnement :

*« Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :*

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;*
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;*
- Être constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. »*



## LES ZONES À URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser (AU) correspondent à des secteurs insuffisamment ou pas équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (*R.151-20 du Code de l'Urbanisme*).

La zone à urbaniser comprend :

- La zone 1AU, à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat ;
- La zone 1AUE, à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques ;
- La zone 2AUE, à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques.

L'ensemble des zones à urbaniser représente 24,3 hectares soit 1,5% du territoire communal.

Les différentes dispositions relatives aux zones à urbaniser s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous :

- O<sub>1</sub>. Proposer une offre de logements adaptés
- O<sub>2</sub>. Favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale ;
- O<sub>4</sub>. Favoriser un aménagement durable des quartiers ;
- O<sub>13</sub>. Assurer une mixité des fonctions urbaines ;
- O<sub>26</sub>. Intégrer les zones d'habitat futures en continuité avec l'existant ;
- O<sub>32</sub>. Promouvoir les mesures en faveur du développement durable.

### ■ La zone 1AU

La zone 1AU correspond aux zones à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat, en continuité de la zone urbaine de la commune de Truyes.

L'urbanisation de ces secteurs doit être réalisée dans le cadre d'une orientation d'aménagement d'ensemble cohérente (pouvant être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Afin de pouvoir répondre en partie aux objectifs chiffrés fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (objectif démographique, besoins en logements), la commune de Truyes a identifié 4 zones à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat, pour une emprise de 15,3 hectares :

- Le secteur de la Tour Carrée, d'une superficie de 4,0 hectares ;
- Le secteur des Vauzelles, d'une superficie de 7,8 hectares ;
- Le secteur de la Pièce des Raies, d'une superficie de 3,3 hectares ;
- Le secteur de Candy, d'une superficie de 0,2 hectare.

L'aménagement de ces 4 secteurs est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Afin d'établir une urbanisation progressive sur le territoire communal, les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs des Vauzelles et de la Pièce des Raies prévoient un phasage dans le temps.**

**Les objectifs de la zone 1AU sont notamment de :**

- **Promouvoir un développement urbain en continuité du tissu urbain déjà existant ;**
- **Assurer une utilisation cohérente et économe de l'espace ;**
- **Favoriser des formes urbaines diversifiées ;**
- **Traduire les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

## Zone 1AU



### Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Sont autorisés sans condition le logement et l'hébergement, mais également les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition.

De plus, sont autorisés sous réserve que par leur nature, leur importance ou leur aspect, ils soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité publique, ou avec des infrastructures et autres équipements collectifs existants : l'artisanat et commerce de détail, la restauration, le commerce de gros, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et le cinéma. Les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés sous réserve de ne pas comporter de résidences démontables de loisirs ou constituant un habitat permanent, campings, parc résidentiels de loisirs ou habitations légères



de loisirs. Ces conditions permettent notamment de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement de la zone, mais également de favoriser la mixité fonctionnelle.

Quant aux interdictions, elles visent le bon fonctionnement et la qualité de l'environnement urbain ou concernent des activités qui n'ont pas leur place dans ces espaces de par les nuisances qu'elles engendrent et/ou le foncier qu'elles nécessitent. Ainsi, sont interdits les usages et activités suivants : les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière, les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, les carrières et autres extractions de matériaux, le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement et le remisage du particulier et les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone.

**La zone 1AU est une zone à vocation résidentielle dominante mais où la diversité des fonctions urbaines est recherchée, en accord avec l'objectif du PADD d' « Assurer une mixité des fonctions urbaines ».**

### **Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions sont similaires à la zone UB. Néanmoins, afin de laisser plus de souplesse à l'implantation des constructions en vue de favoriser la mixité de formes urbaines, le règlement écrit autorise une implantation à l'alignement ou en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère concernent notamment les façades, percements, toitures et clôtures.

Le règlement fixe également des objectifs concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ainsi que les abords des constructions. Il s'agit d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal, notamment des arbres de haute tige, et de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol pour toutes les plantations.

Les objectifs recherchés sont notamment de favoriser une insertion harmonieuse des nouvelles opérations et constructions, et de traiter de manière qualitative leurs abords afin de préserver l'environnement bâti, naturel et paysager existant.

La commune vise également à limiter l'imperméabilisation des espaces, afin d'atténuer les conséquences néfastes de cette dernière sur le cycle de l'eau (augmentation des ruissellements pluviaux, diminution de l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol et des possibilités de réapprovisionnement des nappes phréatiques, diminution du pouvoir filtrant et épurateur des sols, etc.), le climat et la biodiversité. Ainsi, le règlement écrit fixe un coefficient d'imperméabilisation maximal de 60% de l'unité foncière pour tout projet de construction.

En outre, afin de **promouvoir des mesures en faveur du développement durables**, le règlement de la zone 1AU impose des règles concernant les aires de stationnement :

*« Toute aire de stationnement doit répondre au minimum à un des critères de qualité énergétique et environnementale suivants :*

- Faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement ou d'une végétalisation d'au moins 20% de sa superficie dans un objectif d'intégration paysagère de l'aire de stationnement au regard de son environnement ;*
- Comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrières photovoltaïques ;*
- Etre constitué d'un revêtement au sol perméable favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. »*

### ▪ Les zones 1AUE et 2AUE

La zone 1AUE correspond à la zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques, en continuité de la zone urbaine à vocation économique (UE) de la commune de Truyes.

L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une orientation d'aménagement d'ensemble cohérente (pouvant être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

La zone 2AUE correspond à la zone à urbaniser à long terme, à vocation d'activités économiques. L'urbanisation de ce secteur est subordonnée à la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme de Truyes.

La commune de Truyes comporte une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, le secteur de la Carrière, divisée en deux parties :

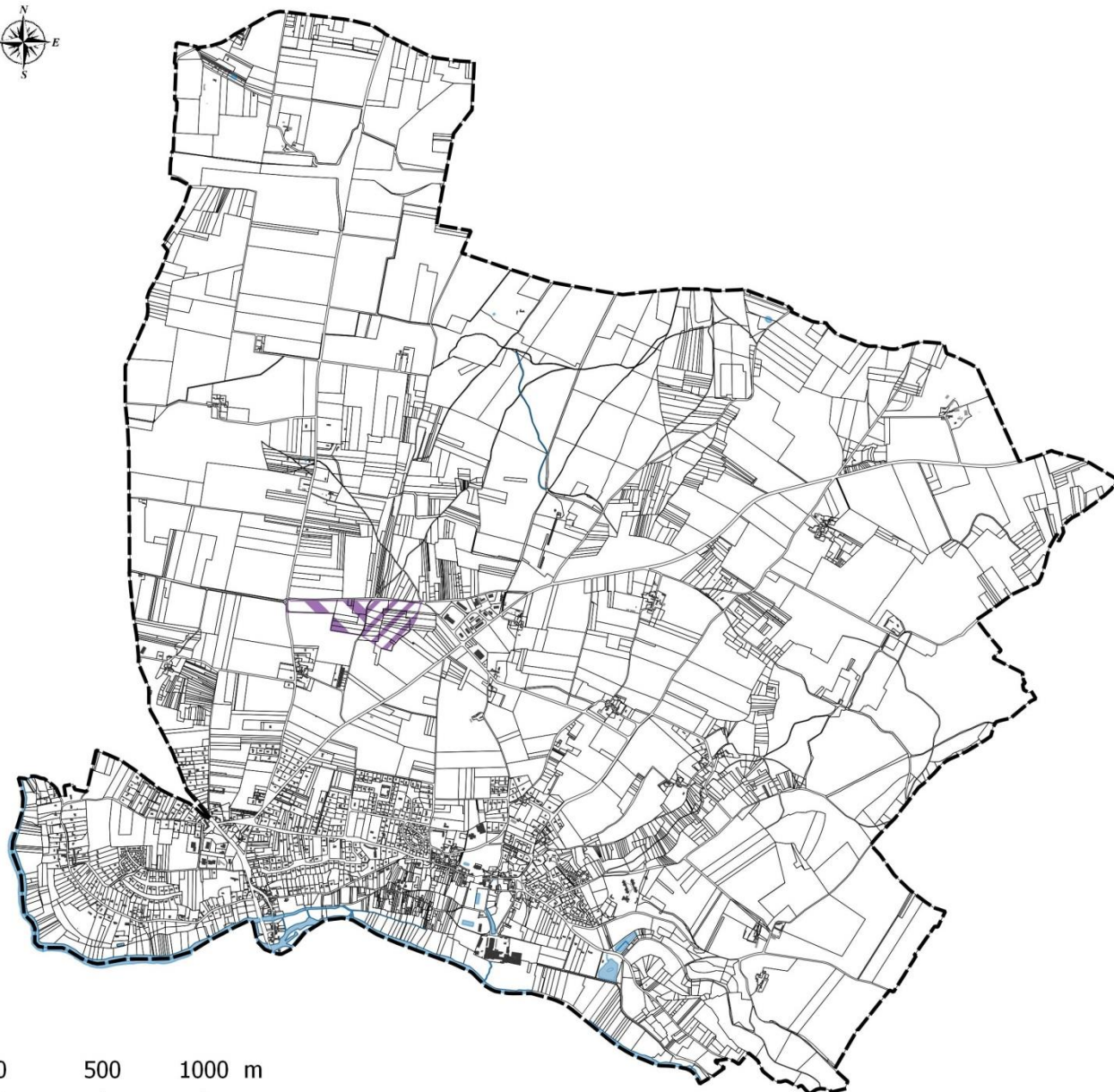
- Le secteur de la Carrière situé en continuité de la zone d'activités existante des Perchées, urbanisable à court ou moyen terme (1AUE), d'une superficie de 5,0 hectares. L'aménagement de ce secteur est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Le secteur de la Carrière, urbanisable à plus long terme (2AUE), d'une superficie de 3,9 hectares.

L'aménagement de ce secteur est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**Les objectifs de la zone 1AUE sont notamment de :**

- **Permettre la création de nouvelles activités ;**
- **Favoriser une intégration paysagère qualitative de ces espaces.**
- **Traduire les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

## Zone 1AUE



### Zonage



1AUE - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques



2AUE - Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques

### Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

La traduction réglementaire définie par la commune a consisté à encadrer de manière stricte les évolutions futures de la zone. A ce titre, les constructions autorisées en zone 1AUE visent à définir un nouvel espace économique.

Ainsi, tout comme la zone UE, sont autorisés sans condition la restauration, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie, les entrepôts, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition. Cependant, les logements n'y sont pas autorisés.

L'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous réserve de présenter une surface de vente ou d'accueil de la clientèle supérieure à 300 m². En effet, la commune souhaite que les activités de commerce et services de proximité s'installent préférentiellement au sein des zones UA et UB afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les constructions de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés dans la mesure où elles restent compatibles avec les constructions, installations et activités existantes dans la zone.

### **Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions sont similaires à la zone UE.

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ainsi qu'au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sont similaires à la zone UE.

## **LA ZONE AGRICOLE (A)**

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (*R.151-22 du Code de l'Urbanisme*).

La zone agricole comprend :

- La **zone A**, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Le **secteur Ah**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant au hameau des Hallebardeaux situé en contexte agricole, où les constructions neuves à destination d'habitation sont autorisées au sein de l'enveloppe existante ;
- Le **secteur Ae**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant aux activités présentes au lieu-dit Hallebardeaux situées en contexte agricole, où les constructions neuves et aménagements à destination d'activités économiques sont autorisés au sein de l'enveloppe existante.

➔ Les caractéristiques des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont détaillées en annexe I.

L'ensemble de la zone agricole représente 813,8 hectares soit près de 50% du territoire communal.

Les différentes dispositions relatives à la zone agricole s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous :

- O<sub>5</sub>. Permettre l'évolution du bâti existant ;
- O<sub>15</sub>. Garantir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité ;
- O<sub>16</sub>. Permettre la diversification de l'activité agricole vers l'agrotourisme et la pratique d'une pluriactivité ;
- O<sub>22</sub>. Protéger et mettre en valeur les paysages naturels et agricoles.

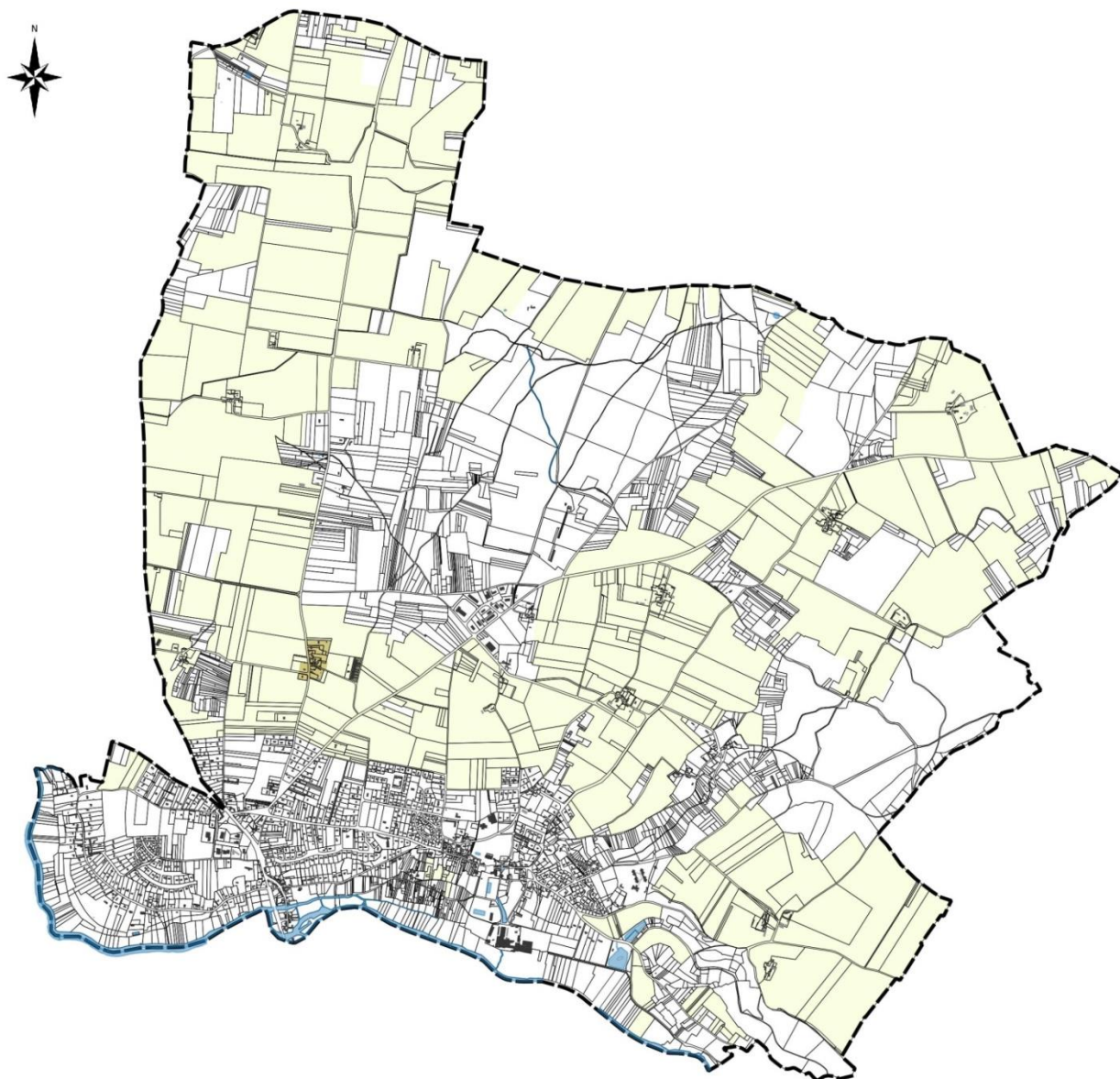


Une partie de la zone A est concernée par la zone inondable. De ce fait, il conviendra d'y appliquer les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

**Les objectifs de la zone A sont notamment de :**

- **Maintenir et pérenniser l'activité agricole ;**
- **Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;**
- **Permettre l'évolution des habitations existantes.**

### Zone A



#### Zonage

A - Zone agricole

Ah - STECAL à vocation d'habitat situé en contexte agricole

Ae - STECAL à vocation d'activités économiques situées en contexte agricole

0 500 1000 m

## Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone A est à vocation agricole. L'objectif du règlement du PLU est la préservation de cette vocation. C'est pourquoi y sont autorisées principalement les occupations et utilisations du sol permettant sa mise en valeur agricole.

Ainsi, le **secteur A « pur »** autorise sans condition les constructions de la sous-destination « exploitation agricole ».

Sont également autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les nouveaux logements sous réserve :
  - d'être destinés au logement des exploitants en activité dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole ;
  - d'être implantés aux abords immédiats des bâtiments du site d'exploitation, soit à une distance maximale de 100 mètres de l'un d'eux, sauf en cas d'impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ;
  - que la construction des bâtiments agricoles précède ou s'effectue simultanément à celle du logement ;
  - dans la limite d'un seul logement par exploitation (sauf dans le cas de formes juridiques sociétaires, à condition d'en démontrer le besoin).
- Les extensions et annexes des logements existants, sous réserve :
  - de ne pas créer de nouveaux logements ;
  - dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes (hors piscines) ;
  - d'être situées à 15 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ;
  - d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant.

De plus, dans l'**ensemble de la zone A**, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- Le changement de destination des constructions existantes repérées sur le plan de zonage, sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
  - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement touristique, de bureaux ou d'artisanat ;
  - de respecter le caractère traditionnel de la construction.

De plus, dans le **secteur A « pur »** seulement, sont autorisés sous conditions :

- Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, vente directe de produits agricoles, camping à la ferme, etc.) sous réserve :
  - d'être liés aux activités agricoles ;
  - d'être réalisés en priorité au sein des bâtiments existants ou être implantés au cœur de l'exploitation ;
  - dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation ;
- Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.), sous réserve :
  - d'être liés et nécessaires à l'activité agricole en place ;
  - dans la limite d'un local de permanence par exploitation ;
  - dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Ces règles permettent notamment la pérennisation et le développement des exploitations agricoles existantes ainsi que l'accueil de nouvelles exploitations agricoles sur le territoire communal.**

Le **secteur Ah** autorise les constructions neuves de la sous-destination « logement » dans l'objectif de permettre la densification des enveloppes existantes. Aucune extension de l'urbanisation n'est permise sur ce secteur.

Quant au **secteur Ae**, il autorise les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « industrie », « entrepôt » et « bureau », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et à condition :

- d'être strictement liés à l'évolution des activités économiques existantes dans le secteur ;
- de se limiter à une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Volumétrie et implantation des constructions**

Afin de garantir une cohérence avec les densités et les formes urbaines existantes sur le hameau et avec l'enjeu d'intégration paysagère des constructions, les constructions (y compris les annexes) peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer dans le **secteur Ah**.

Pour les **secteurs A « pur » et Ae**, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans l'**ensemble de la zone A**, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions de la sous-destination « exploitations agricoles ». En revanche, les autres constructions sont limitées afin de préserver l'espace agricole. Dans le **secteur Ah**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction. Dans le **secteur Ae**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

Concernant la hauteur, pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut et les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions, la hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions.

### **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère concernent notamment les façades, percements, toitures, clôtures et également la réhabilitation, la rénovation et l'extension de constructions existantes. Les règles s'appliquant aux autres constructions que celles à destination d'habitation permettent plus de souplesse, notamment pour les constructions liées aux exploitations agricoles.

Le règlement fixe également des objectifs concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ainsi que les abords des constructions. Il s'agit d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal, notamment des arbres de haute tige, et de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol pour toutes les plantations.

## LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)

Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière (R.151-24 du Code de l'Urbanisme).

La zone naturelle et forestière comprend :

- La **zone N** à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Le **secteur Nh**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant aux hameaux Le Feuillet et La Gabloterie situés en contexte naturel, où les constructions neuves à destination d'habitation sont autorisées au sein de l'enveloppe existante ;
- Le **secteur Ne**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'activité économique au lieu-dit Les Terrages située en contexte naturel, où les constructions neuves et aménagements à destination d'activités économiques sont autorisés au sein de l'enveloppe existante.
- Le **secteur Ni**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à un espace artificialisé situé en contexte naturel, à vocation de tourisme, loisirs et équipements, où l'accueil de futurs équipements et aménagements sont autorisés ;
- Le **secteur Nv**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage située en contexte naturel, où les constructions, aménagements et installations nécessaires aux aires de petit passage pour les gens du voyage sont autorisés ;
- Le **secteur Np**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'ancienne carrière au lieu-dit La Roche-Pipard située en contexte naturel, où les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature ICPE sont autorisées ;
- Le **secteur Npv**, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'ancienne carrière au lieu-dit Les Terrages située en contexte naturel, où les centrales solaires photovoltaïques au sol sont autorisées.

➔ Les caractéristiques des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont détaillées en annexe I.

L'ensemble de la zone naturelle et forestière représente 657 hectares soit 40% du territoire communal.

Les différentes dispositions relatives à la zone naturelle et forestière s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous :

- **O<sub>22</sub>**. Protéger et mettre en valeur les paysages naturels et agricoles ;
- **O<sub>23</sub>**. Préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères afin de renforcer l'identité de la commune ;
- **O<sub>24</sub>**. Préserver les coteaux de l'Indre de l'urbanisation ;
- **O<sub>25</sub>**. Préserver les coupures d'urbanisation et mettre en valeur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur le territoire ;
- **O<sub>30</sub>**. Réhabiliter les anciennes carrières afin de valoriser les sites, paysages et le cadre de vie.

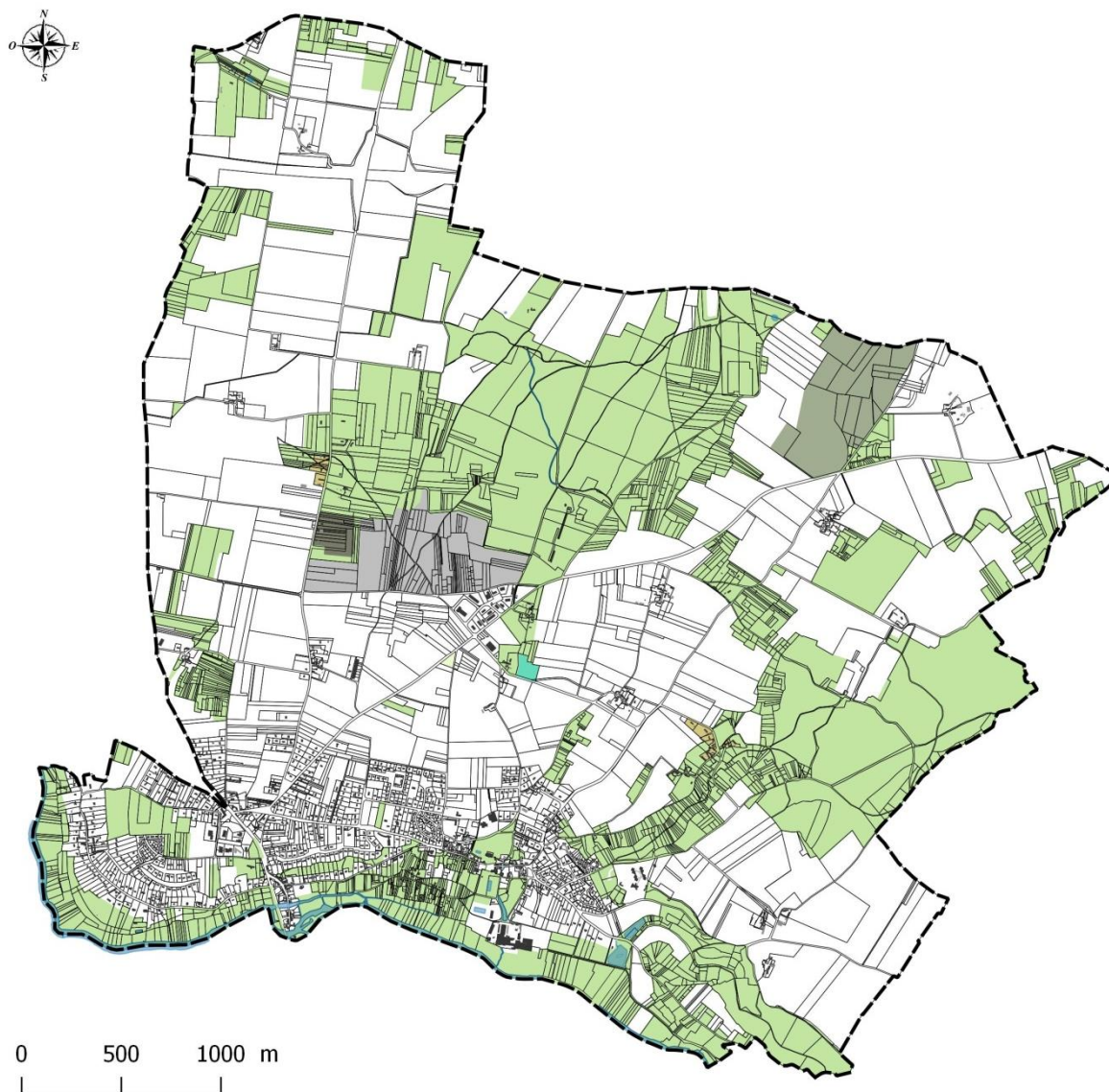
Une partie de la zone N est concernée par la zone inondable. De ce fait, il conviendra d'y appliquer les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre, annexé au Plan Local d'Urbanisme.



Les objectifs de la zone N sont notamment de :

- Préserver les caractéristiques paysagères et environnementales du territoire communal ;
- Permettre l'évolution des habitations existantes.

### Zone N



#### Zonage

- N - Zone naturelle et forestière
- Nh - STECAL à vocation d'habitat situé en contexte naturel
- Ne - STECAL à vocation d'activités économiques situées en contexte naturel
- Ni - STECAL à vocation de tourisme, loisirs, équipements, situé en contexte naturel
- Nv - STECAL à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage en contexte naturel
- Np - STECAL destiné à l'accueil d'un projet d'ISDI
- Npv - STECAL destiné à l'accueil d'une centrale solaire photovoltaïque au sol

## Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone N est à vocation naturelle et forestière. L'objectif du règlement du PLU est la préservation de cette vocation. C'est pourquoi y sont autorisées principalement les occupations et utilisations du sol permettant sa mise en valeur et sa protection.

Ainsi, le **secteur N « pur »** autorise sans condition les constructions de la sous-destination « exploitation forestière ».

Sont également autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les extensions et annexes des logements existants, sous réserve :
  - de ne pas créer de nouveaux logements ;
  - dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec une limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes (hors piscines) ;
  - d'être situées à 15 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ;
  - d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant.

De plus, dans l'**ensemble de la zone N**, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols, sous réserve d'être liés à des travaux de réseaux (énergie, transports, etc.) et d'espace public (voiries, etc.), à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- Le changement de destination des constructions existantes repérées sur le plan de zonage, sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site ;
  - de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement touristique, de bureaux ou d'artisanat ;
  - de respecter le caractère traditionnel de la construction.

Le **secteur Nh** autorise les constructions neuves de la sous-destination « logement » dans l'objectif de permettre la densification des enveloppes existantes. Aucune extension de l'urbanisation n'est permise sur ce secteur.

Quant au **secteur Ne**, il autorise les constructions des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « industrie », « entrepôt » et « bureau », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et à condition d'être strictement liés à l'évolution des activités économiques existantes dans le secteur. De plus, pour permettre l'évolution de l'activité en place, activité consistant en la vente de matériaux d'extraction, sont autorisés les activités, installations et constructions liées à l'exploitation du sous-sol et à la commercialisation des matériaux de carrière, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Le **secteur Ni** autorise les constructions de la sous-destination « équipements sportifs » ainsi que les constructions de la sous-destination « entrepôt », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et de bénéficier d'une intégration paysagère. Ce secteur ayant vocation de tourisme, loisirs et équipements, autorise également les installations, aménagements et constructions liés et nécessaire à une activité de loisirs sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Au sein du **secteur Nv**, le règlement y permet seulement les constructions, aménagements et installations nécessaires aux aires de petit passage pour les gens du voyage ainsi que le stationnement des caravanes.

Le **secteur Np** autorise les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) au titre de la rubrique 2760-3 de la nomenclature ICPE ainsi que les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages ainsi que pour l'ouverture de ces espaces au public.

Enfin, le **secteur Npv** autorise les centrales solaires photovoltaïques au sol ainsi que les équipements qui y sont liés et nécessaires.

## Volumétrie et implantation des constructions

Afin de garantir une cohérence avec les densités et les formes urbaines existantes sur les hameaux et avec l'enjeu d'intégration paysagère des constructions, les constructions (y compris les annexes) peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer dans le **secteur Nh**.

Pour les **secteurs N « pur », Ne, NI, Nv et Np**, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour le **secteur Npv**, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans les **secteurs N « pur », Ne, Nh, NI, Nv et Np**, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 3 mètres.

Dans le **secteur Npv**, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions de la sous-destination « exploitation forestière ». En revanche, les autres constructions sont limitées afin de préserver l'espace naturel.

Dans le **secteur Nh**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

Dans les **secteurs Ne et NI**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

Dans le **secteur Nv**, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

Enfin, dans le **secteur Npv**, l'emprise au sol totale des panneaux solaires (surface projetée au sol des panneaux solaires) est limitée à 60% de la surface du terrain. L'emprise au sol des équipements techniques liés et nécessaires aux panneaux solaires est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

Concernant la hauteur, pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut de la construction. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut et les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour les autres constructions, la hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les constructions doivent respecter le gabarit général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions.

Pour le **secteur NI**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres au point le plus haut.

Enfin, pour le **secteur Npv**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère concernent notamment les façades, percements, toitures, clôtures et également la réhabilitation, la rénovation et l'extension de constructions existantes. Les règles s'appliquant aux autres constructions que celles à destination d'habitation permettent plus de souplesse.

Le règlement fixe également des objectifs concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ainsi que les abords des constructions. Il s'agit d'assurer le maintien du patrimoine naturel végétal, notamment des arbres de haute tige, et de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol pour toutes les plantations.

## 2.3 SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DE SURFACE DE ZONAGE

	POS, surface en ha		PLU, surface en ha	
Zone urbaine	UA, dont :	6	UA	5,6
	UAa	0,8		
	UAb	1,3		
	UB, dont :	88,1	UB, dont :	117,2
	UBa	3,0	UBa	3,9
	UBb	1,5		
	UBc	3,8		
	UE, dont :	12,9	UE, dont :	26,3
	UEa	1,5	UEa	4,4
			UP	8,2
TOTAL	6,5 % du territoire	107	9,5 % du territoire	157,3
Zone À Urbaniser	NA, dont :	121,1	1AU	15,4
	1NA	43,1		
	1NAc	3,2		
	1NAe	27,0	1AUE	5
	1NAL	1,8	2AUE	3,9
	1NALi	12,3		
	1NAs	11,0		
	NA	22,7		
TOTAL	7,4 % du territoire	121,1	1,5 % du territoire	24,3
Zone Agricole	NC, dont :	1148,8	A, dont :	813,8
	NCa	0,6	Ah	2,3
	NCc	102,3	Ae	0,4
TOTAL	70,1 % du territoire	1148,8	49,2 % du territoire	813,8
Zone Naturelle	ND, dont :	264,5	N, dont :	657
	NDa	44,3	Nh	2,8
	NDb	14,3	Ne	4,0
	NDc	1,5	Nl	1,1
	NDd	0,5	Nv	0,3
	NDe	2,1	Np	28,2
	NDf	2,6	Npv	33,6
	NB	12,3		
TOTAL	16,9 % du territoire	276,8	39,8 % du territoire	657

L'évolution entre POS et le PLU a peu de conséquence sur la consommation d'espaces :

- Les **zones urbaines (U)** augmentent en raison de la prise en compte du tissu dorénavant urbanisé, constitué et majoritairement raccordé aux réseaux publics, justifiant donc un classement en zone urbaine ;
- Les **zones à urbaniser (AU)** sont limitées, beaucoup moins importantes que dans l'ancien document d'urbanisme et ne représentent que 1,5% du territoire ;
- Les **zones agricoles (A)** diminuent fortement, non pas en raison de l'extension de l'enveloppe urbaine, mais en lien avec la réelle vocation des espaces et bénéficient donc en partie d'un classement en zones naturelles ;
- Les **zones naturelles (N)** évoluent en positif et représentent environ 40% du territoire.

Au total, les zones agricoles et naturelles représentent 1470,8 hectares soit 89 % du territoire communal au sein du Plan Local d'Urbanisme, contre 1425,6 hectares soit 87% du territoire communal au sein du POS. **Cela représente une restitution de près d'environ 45 hectares aux zones agricoles et naturelles.**

## 2.4 DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES PORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Au-delà des zones U, AU, A et N définies au sein du PLU, les éléments graphiques complémentaires suivants sont intégrés au plan de zonage du nouveau document d'urbanisme de la commune de Truyes.

### LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés (ER) sont dédiés à la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général (conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme).

Au total, 7 emplacements réservés sont définis au sein du PLU de Truyes. Ils permettent d'apporter une réponse à plusieurs orientations du PADD :

- **O<sub>7</sub>**. Maintenir et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en centralités et notamment en centre-bourg ;
- **O<sub>10</sub>**. Renforcer l'accessibilité aux centralités à vocation commerciale ;
- **O<sub>17</sub>**. Permettre un rééquilibrage des flux de circulation sur le territoire ;
- **O<sub>18</sub>**. Traiter par des aménagements adaptés les entrées d'agglomération ainsi que les axes pénétrants ;
- **O<sub>19</sub>**. Favoriser un meilleur partage de l'espace public pour une circulation apaisée ;
- **O<sub>20</sub>**. Renforcer le fonctionnement urbain.

N°	Vocation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Création d'un chemin piéton et/ou passage de collecteurs	Commune	568 m <sup>2</sup>
2	Extension du cimetière	Commune	4 989 m <sup>2</sup>
3	Elargissement de la rue des Marronniers à une emprise de 10 m	Commune	1 562 m <sup>2</sup>
4	Aménagement d'un accès depuis le futur giratoire de la RD943 au secteur des Vauzelles	Commune	10 351 m <sup>2</sup>
5	Elargissement de la rue du Clos des Quilles à une emprise de 10 m	Commune	2 330 m <sup>2</sup>
6	Création d'une liaison douce	Commune	319 m <sup>2</sup>
7	Réalisation d'un espace public et d'un parking de covoiturage	Commune	109 m <sup>2</sup>



## Emplacements réservés sur la commune de Truyes



## LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

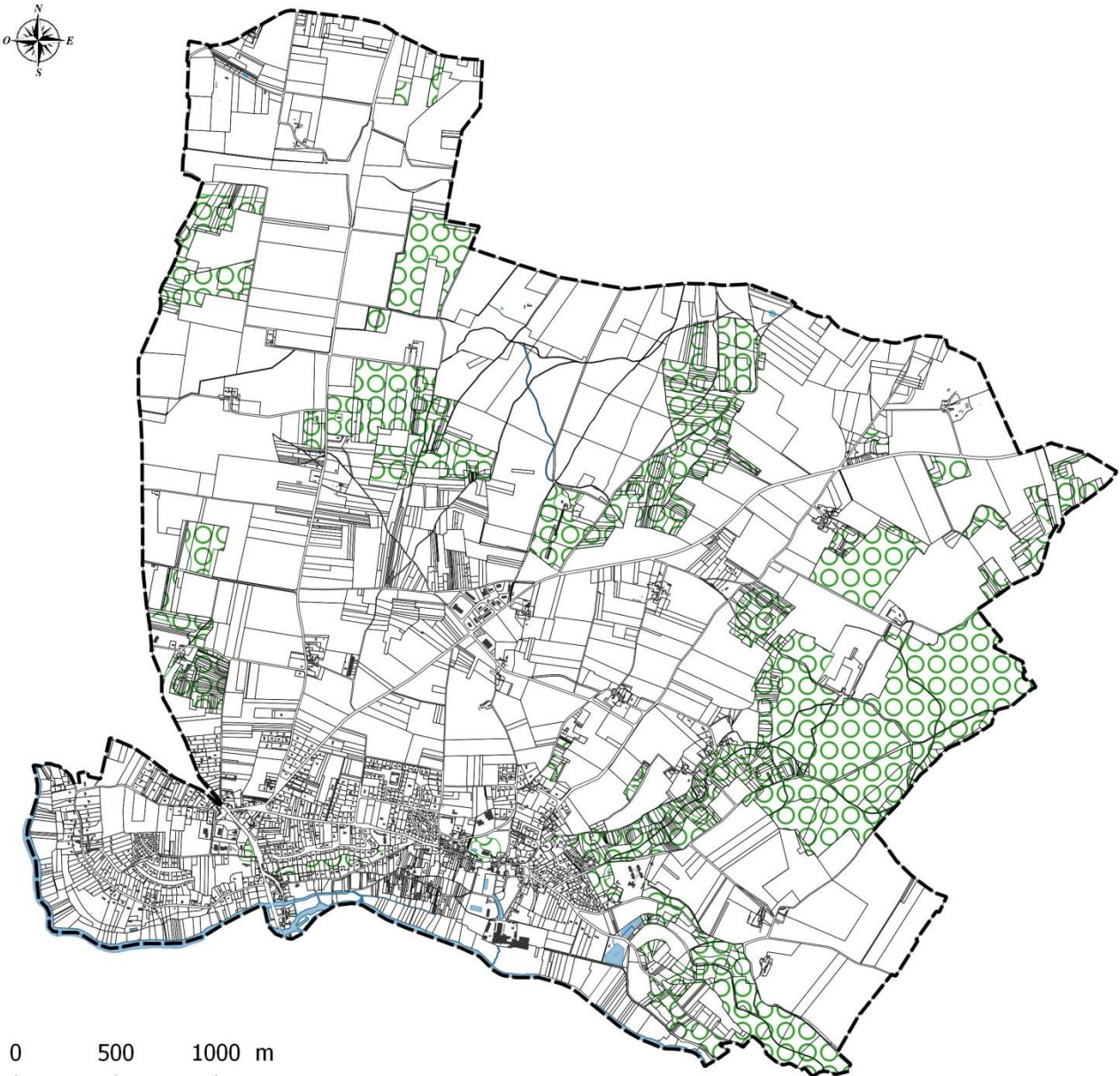
La commune est fortement marquée par la présence d'entités boisées structurantes dans le paysage, notamment les coteaux boisés de la vallée de l'Indre, la forêt de Tailles de la Boissière, la forêt de la Garenne et les boisements ponctuels sur les plateaux de la commune.

Ces masses boisées, qui disposent d'un rôle essentiel dans la lecture du paysage et qui participent au cadre de vie caractéristique de la commune doivent donc faire l'objet d'une protection.

Les Espaces Boisés Classés de la commune de Truyes et représentent actuellement environ 293 hectares. Les boisements bénéficiant d'un plan simple de gestion n'ont pas bénéficié d'un classement en Espaces Boisés Classés, étant déjà encadrés par ces derniers.

L'ensemble des espaces forestiers du territoire communal est classé en zone naturelle au PLU, ce qui permet de la préserver de l'urbanisation tout en permettant les activités pastorales et forestières.

*Les Espaces Boisés Classés sur la commune de Truyes*



0 500 1000 m



## LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRÉSERVER

En cohérence avec le PADD, qui appuie l'enjeu de préserver et mettre en valeur le patrimoine, plusieurs bâtis ont été inventoriés au règlement graphique au titre du Code de l'urbanisme.

### Code de l'urbanisme

Le règlement du PLU peut :

*« Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».* (Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur le document graphique, les éléments ayant un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique. Cette identification à des fins de protection concerne des éléments de patrimoine bâti à protéger.

Le PLU identifie différents éléments de petit patrimoine et de patrimoine bâti à protéger, tels que des châteaux, manoirs, croix, etc. Tous ces éléments appartiennent à l'histoire et au patrimoine de la commune, et sont pour certains des témoins de la vie d'autrefois. Ils témoignent également de l'identité locale et des savoir-faire traditionnels. Ils méritent à ce titre d'être préservés.

## LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qu'il respecte le caractère traditionnel de la construction.

Cette possibilité ouverte dans les zones agricoles et naturelles concerne 38 bâtiments :

- Présentant un intérêt architectural ou patrimonial ;
- Non situés à proximité de bâtiments d'exploitation agricole ou à l'intérieur d'un périmètre de réciprocity ;
- Desservis par les réseaux et présence d'un accès ;
- Non concernés par un risque majeur (zone inondable notamment) ;
- Dont la superficie, augmentée de la possibilité de réaliser une extension modérée de l'existant définie au règlement, est suffisante pour envisager la réalisation d'au moins un logement.

Afin de préserver et sauvegarder ces bâtiments présentant une valeur architecturale ou patrimoniale, le règlement des zones A et N du PLU autorise un changement destination, sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone N.

→ La liste complète des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est établie en annexe II du rapport de présentation.



## LES CHEMINEMENTS DOUX À CONSERVER OU À CRÉER

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la collectivité a identifié plusieurs cheminements doux à conserver ou à créer, qui traduisent la volonté communale de (re)développer les modes de déplacements non carbonés sur son territoire. La commune a donc identifié environ 29 km de cheminements doux à conserver, correspondant notamment aux itinéraires de randonnées et sentiers piétonniers et cyclables (Indre à vélo, sentiers du PDIPR), et environ 90 mètres de cheminements doux à créer, correspondant à la volonté de création d'une passerelle dédiée aux circulations douces sur la RD943, de l'allée de la Tour Carrée vers le Clos Saint-Blaise (projet inscrit dans le PAVE de la commune).

## LES ZONES HUMIDES

Le SDAGE Loire-Bretagne indique que les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides en les intégrant dans les documents graphiques et en précisant dans le règlement les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

Pour rappel d'après le Porter à Connaissance, les zones humides sont « *Les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce (...) de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Elles constituent de véritables infrastructures naturelles qui épurent, régulent le régime des eaux, ré-alimentent les nappes souterraines. Leur préservation est indispensable* ».

Le territoire de Truyes comporte plusieurs zones humides, sur une superficie totale de 50 hectares environ.

*Les zones humides sur le territoire communal - Source - PAC*

Numéro d'inventaire ZH		Surface
0370THEMA0097	Vallée de l'Indre : de la Cartonnerie au Faubourg	25,13 ha
0370THEMA0103	Vallée de l'Indre : de la Prairie de la Vacherie aux Prés Germain	16,83 ha
0370THEMA0096	Vallée de l'Indre ; de la Vallée du Moulin à la Pointe de Farcé	8,76 ha
<b>Surface totale :</b>		<b>50,72 ha</b>

Ces zones, qui ont un rôle irremplaçable dans le cycle de l'eau (auto-épuration, régulation du régime des eaux et réalimentation des nappes souterraines), sont particulièrement sensibles à toute modification de leur fonctionnement. Aussi, il est nécessaire de prendre en compte leur situation et leurs éventuelles interactions avec le milieu environnant lors de la réflexion sur les zones à urbaniser.

Ainsi, les zones humides sont intégrées au règlement graphique du PLU de Truyes par une trame se superposant au zonage. Le règlement y interdit toutes constructions, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, une délimitation précise de la zone humide dégradée sera demandée, ainsi qu'une estimation de la perte générée en termes de biodiversité.

De plus, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

## 3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LES OAP

Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'objectif de la commune est de garantir la mise en œuvre des objectifs du PLU, en particulier ceux exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en privilégiant la meilleure intégration des futures constructions dans le tissu existant environnant, tant au niveau fonctionnel qu'architectural, urbain, paysager ou environnemental.

### 3.1 LES OBJECTIFS ET APPLICATIONS DES OAP

#### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent des principes pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine.
- Préserver le cadre de vie.
- Assurer le développement urbain de la commune, tant à vocation d'habitat que d'activités économiques.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements ;
- Favoriser une diversité des formes urbaines ;
- Assurer une diversification de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des principes d'aménagement à respecter :

- De formes urbaines et d'organisation du bâti afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, composantes urbaines à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur) ;
- D'organisation de la desserte et des déplacements, dans le but de structurer le maillage, tant viaire que modes doux, des futurs quartiers/constructions et de connecter ceux-ci avec le tissu urbain limitrophe. Des principes sont également établis concernant l'offre en stationnement ;
- D'insertion paysagère et environnementale, afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques particuliers du territoire de Truyes.

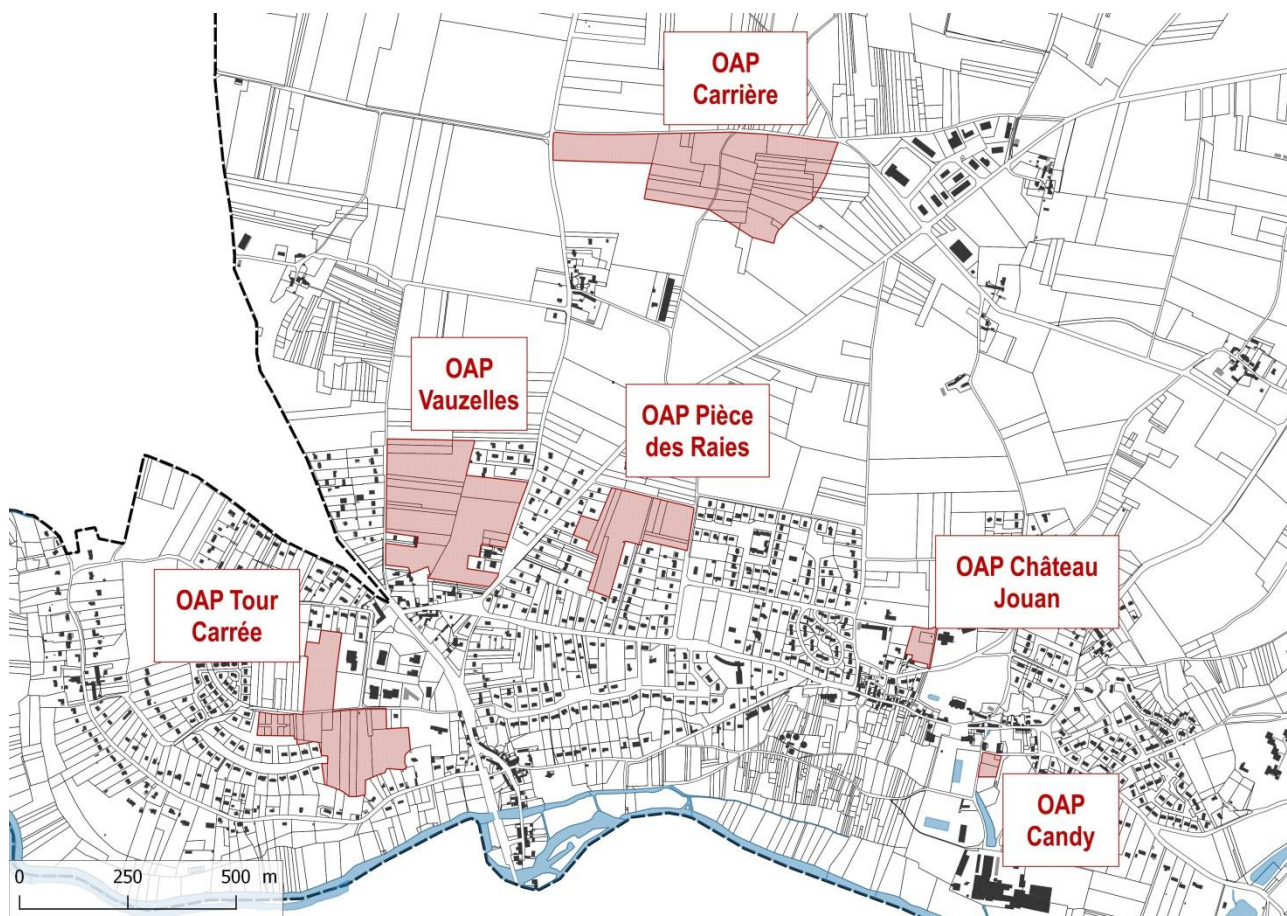
## 3.2 LES OAP DE LA COMMUNE DE TRUYES

La commune a retenu cinq secteurs pour l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, répartis de la manière suivante :

- 4 secteurs en extension à vocation principale d'habitat ;
- 1 secteur en densification à vocation principale d'habitat ;
- 1 secteur en extension à vocation d'activités économiques.

OAP	Vocation	Surface (hectares)	Densité appliquée (logements/ha)	Nb de logements minimum
Tour Carrée	Habitat en extension	5,2	15	78
Vauzelles	Habitat en extension	7,8	15	119
Pièce des Raies	Habitat en extension	3,2	15	48
Candy	Habitat en extension	0,2	15	1
Château Jouan	Habitat en densification	0,5	15	7
Carrière	Activités économiques	8,9	-	-

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Truyes*



## LES OAP À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

### Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur de la Tour Carrée

Cette OAP est située en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine existante, à l'ouest du bourg. Elle est classée en grande partie en zone 1AU, mais dispose également d'une partie en zone N et en zone UB. Il s'agit d'une zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat.

La commune se positionne sur une croissance démographique de +1,8% par an, soit un accueil de près de 700 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (année de référence 2015, Insee). Pour faire face à cette croissance démographique et permettre le maintien de la population actuelle, ce sont environ 340 nouveaux logements qui seront nécessaires.

Ces logements seront en partie réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine. Toutefois, ces différents sites ne pourront accueillir la totalité des besoins en logements de Truyes. Par conséquent, la commune se trouve face à la nécessité de permettre une urbanisation à court ou moyen terme, notamment à travers ce secteur. Il s'agit d'un espace de 5,2 hectares. Le positionnement de ce site, créant une liaison entre la zone d'activités de la Tour Carrée et les quartiers d'habitation au sud, en fait un secteur stratégique de développement urbain. Il permet notamment de renforcer la centralité ouest de la commune.

La commune de Truyes souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectifs	Intégrer le projet au tissu urbain alentour, favoriser une bonne intégration des constructions, connecter le secteur au réseau viaire existant, valoriser le caractère boisé du site, prendre en compte la présence de la chapelle Saint-Blaise à proximité et de son périmètre de protection, intégrer la problématique de gestion des eaux pluviales.
Formes urbaines et organisation du bâti	Accueillir des <b>typologies d'habitat variées</b> : habitat individuel, intermédiaire et collectif. Développer <b>une opération plus dense à l'ouest</b> , composée de logements intermédiaires ou de petits collectifs. Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques. <b>Un espace public de type placette</b> pourra être réalisé à l'entrée de l'opération.
Organisation de la desserte et des déplacements	Créer des accès se rattachant à la rue de la Tour Carrée, la rue du Coteau et l'allée des Vignes de Saint-Blaise. Prévoir une amorce d'accès vers le nord-ouest du site dans une optique de développement futur et pour permettre un bouclage futur de la voirie. Créer des cheminements doux vers l'Indre, par le sud du secteur et vers le centre-bourg. D'autres cheminements doux pourront être aménagés sur le site pour favoriser les modes de circulation douce. Privilégier des espaces de stationnement mutualisés.
Insertion paysagère et environnement	<b>Conserver les boisements présents</b> (protégés par une zone N). Ils pourront faire l'objet d'un aménagement permettant un accès pour le public. Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales.
Programmation de l'aménagement	Nombre minimum de logements : 78 logements <i>Dont minimum de logements sociaux : 16 logements</i>



Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur de la Tour Carrée



DESSERTE ET CIRCULATION

- |  |                               |  |                                 |
|--|-------------------------------|--|---------------------------------|
|  | Principe d'accès              |  | Principe d'aire de retournement |
|  | Principe de voirie            |  | Principe de liaison douce       |
|  | Principe de desserte des lots |  |                                 |

ORGANISATION DU BÂTI

- |  |  |
|--|--|
|  | Zone à vocation principale d'habitat                         |
|  | Zone à vocation principale d'habitat dense                   |
|  | Zone mixte : activités de commerces et services et logements |
|  | Zone à vocation principale d'économie                        |
|  | Principe de placette   |

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- |  |   |
|--|---|
|  | Arbre à conserver dans la mesure du possible  |
|  | Caractère boisé à conserver   |
|  | Espace boisé à conserver  |
|  | Principe d'espace vert à aménager/conserver pouvant servir d'espace de gestion des eaux pluviales |
|  | Frange paysagère à conserver  |
|  | Frange paysagère à créer  |
|  | Mur en pierre à conserver (hors création d'accès)   |

## Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur de Vauzelles

Cette OAP se situe dans le prolongement nord du tissu urbain existant et vient s'insérer en comblement de l'enveloppe urbaine. Elle est classée en zone 1AU, une zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.

Ce secteur va permettre de réaliser une partie des besoins en logements de la commune. Il s'agit d'un espace de 7,8 hectares, permettant de combler l'enveloppe urbaine. Les espaces bâtis environnants se composent majoritairement d'habitats pavillonnaires individuels. Seuls les espaces au nord du secteur ne sont pas urbanisés. Le secteur est situé à proximité de la centralité de Tour Carrée – Vignes Saint-Blaise. Il a donc notamment pour objectif de venir renforcer cette centralité.

La commune de Truyes souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Au vu de l'emprise de ce secteur, un phasage a été déterminé et deux tranches ont été identifiées. Ainsi, l'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1 ou à la zone correspondant à la phase 1'. Dans tous les cas, la première des deux zones ouverte à l'urbanisation devra être couverte à 80% de sa surface avant que l'autre zone ne soit elle-même ouverte à l'urbanisation. Les deux phases devront respecter la densité minimale de 15 logements par hectare. L'ensemble des logements sociaux à réaliser devront se situer dans la phase 1.

Objectifs	Intégrer le projet au tissu urbain alentour, favoriser une bonne intégration des constructions, connecter le secteur au réseau viaire existant, prendre en compte la présence de la chapelle Saint-Blaise à proximité et de son périmètre de protection.
Formes urbaines et organisation du bâti	Accueillir des <b>typologies d'habitat variées</b> : habitat individuel, intermédiaire et collectif. Rechercher <b>une mixité fonctionnelle</b> sur la partie sud-ouest du secteur, avec l'installation d'activités commerciales et de service en rez-de-chaussée. Les logements seront situés dans les étages. <b>Un espace public de type placette</b> pourra être réalisé à l'entrée de l'opération. Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.
Organisation de la desserte et des déplacements	Créer trois accès se rattachant aux voiries existantes : deux accès se rattachant à la rue de Vauzelle et une autre depuis la rue des Sables. La rue de Vauzelle devra être recalibrée pour assurer une circulation sécurisée à double sens. L'accès sur la rue des Sables devra être implanté à une distance suffisante au nord du carrefour avec la RD fin de sécuriser la circulation. Prévoir une amorce de voirie vers le nord. Cantonner la voirie de ce secteur à un gabarit minimum permettant la desserte du secteur. Créer un cheminement doux en site propre au sud-est du secteur afin de relier le centre-bourg. D'autres cheminements doux pourront être aménagés sur le site pour favoriser les modes de circulation douce. Privilégier des espaces de stationnement mutualisé.
Insertion paysagère et environnement	<b>Conserver au maximum le patrimoine végétal existant</b> et développer les continuités végétales. Exiger une transition avec l'espace agricole au nord. Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales.
Programmation de l'aménagement	Nombre minimum de logements : 119 logements dont 56 dans la phase 1 et 62 logements dans la phase 1'. <i>Dont minimum de logements sociaux : 25 logements</i>

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur des Vauzelles



DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe de voirie
- Principe de desserte des lots
- Principe d'aire de retournement
- Principe de liaison douce

ORGANISATION DU BÂTI

- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'habitat dense
- Zone mixte : activités de commerces et services et logements
- Zone à vocation principale d'économie
- Principe de placette

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Caractère boisé à conserver
- Espace boisé à conserver
- Principe d'espace vert à aménager/conserver pouvant servir d'espace de gestion des eaux pluviales
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Mur en pierre à conserver (hors création d'accès)



## Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur de la Pièce des Raies

Cette OAP se situe dans le prolongement nord du tissu urbain existant. Elle est classée en zone 1AU, zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.

Ce secteur va permettre de réaliser une partie des besoins en logements de la commune. Il s'agit d'un espace de 3,2 hectares, permettant de créer du lien urbain entre les espaces bâtis environnants. L'espace situé au sud est entouré de bâti tandis que le nord et l'est sont ouverts et donnent sur la zone agricole.

La commune de Truyes souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Au vu de l'emprise de ce secteur, un phasage a été déterminé et deux tranches ont été identifiées. Ainsi, l'urbanisation sera, dans un premier temps, ouverte à la zone correspondant à la phase 1. La zone correspondant à la phase 2 sera ouverte à l'urbanisation quand la zone correspondant à la phase 1 sera couverte à 80% de sa surface. Les deux phases devront respecter la densité minimale de 15 logements par hectare.






Objectifs	Intégrer le projet au tissu urbain alentour, favoriser une bonne intégration des constructions, connecter le secteur au réseau viaire existant, prendre en compte la présence de la chapelle Saint-Blaise à proximité de son périmètre de protection
Formes urbaines et organisation du bâti	Accueillir des <b>typologies d'habitat variées</b> : habitat individuel et intermédiaire. Permettre <b>une mixité fonctionnelle</b> par l'installation de bureaux au nord-ouest du secteur. <b>Un espace public de type placette</b> pourra être réalisé à l'entrée de l'opération. Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.
Organisation de la desserte et des déplacements	Créer un accès sur la rue Simone Veil depuis l'est du secteur. Afin de permettre un bouclage de la circulation, un accès sera réalisé sur la rue de la Pièce des Raies. Prévoir une amorce de voirie vers le nord. Créer un cheminement doux en site propre au sud-est du secteur. D'autres cheminements doux pourront être aménagés sur le site pour favoriser les modes de circulation douce. Privilégier des espaces de stationnement mutualisés.
Insertion paysagère et environnement	<b>Conserver au maximum le patrimoine végétal existant</b> et développer les continuités végétales. Conserver les deux arbres identifiés. Exiger une transition avec l'espace agricole au nord. Prévoir des ouvrages de gestion des eaux pluviales.
Programmation de l'aménagement	Nombre minimum de logements : 48 logements dont 15 dans la phase 1 et 33 dans la phase 2 <i>Dont minimum de logements sociaux : 10 logements</i>










#### DESSERTE ET CIRCULATION

-  Principe d'accès
-  Principe de voirie
-  Principe de liaison douce
-  Principe d'aire de retournement
-  Principe de desserte des lots

#### ORGANISATION DU BÂTI

-  Zone à vocation principale d'habitat
-  Zone à vocation principale d'habitat dense
-  Zone mixte : activités de commerces et services et logements
-  Zone à vocation principale d'économie
-  Principe de placette

#### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

-  Arbre à conserver dans la mesure du possible
-  Caractère boisé à conserver
-  Espace boisé à conserver
-  Principe d'espace vert à aménager/conservé pouvant servir d'espace de gestion des eaux pluviales
-  Frange paysagère à conserver
-  Frange paysagère à créer
-  Mur en pierre à conserver (hors création d'accès)

## Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur de Candy

Cette OAP se situe au sud du bourg, entre l'église et la cartonnerie, à proximité immédiate du centre ancien. Elle est classée en zone 1AU, zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.

Ce secteur d'une superficie de 0,2 hectare est situé dans un cadre paysager intéressant, composé de boisements et entouré de murs en pierre. Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations anciennes.

La commune de Truyes souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune et conserver le caractère paysager intéressant.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

<b>Objectifs</b>	Intégrer le projet au tissu urbain alentour, favoriser une bonne intégration des constructions, connecter le secteur au réseau viaire existant, prendre en compte la présence du caractère naturel et patrimonial du site.
Formes urbaines et organisation du bâti	Accueillir des constructions <b>respectant les proportions et implantations des habitations environnantes</b> . Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.
Organisation de la desserte et des déplacements	Créer un accès depuis l'allée de Candy. Mutualiser les accès aux lots.
Insertion paysagère et environnement	<b>Conserver au maximum le patrimoine végétal existant</b> et développer les continuités végétales. Préserver les murs en pierre. Seul un accès pourra être autorisé. Intégrer la gestion des eaux pluviales sur la partie sud.
Programmation de l'aménagement	Nombre minimum de logements : 1 logement <i>Dont minimum de logements sociaux : 0 logement</i>






Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur de Candy










DESSERTE ET CIRCULATION

- |   |                               |   |                                 |
|---|-------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Principe d'accès              |  | Principe d'aire de retournement |
|  | Principe de voirie            |  | Principe de liaison douce       |
|  | Principe de desserte des lots |   |                                 |

ORGANISATION DU BÂTI

- |   |  |
|---|--|
|  | Zone à vocation principale d'habitat                         |
|  | Zone à vocation principale d'habitat dense                   |
|  | Zone mixte : activités de commerces et services et logements |
|  | Zone à vocation principale d'économie                        |
|  | Principe de placette   |

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- |   |   |
|---|---|
|  | Arbre à conserver dans la mesure du possible  |
|  | Caractère boisé à conserver   |
|  | Espace boisé à conserver  |
|  | Principe d'espace vert à aménager/conserver pouvant servir d'espace de gestion des eaux pluviales |
|  | Frange paysagère à conserver  |
|  | Frange paysagère à créer  |
|  | Mur en pierre à conserver (hors création d'accès)   |



## Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur du Château Jouan

Cette OAP est située au sein du tissu urbain existant. Elle est classée en zone UB, zone urbaine à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ce secteur permettra de participer au comblement d'un espace interstitiel dans l'enveloppe bâtie et ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Il s'agit d'un espace de 0,5 hectare, qui se localise à proximité immédiate des équipements communaux (terrains de sport, écoles, gymnase) et au nord du centre ancien.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectifs	Combler un espace interstitiel dans le tissu urbain (dent creuse) et permettre la création d'une liaison douce entre les équipements de la commune.
Formes urbaines et organisation du bâti	Accueillir des <b>typologies d'habitat variées</b> : habitat individuel et/ou intermédiaire. Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.
Organisation de la desserte et des déplacements	Prévoir un cheminement doux traversant le secteur d'est en ouest.
Programmation de l'aménagement	Nombre minimum de logements : 7 logements






Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur du Château Jouan










DESSERTE ET CIRCULATION

- |   |                               |   |                                 |
|---|-------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Principe d'accès              |  | Principe d'aire de retournement |
|  | Principe de voirie            |  | Principe de liaison douce       |
|  | Principe de desserte des lots |   |                                 |

ORGANISATION DU BÂTI

- |   |  |
|---|--|
|  | Zone à vocation principale d'habitat                         |
|  | Zone à vocation principale d'habitat dense                   |
|  | Zone mixte : activités de commerces et services et logements |
|  | Zone à vocation principale d'économie                        |
|  | Principe de placette   |

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- |   |   |
|---|---|
|  | Arbre à conserver dans la mesure du possible  |
|  | Caractère boisé à conserver   |
|  | Espace boisé à conserver  |
|  | Principe d'espace vert à aménager/conserver pouvant servir d'espace de gestion des eaux pluviales |
|  | Frange paysagère à conserver  |
|  | Frange paysagère à créer  |
|  | Mur en pierre à conserver (hors création d'accès)   |

## LES OAP À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur de la Carrière

Cette OAP est située en prolongement ouest de la zone d'activités des Perchées. Elle comporte une partie classée en zone 1AUE, zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques, et une deuxième partie classée en zone 2AUE, zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques. Cette deuxième partie pourra être urbanisée suite à la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone d'activités des Perchées, véritable moteur économique du territoire communal, représente actuellement une surface de 12,7 hectares. Elle est notamment desservie par la RD45 et par la route de l'ancienne carrière.

Il s'agit ici d'aménager une zone de 8,9 hectares, dont 5 hectares en zone 1AUE et 3,9 hectares en zone 2AUE.

La commune de Truyes souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

<b>Objectifs</b>	Intégrer le projet au sein de son environnement (ancienne carrière et zone d'activités), veiller à une intégration qualitative et connecter le secteur au réseau viaire existant.
Formes urbaines et organisation du bâti	Accueillir des bâtiments à vocation d'activités économiques.
Organisation de la desserte et des déplacements	Desservir l'ensemble des lots par la voirie existante qui devra être recalibrée pour assurer une circulation sécurisée à double sens.
Insertion paysagère et environnement	Planter une trame végétale au sud du secteur, afin de favoriser l'intégration paysagère de l'opération. Elle assurera également une continuité végétale avec les haies existantes à conserver.  Préserver la mare située au nord du secteur, associée à une continuité verte d'environ 10 mètres de large pour permettre l'écoulement des eaux et absorber le ruissellement pluvial.



Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur de la Carrière



DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe d'aire de retournement
- Principe de voirie
- Principe de liaison douce
- Principe de desserte des lots

ORGANISATION DU BÂTI

- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'habitat dense
- Zone mixte : activités de commerces et services et logements
- Zone à vocation principale d'économie
- Principe de placette

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Arbre à conserver dans la mesure du possible
- Caractère boisé à conserver
- Espace boisé à conserver
- Principe d'espace vert à aménager/conserver pouvant servir d'espace de gestion des eaux pluviales
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer
- Mur en pierre à conserver (hors création d'accès)

## PARTIE IV

# MESURES VISANT A EVITER, REDUIRE OU A COMPENSER LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

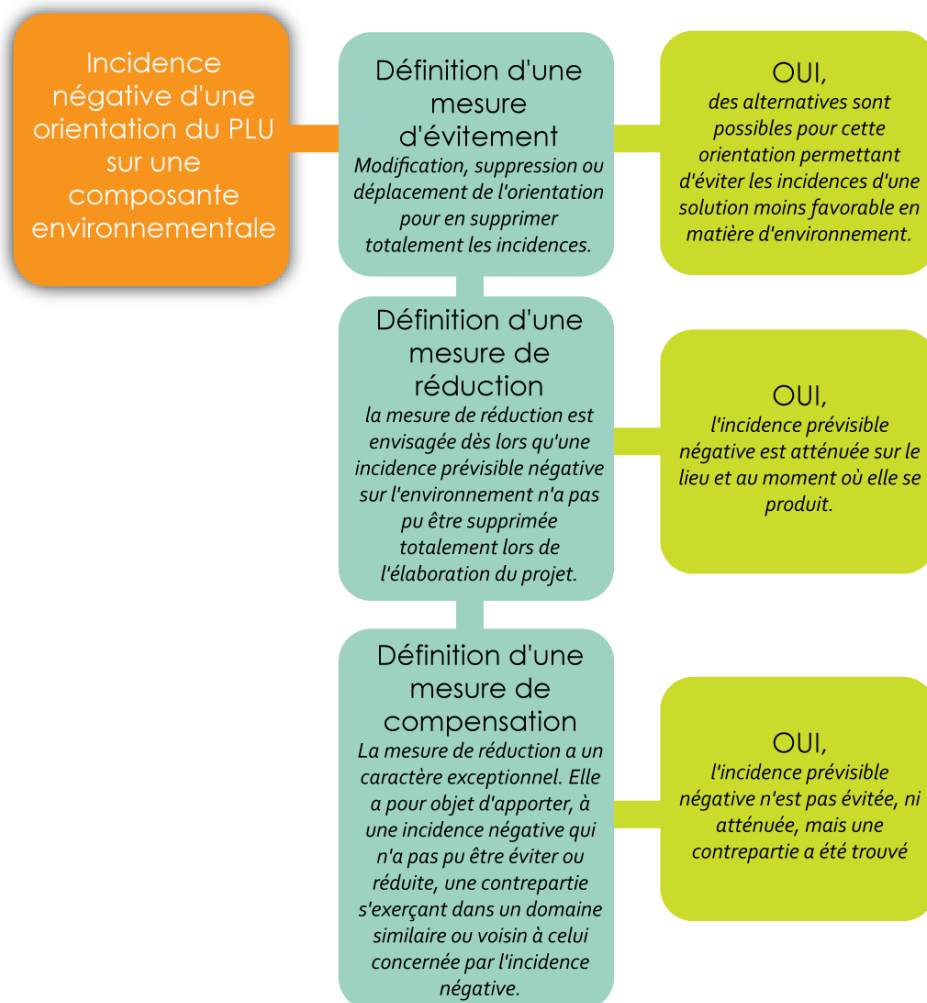
---

# 1. DÉFINITION ET MISE EN APPLICATION DES MESURES

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrivent dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale. Elles sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul.

- **Mesures d'évitement** : modification, suppression ou déplacement d'une orientation pour en supprimer totalement les incidences ;
- **Mesure de réduction** : adaptation de l'orientation pour en réduire ses impacts.
- **Mesures compensatoires** : considérées comme le recours ultime quand il est impossible d'éviter ou réduire au minimum les incidences. Elles doivent rétablir un niveau de qualité équivalent à la situation antérieure.

En complément des mesures prescriptives, les documents d'urbanisme peuvent comporter des recommandations pour des questions ne relevant pas du code de l'urbanisme. Elles pourront être clairement distinguées des mesures à valeurs prescriptives.



## 2. PRINCIPALES MESURES

Le PLU définit déjà au sein de ses différentes pièces, une série de mesures visant à réduire les pressions qui s'exercent sur les composantes environnementales, mais aussi à anticiper les éventuelles incidences négatives.

Le tableau reprend, pour chaque thématique environnementale et enjeu, l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction, et de compensation, le cas échéant, identifiées dans le PLU

Composantes environnementales	Mesures du projet	
	Evitement	Réduction
Ressources naturelles et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition d'un zonage spécifique (A et N) et d'une réglementation favorisant le maintien des milieux agricoles et des espaces naturels ;</li> <li>Délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC) et des zones humides à protéger pour assurer le maintien des corridors écologiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition de règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et de gestion des espaces libres et plantations pour conforter la densification des secteurs urbains et préserver la biodiversité ;</li> <li>Limiter les impacts des secteurs d'extension au sein des OAP avec la préservation de la végétation existante et la création de nouveaux éléments (espaces verts, franges paysagères, etc.).</li> </ul>
Consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition d'un zonage spécifique (A et N) et d'une réglementation favorisant le maintien des milieux agricoles et des espaces naturels ;</li> <li>Définition de zones à urbaniser en cohérence avec l'objectif de développement de la commune et les besoins associés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition de règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et de gestion des espaces libres et plantations pour conforter la densification des secteurs urbains ;</li> <li>Limiter les impacts des secteurs d'extension au sein des OAP avec la préservation de la végétation existante, la création de nouveaux éléments, une densité renforcée, etc.</li> </ul>
Cadre de vie, patrimoine bâti et paysager	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation des caractéristiques et de la morphologie des différents tissus bâtis (centre-bourg, extensions pavillonnaires, hameaux constitués) par la définition de règles différentes ;</li> <li>Identification des terres agricoles (A), espaces naturels (N), espaces boisés classés (EBC), zones humides, éléments de patrimoine à protéger, pour préserver la qualité paysagère, le cadre de vie et l'identité de la commune ;</li> <li>Identification des éléments patrimoniaux bâtis pour préserver la qualité et l'identité du territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition des règles d'implantation et de gestion des espaces libres ;</li> <li>Définition de principes au sein des OAP et de règles d'aménagements paysagers encadrant les projets.</li> </ul>
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Délimitation de zones naturelles (N) aux abords de l'Indre afin de préserver la ressource en eau ;</li> <li>Délimitation des zones d'urbanisation dans des secteurs majoritairement desservis par les réseaux ;</li> <li>Application de l'article sur la desserte par les réseaux dans les dispositions générale du règlement écrit du PLU, fixant des obligations quant au raccordement aux réseaux et à la gestion et au traitement des eaux pluviales et/ou usées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place de règles de gestion des eaux usées ainsi que des eaux pluviales à la parcelle dans toutes les zones ;</li> <li>Application du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur.</li> </ul>

Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>Délimitation de zones naturelles (N) et agricoles (A) sur les secteurs soumis à un risque et définition d'une réglementation associée pour limiter l'apport de nouvelles population et constructions dans les secteurs exposés aux risques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Respect des règles du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondations de la Vallée de l'Indre ;</li> <li>Définition de règles d'implantation garantissant une meilleure gestion des risques et une optimisation des actions des services de secours ;</li> <li>Définition au sein du règlement graphique de liaisons douces à créer et de nouvelles voiries à réaliser au nord du centre-bourg pour le désengorger ;</li> <li>Définition au sein des OAP de principes de circulations piétonnes afin de limiter l'usage de la voiture individuelle.</li> </ul>
Sol et sous-sols	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protection des terres agricoles et naturelles, inscrites en zones agricoles (A) et naturelles (N) ;</li> <li>Protection des boisements et éléments végétaux remarquables (EBC).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Différenciation des zones urbanisées en cohérence avec la densité et le degré d'imperméabilisation des sols existants ;</li> <li>Définition d'emprise au sol, de coefficient d'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales à la parcelle favorisée au sein du règlement pour encadrer l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>Limitation des possibilités de terrassement / nivellement en encadrant le recours aux affouillements et exhaussements du sol.</li> </ul>
Energie, climat et qualité de l'air		<ul style="list-style-type: none"> <li>Confortement des processus de densification et de compacité du bâti ;</li> <li>Possibilité d'un recours aux dispositifs et aspects favorisant les énergies renouvelables ;</li> <li>Création d'emplacements réservés pour la réalisation de cheminements doux ;</li> <li>Définition de principes d'implantation de bâti et de maillage (stationnement, desserte) au sein des OAP.</li> </ul>
Déplacements et transport		<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement urbain majoritairement concentré au sein du tissu urbain central limitant l'utilisation de la voiture pour les besoins quotidiens ;</li> <li>Définition au sein du règlement graphique de liaisons douces à créer et de nouvelles voiries à réaliser au nord du centre-bourg pour le désengorger ;</li> <li>Définition au sein des OAP de principes de circulations piétonnes afin de limiter l'usage de la voiture individuelle.</li> </ul>
Déchets		<ul style="list-style-type: none"> <li>Développement urbain majoritairement concentré au sein du tissu urbain central, garantissant une collecte des déchets facilitée en limitant la dispersion de l'habitat sur le territoire ;</li> <li>Mise en place de dispositifs de gestion des déchets au sein des opérations d'ensemble.</li> </ul>

### 3. DISPOSITIF DE SUIVI ET ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

*L'article L.153-27 précise que : « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.*

*L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L.122-16 du présent code.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »*

Par ailleurs, l'alinéa 6 de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme indique qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : « Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision grâce auquel une situation ou une tendance va pouvoir être mesurée, de façon objective, à un instant donné ou dans le temps et/ou l'espace.

Le suivi de ces indicateurs permettra de proposer des adaptations au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités.

La mise en œuvre d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative du PLU. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs présentés constituent une trame pour la mise en œuvre d'un tableau de bord. Ils pourront être développés et affinés en fonction des besoins.

Thématiques	ID	Nom	Services
Ressources naturelles et biodiversité / espaces agricoles	1	Analyse de l'évolution des périmètres de protection et inventaires environnementaux	INPN
	2	Suivi de la préservation des zones naturelles, agricoles, boisements	Commune
	3	Suivi de l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	Agreste
	4	Suivi du nombre d'exploitants agricoles	Chambre d'Agriculture
Consommation d'espace / logements	5	Nombre de logements produits et typologie depuis l'approbation du projet	Commune INSEE
	6	Surface consommée	
	7	Densité de logements / hectare	
	8	Taux de vacance des logements	Commune Bailleurs sociaux
	9	Nombre de logements sociaux construits	
	10	Typologie des logements sociaux	
	11	Nombre de demande de logements locatifs sociaux	
Cadre de vie, patrimoine bâti et paysager	12	Typologie demandée	Commune
	13	Suivi de l'occupation du sol et évolution des espaces artificialisés	
	14	Suivi des espaces boisés classés (EBC)	
	15	Suivi des éléments ponctuels du paysage à protéger au titre du Code l'Urbanisme (éléments bâtis)	
	16	Réalisation des OAP : respect des objectifs paysagers (haies, gestion de l'eau, etc.)	
Ressource en eau	17	Suivi de la qualité et du maintien des éléments patrimoniaux répertoriés à protéger au titre du Code de l'urbanisme	Commune
	18	Qualité des rejets de la STEP	Commune Agence de l'eau
	19	Nombre d'abonnés raccordés	
	20	Linéaire de réseau d'assainissement collectif	
	21	Nombre d'installation d'ANC conforme et non conforme	
	22	Consommations d'eau en m <sup>3</sup>	
	23	Nombre d'abonnés au réseau d'eau	
	24	Suivi de la qualité de l'eau potable	
	25	Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation	



Risques nuisances et	26	Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et populations exposées	Commune DDT
	27	Nombre d'incidents recensés	
	28	Suivi qualitatif de la pollution lumineuse	
	29	Evolution du nombre de permis de construire dans les zones à proximité des axes de circulation bruyant	Association Avex Commune
	30	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	
Energie, climat et qualité de l'air	31	Nombre d'installation d'énergie renouvelable chez des particuliers	Commune ADEME
	32	Nombre d'installation d'énergie renouvelable sur des bâtiments d'activité ou publics	
	33	Evolution de la consommation énergétique	
	34	Surface de panneaux photovoltaïques installés	
	35	Suivi de l'évolution des émissions de Gaz à Effet de Serre	
Déplacements et transports	36	Emplacements réservés réalisés pour l'amélioration des déplacements	Commune
Déchets	37	Suivi quantitatif des déchets ménagers et assimilés	ADEME Commune
	38	Suivi des capacités de valorisation et de recyclage - évolution des points de collecte	

## ANNEXE I

# CARACTÉRISTIQUES DES STECAL

---

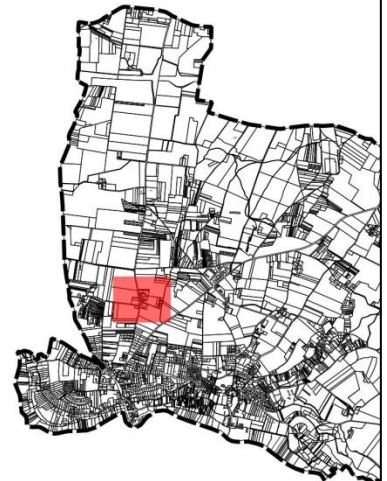
# STECAL

## Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

- x Lieu-dit : Les Halbardeaux
- x Vocation : Habitat
- x Zonage : Ah
- x Superficie : 2.27 hectares

### Justification par critères :




- x Nombre de logements : Plus de 10 logements
- x Densité : Entre 5 et 7 logements/ha
- x Potentiel en dent creuse : Environ 2 logements
- x Desserte des réseaux : Desserte en eau et électricité sur l'intégralité du hameau et en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions
- x Risques : Aucun



### Zonage

 STECAL

### Agriculture

-  Siège d'exploitation
-  Bâtiment agricole
-  Périmètre sanitaire

### Risques

-  Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

### Environnement

-  Espace Boisé Classé
-  Zone potentiellement humide



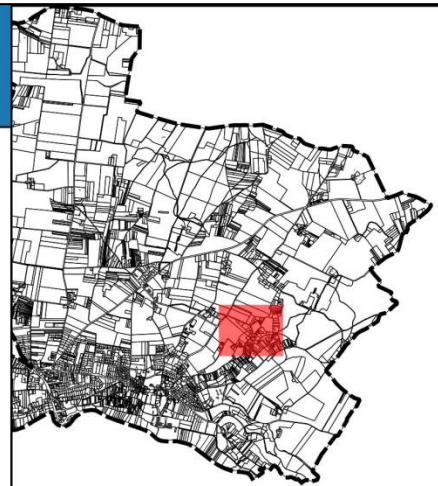
# STECAL

## Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

- x Lieu-dit : Le Feuillet
- x Vocation : Habitat
- x Zonage : Nh
- x Superficie : 1.64 hectares

### Justification par critères :

- x Nombre de logements : Plus de 10 logements
- x Densité : Entre 7 et 10 logements/ha
- x Potentiel en dent creuse : Environ 2 logements
- x Desserte des réseaux : Desserte en eau et électricité sur l'intégralité du hameau et en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions
- x Risques : Aucun



### Zonage

STECAL

### Agriculture

- ★ Siège d'exploitation
- Bâtiment agricole

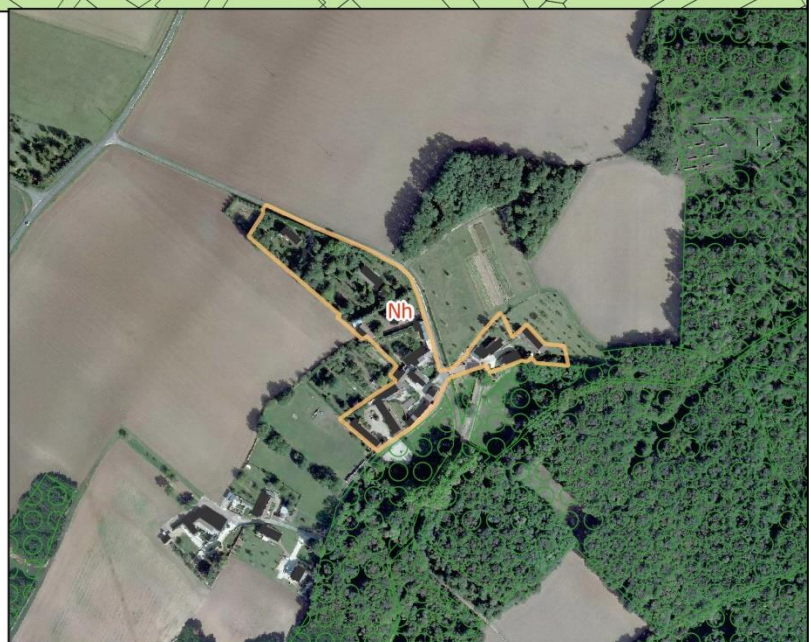
Périmètre sanitaire

### Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

### Environnement

- Espace Boisé Classé
- Zone potentiellement humide





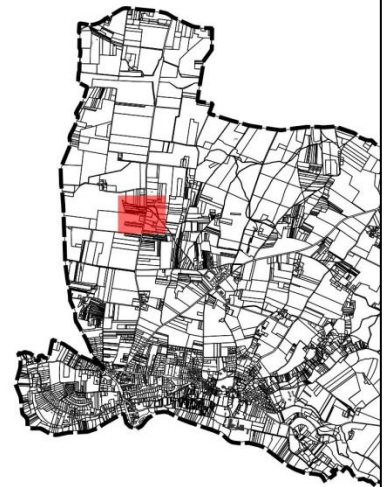
# STECAL

## Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

x Lieu-dit : Les Terrages de la Grue  
 x Vocation : Habitat  
 x Zonage : Nh  
 x Superficie : 1.2 hectares

### Justification par critères :

x Nombre de logements : Plus de 3 logements  
 x Densité : Entre 2 et 5 logements/ha  
 x Potentiel en dent creuse : Environ 2 logements  
 x Desserte des réseaux : Desserte en eau et électricité sur l'intégralité du hameau et en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions  
 x Risques : Aucun



### Zonage

STECAL

### Agriculture

- ★ Siège d'exploitation
- Bâtiment agricole

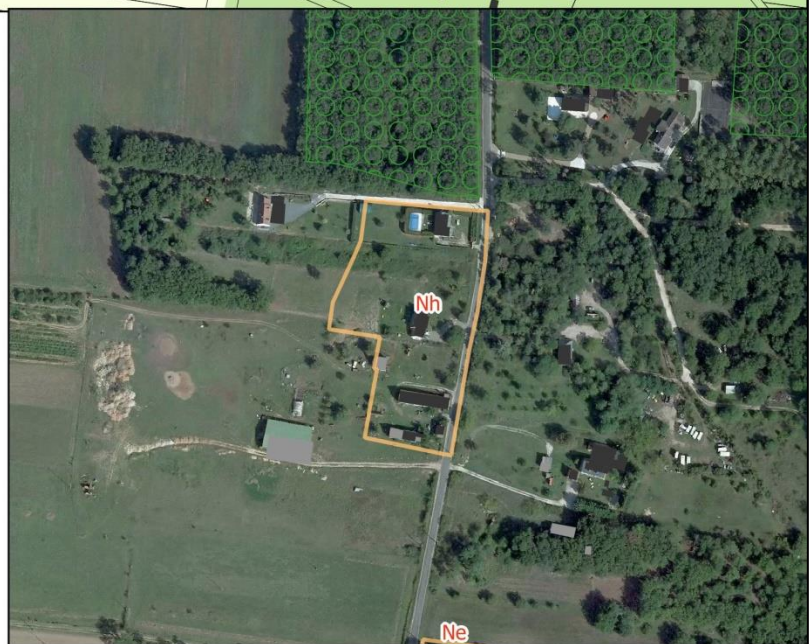
■ Périmètre sanitaire

### Risques

■ Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

### Environnement

- Espace Boisé Classé
- Zone potentiellement humide



## STECAL

*Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités*

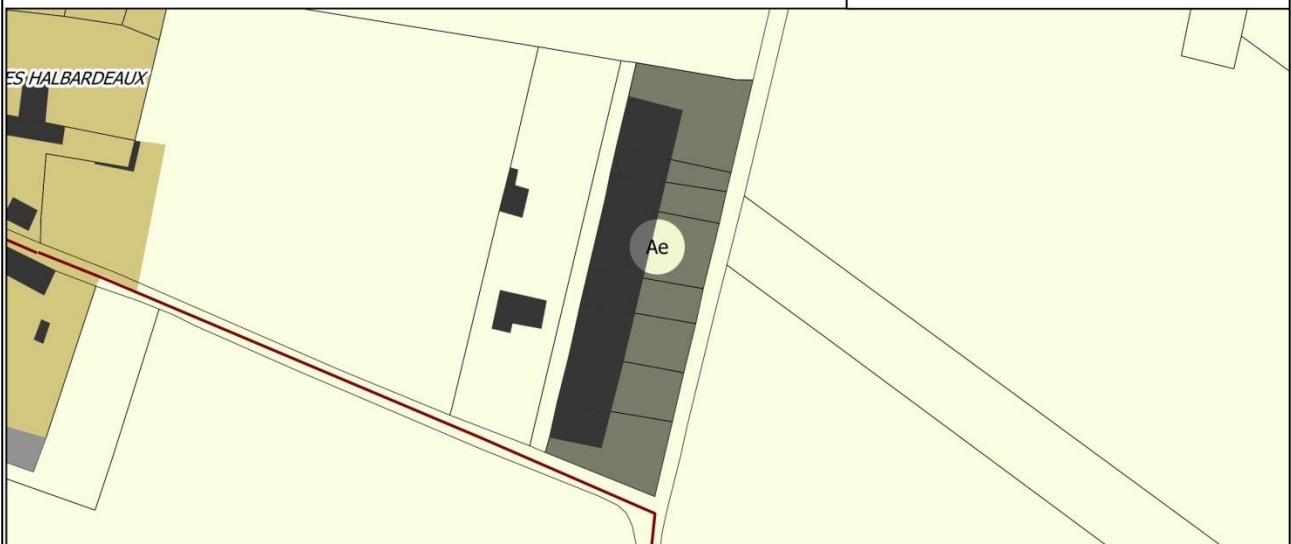
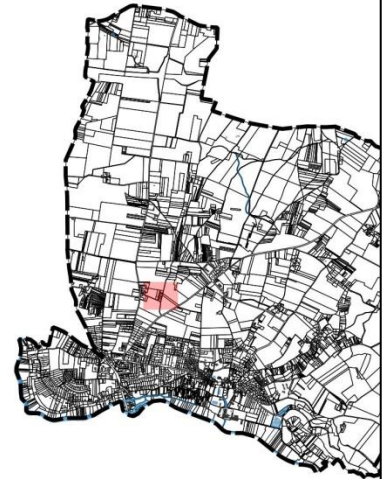
x Lieu-dit : Les Halbardeaux

x Vocation : Economie

x Zonage : Ae

x Superficie : 0.4 hectares

x Justification : Activité économique existante : garage automobile



### Zonage

STECAL

### Agriculture

Siège d'exploitation

Bâtiment agricole

Périmètre sanitaire

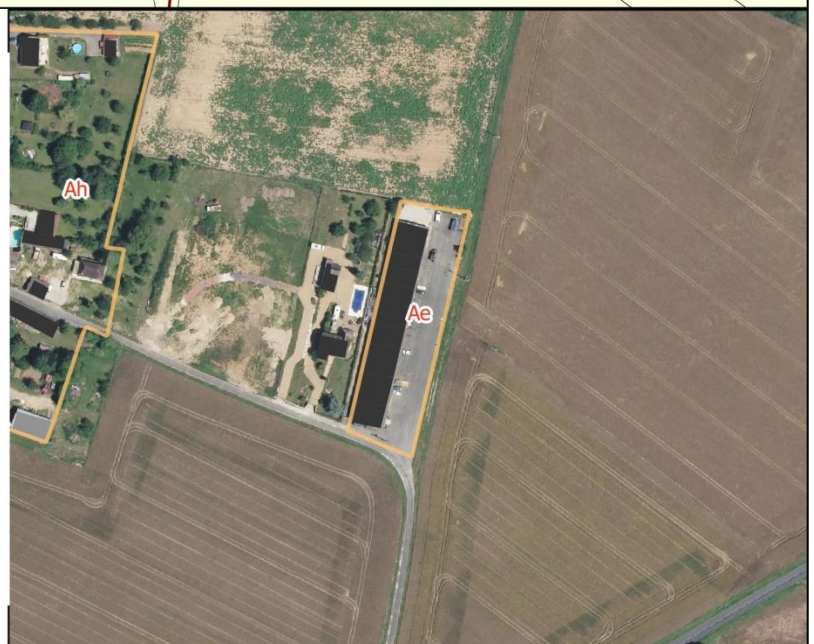
### Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

### Environnement

Espace Boisé Classé

Zone potentiellement humide





## STECAL

*Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités*

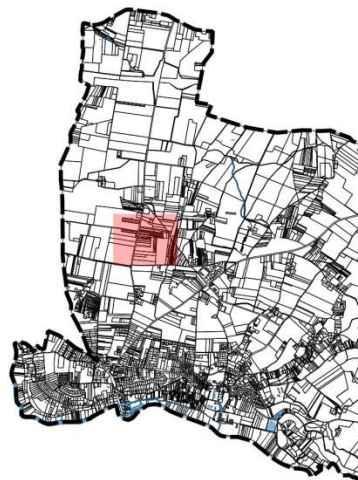
x Lieu-dit : Les Terrages de la Grue

x Vocation : Economie

x Zonage : Ne

x Superficie : 3.98 hectares

x Justification : Activité économique existante : vente de sable, cailloux, graves, graviers, enrochements et amendements aux particuliers et aux professionnels



### Zonage

STECAL

### Agriculture

Siège d'exploitation

Bâtiment agricole

Périmètre sanitaire

### Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

### Environnement

Espace Boisé Classé

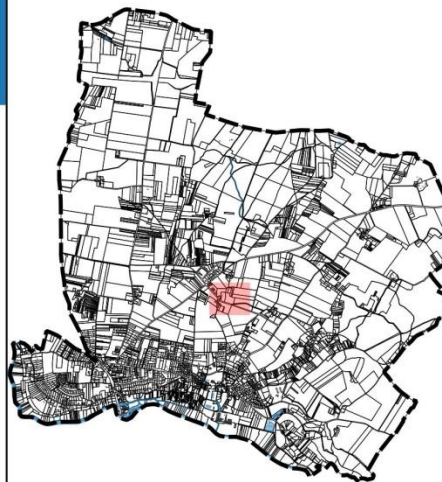
Zone potentiellement humide



## STECAL

*Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités*

- x Lieu-dit : Les Chaumes
  - x Vocation : Equipement-tourisme-loisirs
  - x Zonage : NI
  - x Superficie : 1.06 hectares
- x Justification : Equipement ou activité de tourisme ou de loisirs - Site déjà artificialisé qui servait auparavant pour du stockage



### Zonage

STECAL

### Agriculture

- ★ Siège d'exploitation
- Bâtiment agricole

▨ Périmètre sanitaire

### Risques

▤ Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

### Environnement

- ▦ Espace Boisé Classé
- ▧ Zone potentiellement humide

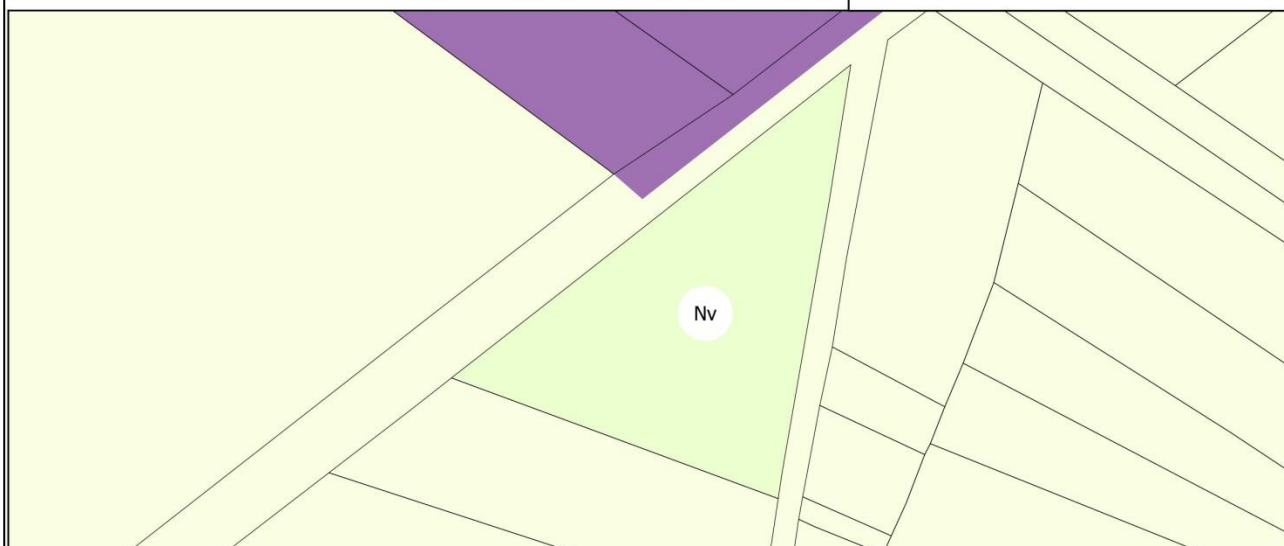




## STECAL

*Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités*


- x Lieu-dit : Les Chaumes
- x Vocation : Accueil des gens du voyage
- x Zonage : Nv
- x Superficie : 0.29 hectares
  
- x Justification : Aire de petit passage à destination des gens du voyage



### Zonage

 STECAL

### Agriculture

 Siège d'exploitation

 Bâtiment agricole

 Périmètre sanitaire

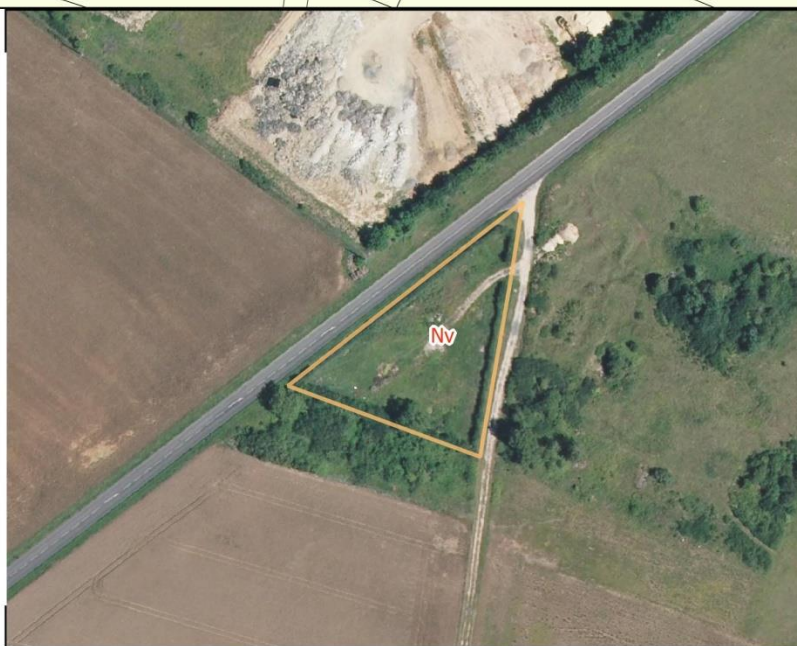
### Risques

 Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

### Environnement

 Espace Boisé Classé

 Zone potentiellement humide

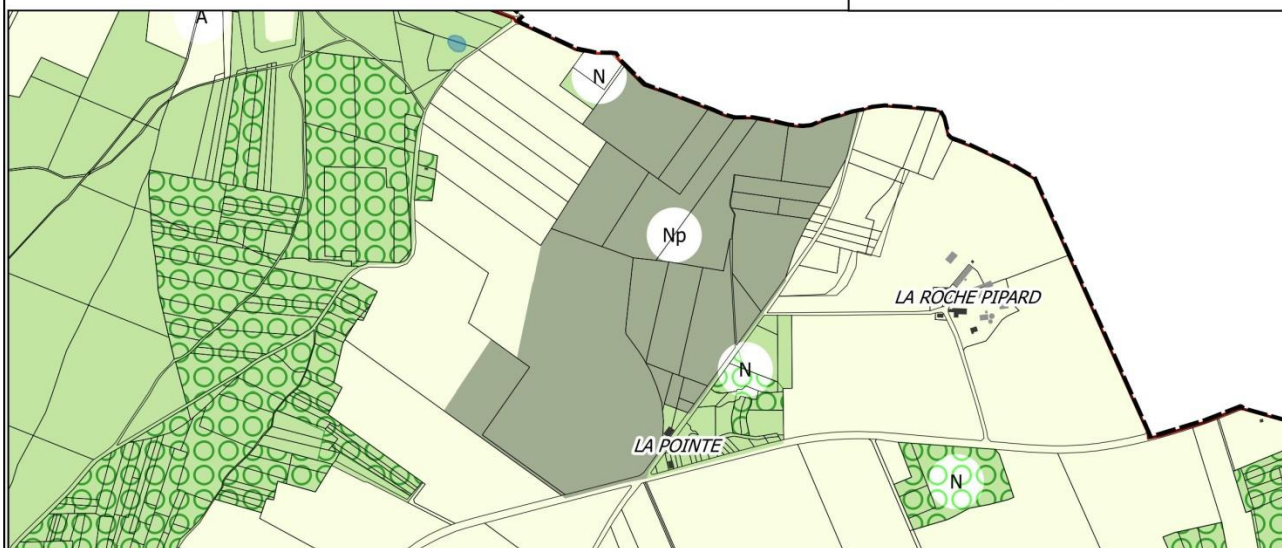
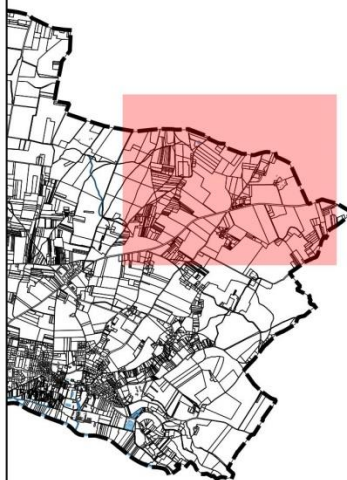


# STECAL

*Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités*

x Lieu-dit : La Roche Pipard  
x Vocation : Economie  
x Zonage : Np  
x Superficie : 28.17 hectares

x Justification : Projet d'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) sur l'emprise d'une ancienne carrière



## Zonage

STECAL

## Agriculture

★ Siège d'exploitation

● Bâtiment agricole

▨ Périmètre sanitaire

## Risques

▤ Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

## Environnement

▤ Espace Boisé Classé

▤ Zone potentiellement humide

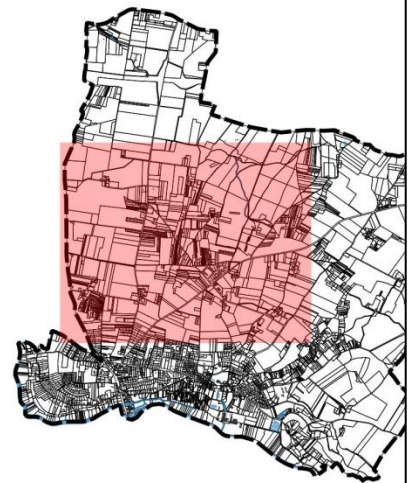




# STECAL

*Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités*

- x Lieu-dit : Les Terrages
- x Vocation : Economie-développement durable
- x Zonage : Npv
- x Superficie : 33.24 hectares
  
- x Justification : Projet de centrale solaire photovoltaïque au sol sur l'ancienne carrière des Terrages



## Zonage

STECAL

## Agriculture

★ Siège d'exploitation

● Bâtiment agricole

▨ Périmètre sanitaire

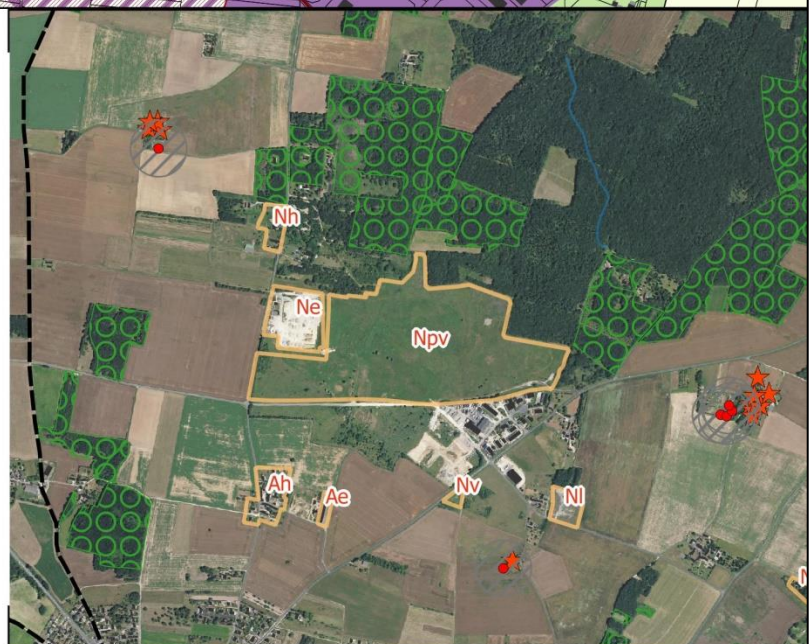
## Risques

▨ Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

## Environnement

▨ Espace Boisé Classé

▨ Zone potentiellement humide




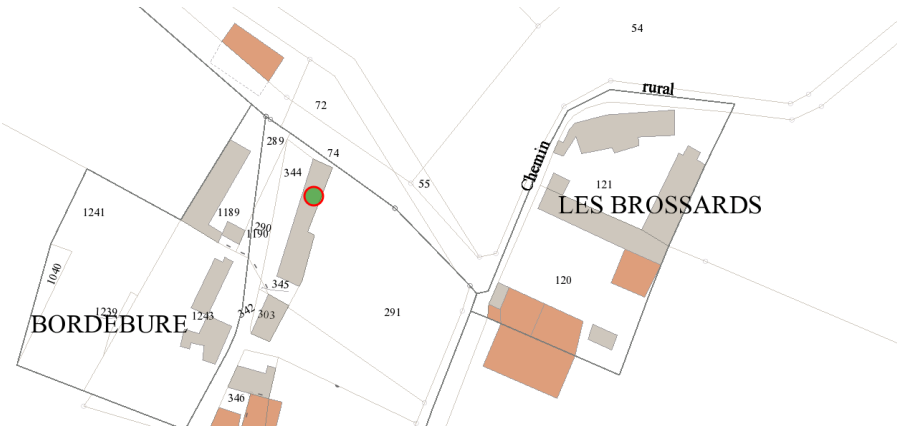
ANNEXE II

**BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN  
CHANGEMENT DE DESTINATION**

---



■ Fiche 1

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : ZE 344
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	6 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R + comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile et ardoise	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	4	
Fenêtres / lucarnes	4	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	120	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui



**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : oui, individuel
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 120 m²
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche 2

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : ZE 303
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	5 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tôle ondulée	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	3	
Fenêtres / lucarnes	4	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	50 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui



**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : oui, individuel
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 50 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°3

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : C n°1243
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile et ardoise	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	4	
Fenêtres / lucarnes	2 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	80 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**



- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 80 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ Fiche 4

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : C n°1243
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	6 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tôle ondulée	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1 porte avec 2 vantaux	
Fenêtres / lucarnes	2 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	70 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


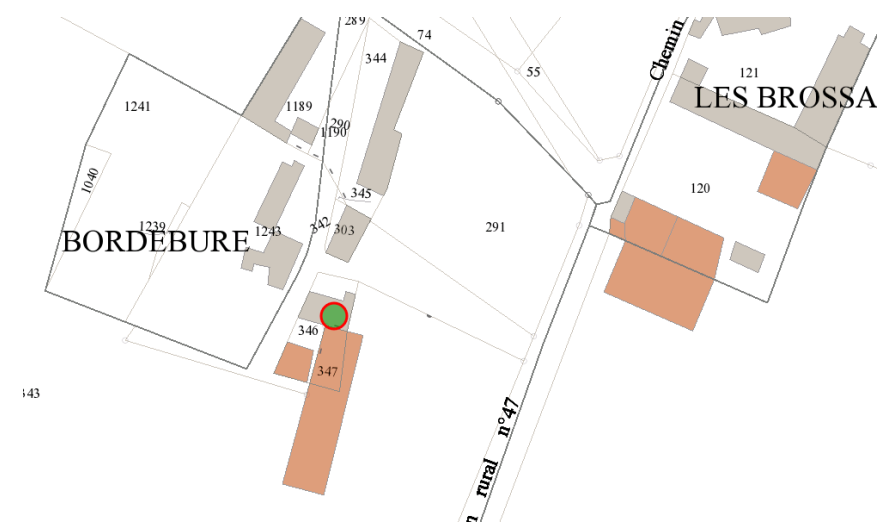
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 70 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : Petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

▪ Fiche n°5

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : ZE n°346
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	6 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile et ardoise	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1 porte	
Fenêtres / lucarnes	non	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	60 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


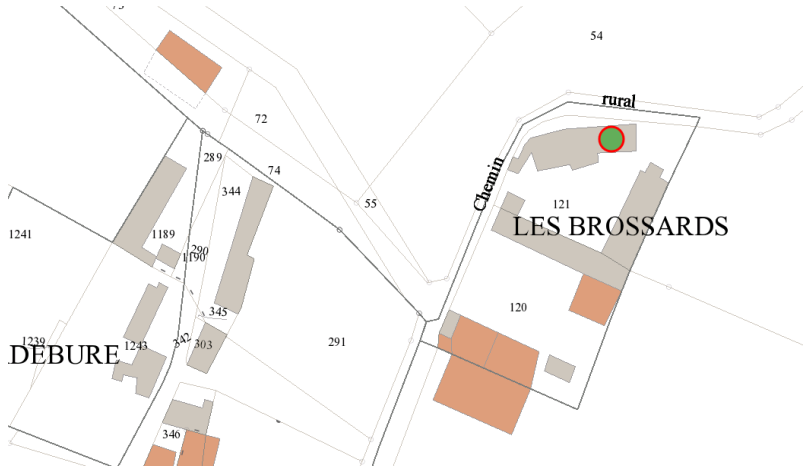
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 60 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

▪ Fiche n°6

Caractéristiques : Etable	Adresse / Lieu-dit : Les Brossards	Numéro de la parcelle cadastrale : C 121
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Etable	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	6 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	2 portes	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Très bon état	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	70 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**


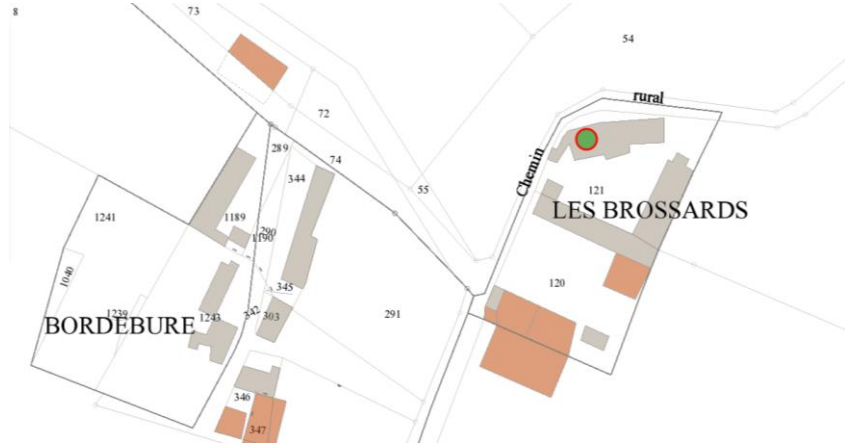
- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 70 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ Fiche 7

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Les Brossards	Numéro de la parcelle cadastrale : C 121
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Etable	
Toiture	2 pentes, 2 sens de faîtage	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tôle ondulée	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	4 portes	
Fenêtres / lucarnes	3 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	120 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 120 m²
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°8

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : C n°763
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange accolée	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	6 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Ardoise	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1 porte à 2 vantaux	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Bon état	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Garage	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	30 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 30 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ **Fiche n°9**

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : C n°763
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	8 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Ardoise	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1 porte à 2 vantaux	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Garage	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	60 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**


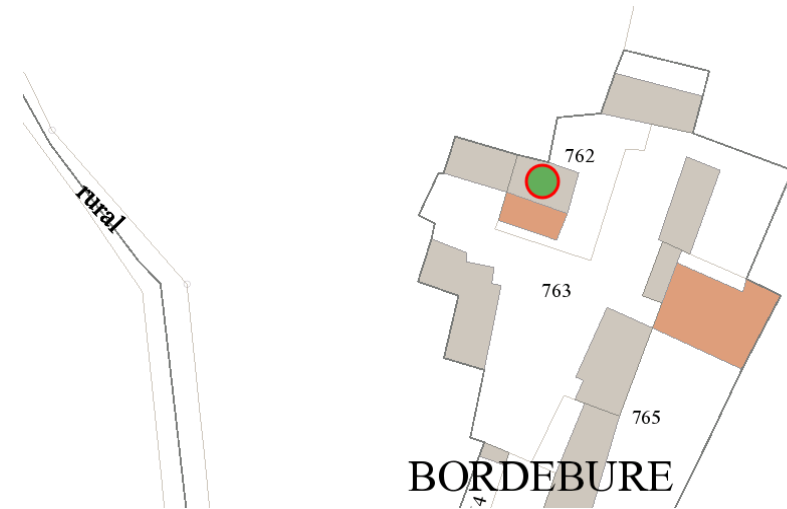
- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 60 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ Fiche n°10

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : C n°762
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	8 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1 porte à 2 vantaux	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	70 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


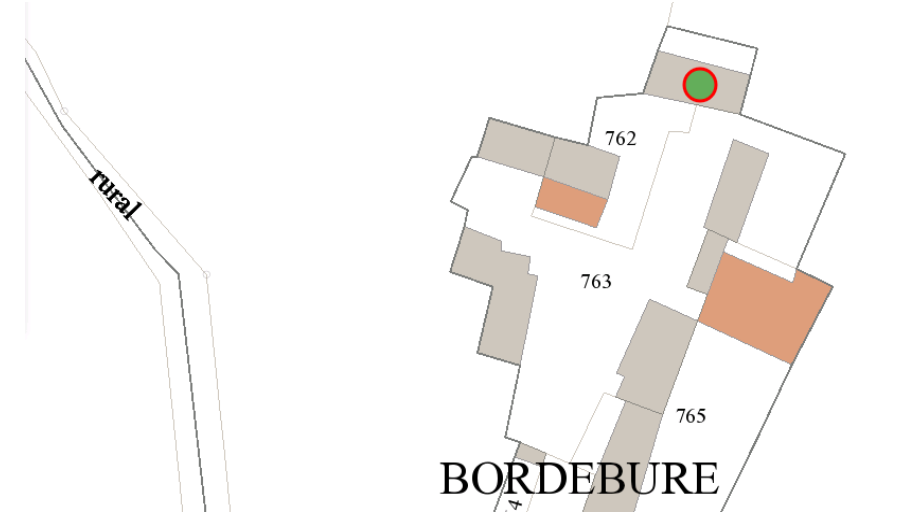
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 70 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

▪ **Fiche 11**

Caractéristiques : Etable	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : C n°762
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Etable	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1		
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1 porte à 2 vantaux	
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	80 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


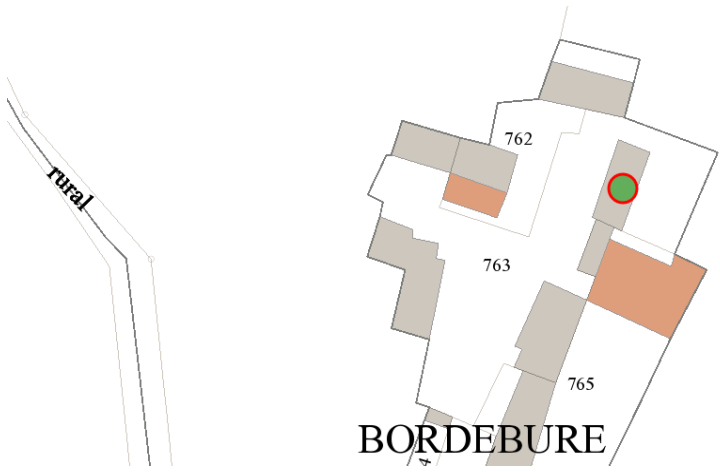
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 80 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

▪ Fiche 12

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : C n°763
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	3 portes	
Fenêtres / lucarnes	2 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	80 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**


- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 80 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

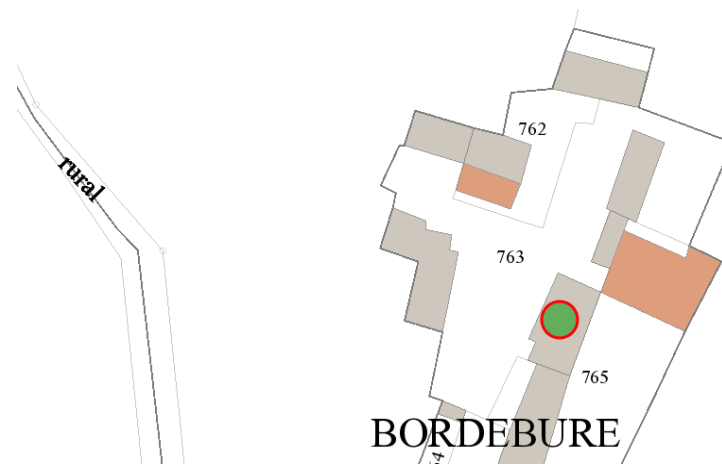
**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ **Fiche 13**

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : C n°763
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	2 portes	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	80 m²	



**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


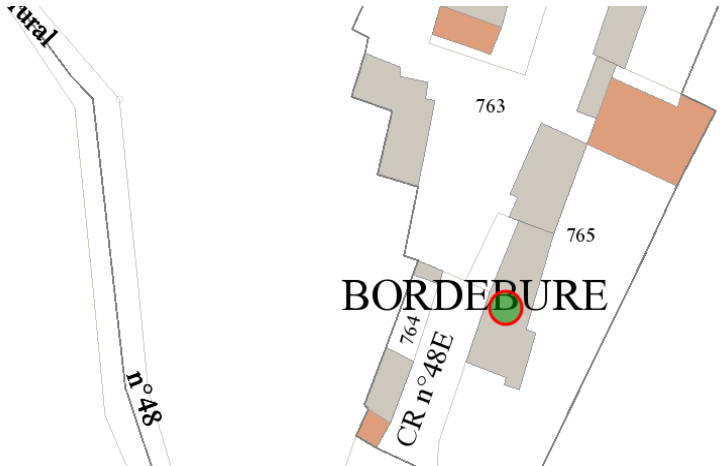
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 80 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

▪ Fiche n°14

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : C n°765
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	9 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile et ardoise	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	3 portes	
Fenêtres / lucarnes	4 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>		
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	100 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


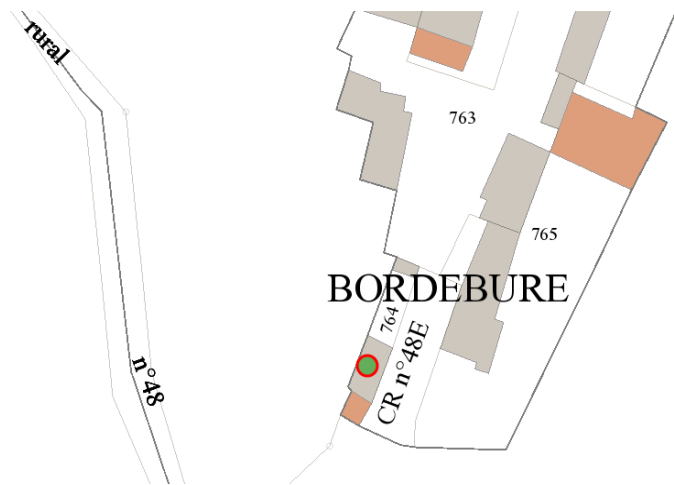
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 100 m²
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau
- Distance du bourg

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°15

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Bordebure	Numéro de la parcelle cadastrale : C n°764
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Ardoise	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	60 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**



- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 60 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ Fiche n°16

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°1417
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Ardoises et tuiles	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	2 portes	
Fenêtres / lucarnes	2 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	60 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


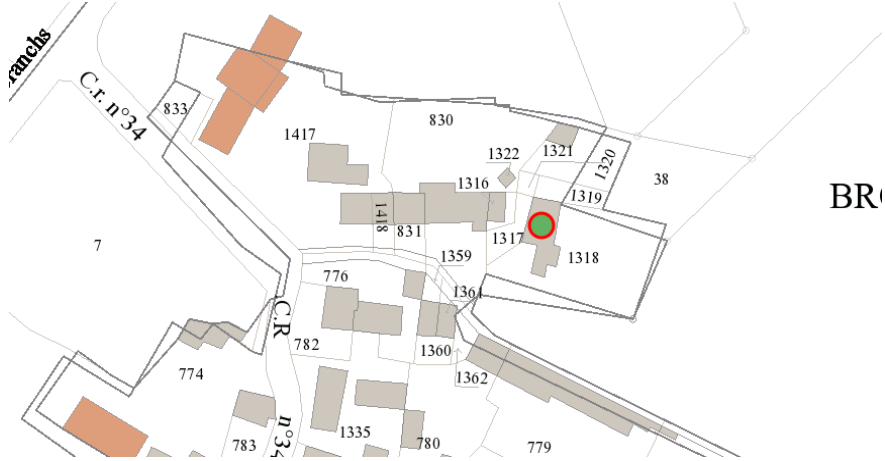
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 60 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°17

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°1318
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile mécanique	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	3 portes	
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Bon	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	60 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 60 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°18

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°830
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	25 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 25 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ Fiche n°19

Caractéristiques : 3 Longères	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°780 et 1385
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Longères	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise + logements	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	200 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 200 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 3**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°20

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°776 et 1360
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>		
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	200 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 200 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 3**

**Décision de la commission : Favorable**

▪ Fiche n°21

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°782
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuiles et ardoises	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1	
Fenêtres / lucarnes	2 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	80 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**



- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 80 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ Fiche n°22

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°783
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	50 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui



**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 50 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ **Fiche n°23**

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°774
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	60 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 60 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°24

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°1334
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuiles et ardoises	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	3 portes	
Fenêtres / lucarnes	3 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	80 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

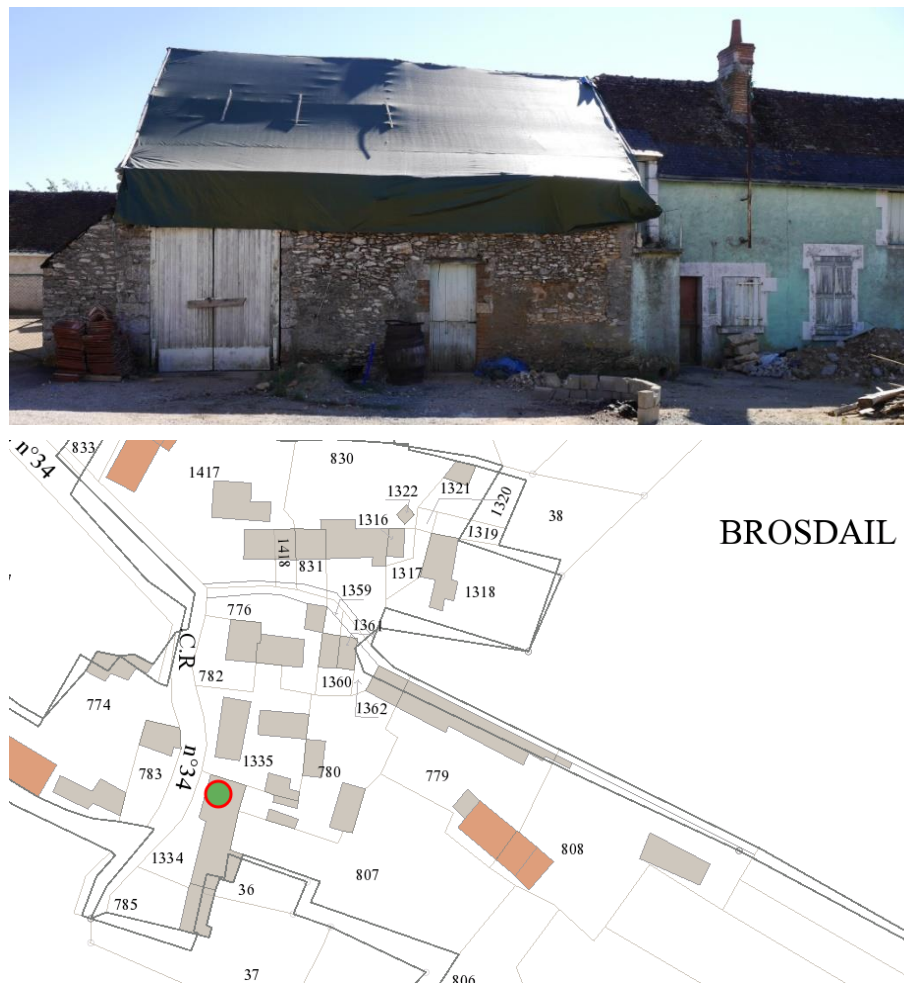
- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 80 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ Fiche n°25

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°830
<b>VOLUMETRIE</b>		 <p>The photograph shows a stone barn with a green tarp covering the roof. The map below shows the location of the barn in the Brosd'ail area, with a red circle highlighting the specific parcel.</p>
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Démontée	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	2 portes	
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	60 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


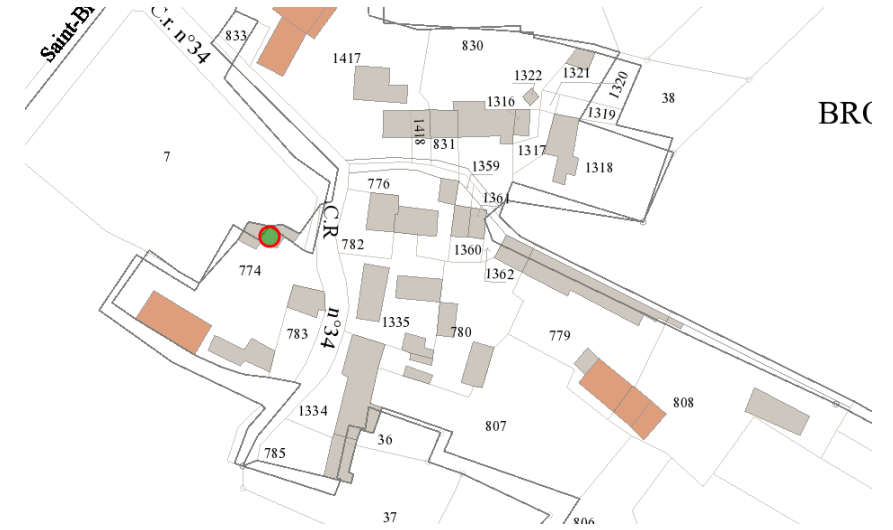
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 25 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°26

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : ZC n°7 et B n°774
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1	
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Très Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	50 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 50 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°27

Caractéristiques : Annexe d'habitation	Adresse / Lieu-dit : Brosd'ail	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°808
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Annexe contemporaine	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Parpaings et enduit	
Toiture	Bac acier	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1	
Fenêtres / lucarnes	2 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Bon	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Garage	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	60 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

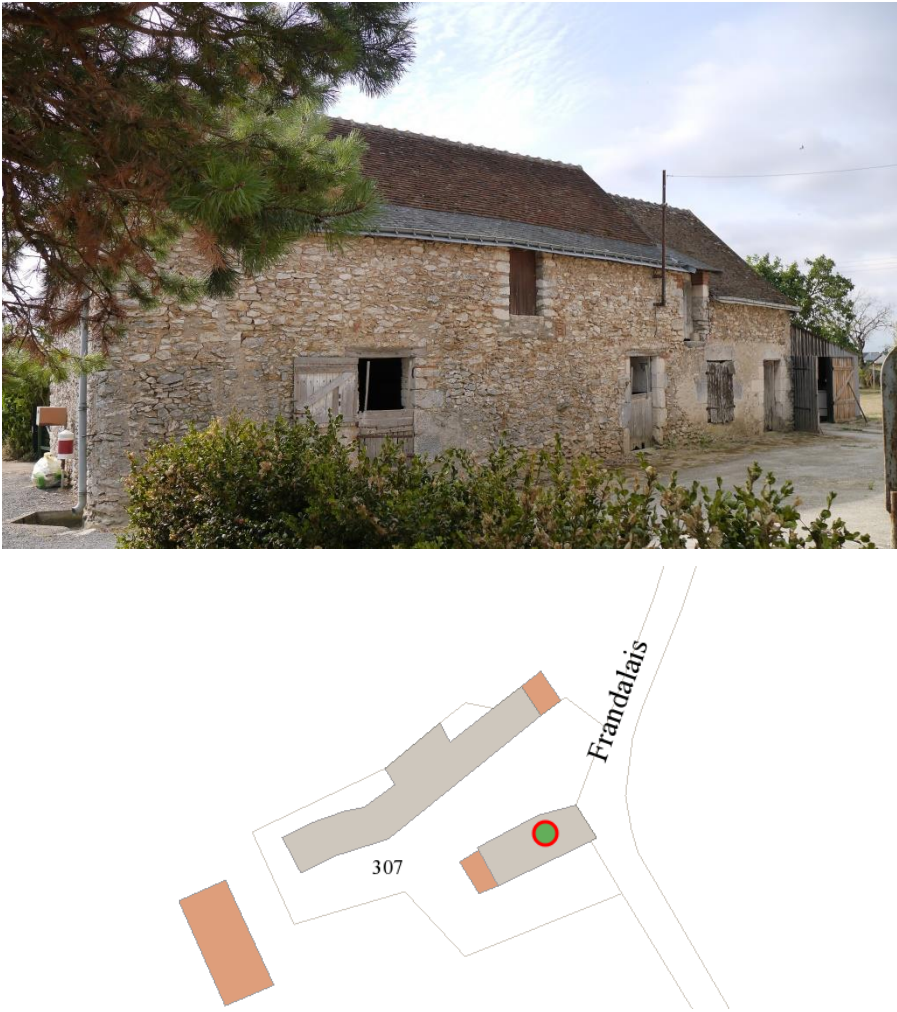
- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 60 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ **Fiche n°28**

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Les Chaumes	Numéro de la parcelle cadastrale : ZH n°307
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	9 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + 1	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	200 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


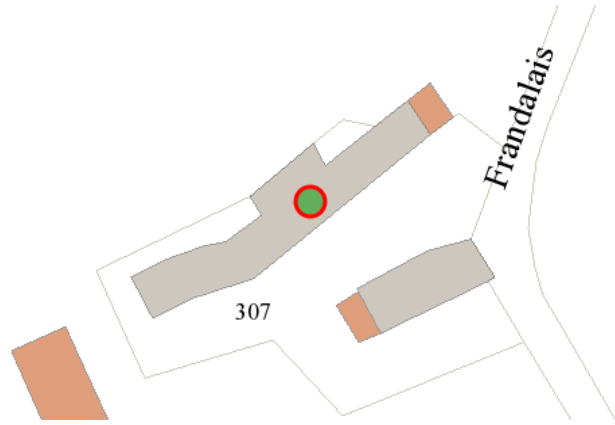
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 200 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°29

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Les Chaumes	Numéro de la parcelle cadastrale : ZH n°307
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	10 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + 1	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	2	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	250 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui



**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 250 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°30

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Roche Pipard	Numéro de la parcelle cadastrale : ZS n°2
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1	
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	30 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : non
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**


- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 30 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

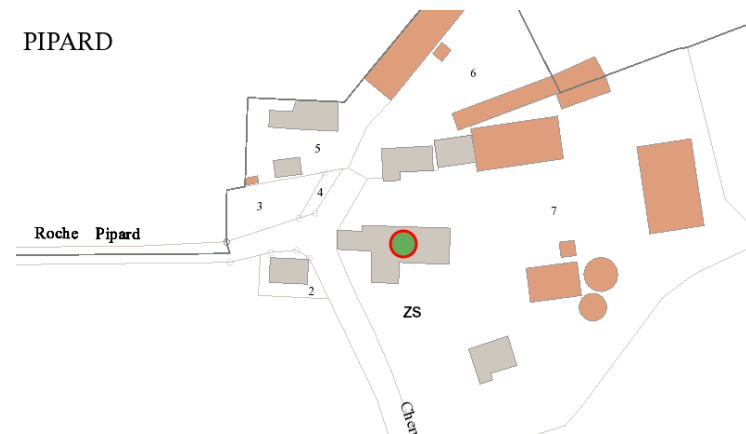
**Décision de la commission : Défavorable**



■ Fiche n°31

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : Roche Pipard	Numéro de la parcelle cadastrale : ZS n°7
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	5 portes	
Fenêtres / lucarnes	3 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	120 m²	

PIPARD



**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : non
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 120 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Défavorable**

■ Fiche n°32

Caractéristiques : Annexe d'habitation	Adresse / Lieu-dit : Roche Pipard	Numéro de la parcelle cadastrale : ZS n°5
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Annexe d'habitation	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Enduit	
Toiture	Tôle ondulée	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Bon	<p>CHE PIPARD</p> 
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise Atelier	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	50 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : non
- Absence de risque important : oui



**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 25 m²
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Défavorable**

▪ **Fiche n°33**

Caractéristiques : Annexe	Adresse / Lieu-dit : Roche Pipard	Numéro de la parcelle cadastrale : ZS n°6
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Annexe	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	6 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Enduit	
Toiture	Ardoise	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	2 portes coulissantes	
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Bon	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Garage	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	60 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : non
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**


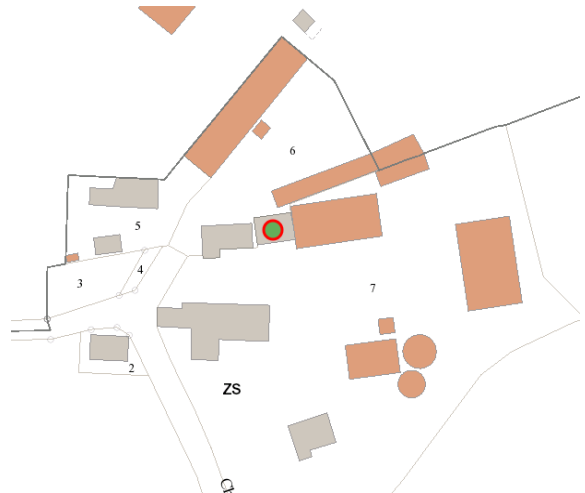
- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 60 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Défavorable**



▪ **Fiche n°34**

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Roche Pipard	Numéro de la parcelle cadastrale : ZS n°7
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Bon	
<b>USAGE ACTUEL</b>		
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	50 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : non
- Absence de risque important : oui



**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 50 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Défavorable**

▪ **Fiche n°35**

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : Les Grandes Maisons	Numéro de la parcelle cadastrale : ZN n°64
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Bon	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	140 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


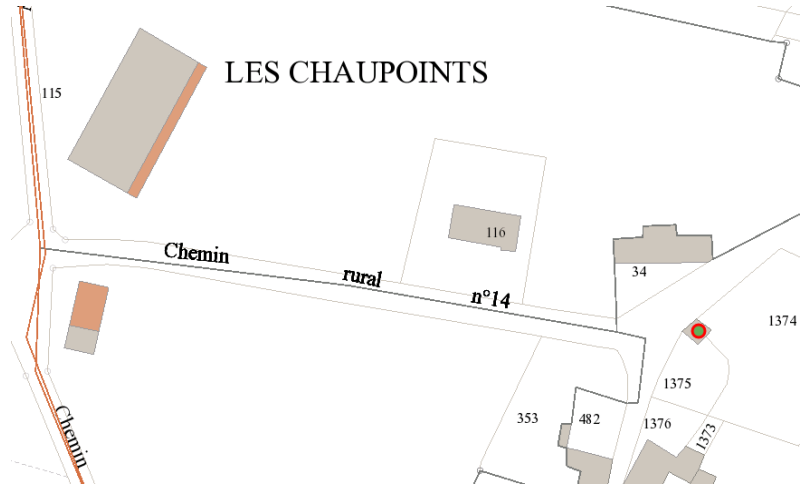
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 140 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°36

Caractéristiques : Loge de Vigne	Adresse / Lieu-dit : Vauzelles	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°830
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Loge de Vignes	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Ardoise	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1	
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	15 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**


- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 15 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

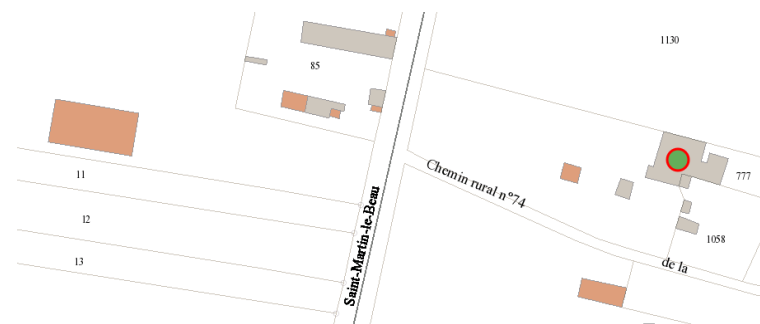
**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Défavorable, taille trop faible**



■ Fiche n°37

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Les Terrages	Numéro de la parcelle cadastrale : A n°777
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	3	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Garage	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	90 m²	



**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


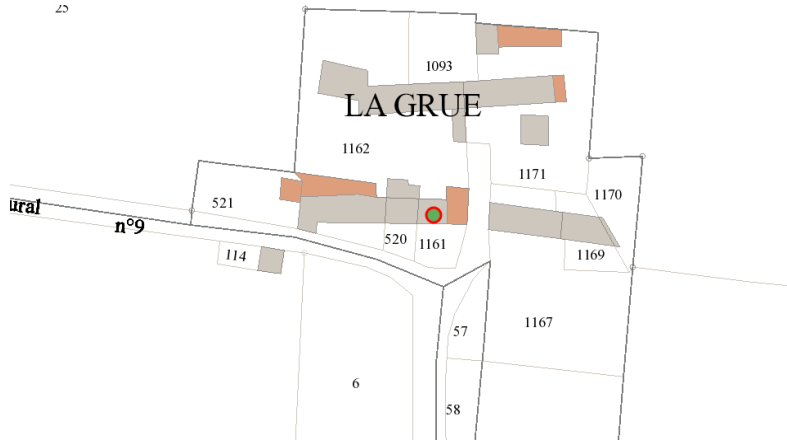
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 90 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°38

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : La Grue	Numéro de la parcelle cadastrale : A n°1161
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	4	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Garage	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	90 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


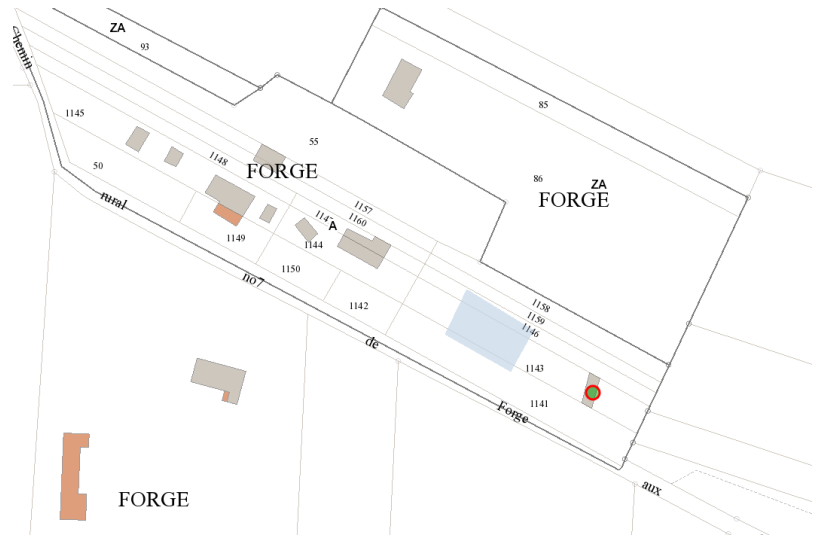
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 90 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

## ■ Fiche n°39

Caractéristiques : Annexe d'habitation	Adresse / Lieu-dit : Forges	Numéro de la parcelle cadastrale : A n°1143
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Annexe d'habitation	
Toiture	2 pentes et 1 pente	
<b>HAUTEUR</b>	7 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Parpaings	
Toiture	Tôle ondulée	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	90 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**



- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 90 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ Fiche n°40

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Forges	Numéro de la parcelle cadastrale : B n°830
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Loge de Vigne	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + Comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre, briques et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1	
Fenêtres / lucarnes	3 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	50 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


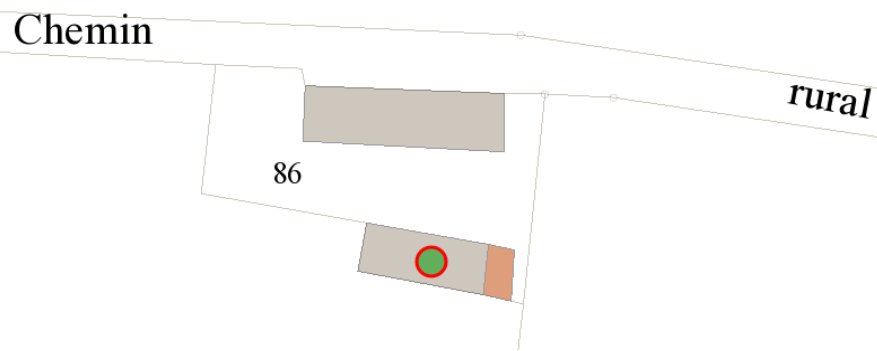
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 50 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°41

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : La mitronerie	Numéro de la parcelle cadastrale : ZK n°63
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + 1	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	2 portes	
Fenêtres / lucarnes	3 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	100 m <sup>2</sup>	
		

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


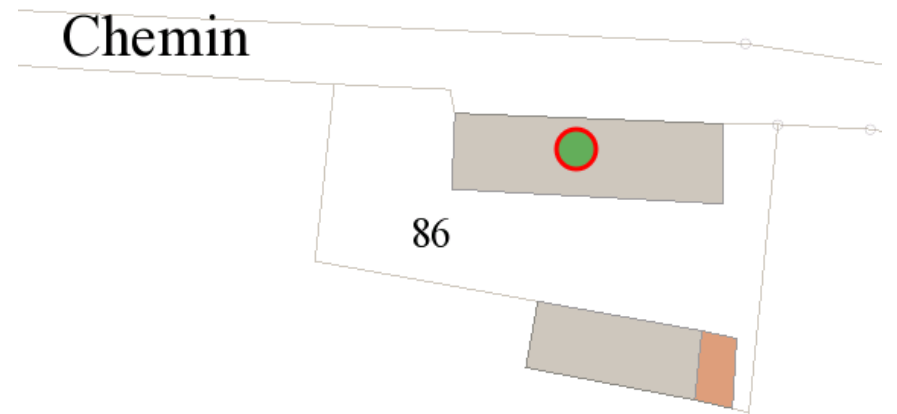
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : non
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 100 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Défavorable, bâtiment isolé**

▪ **Fiche n°42**

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : La Mitronerie	Numéro de la parcelle cadastrale : ZK n°86
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	Effondrée	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture		
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Ruine	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	50 m²	
		

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**


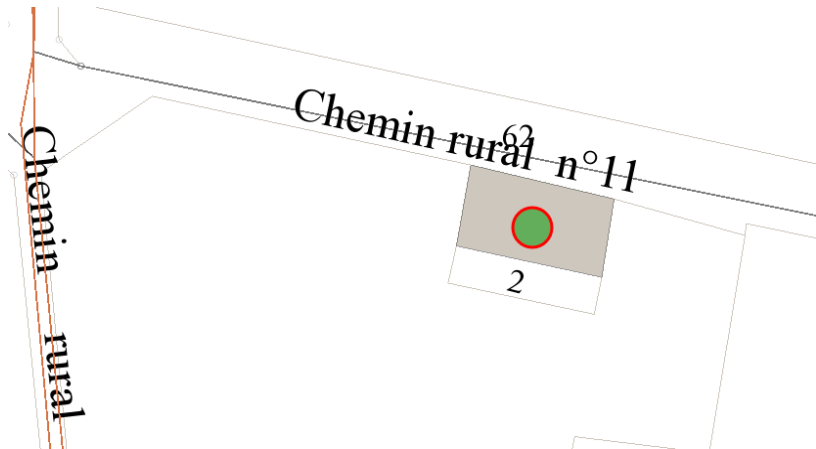
- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 50 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Défavorable, ruine isolée**



■ Fiche n°43

Caractéristiques : Longère	Adresse / Lieu-dit : Les Chaupoints	Numéro de la parcelle cadastrale : D n°2
<b>VOLUMETRIE</b>		
Forme du bâtiment	Longère	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	6 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre	
Toiture	Tuile, effondrée	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Ruine	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	80 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


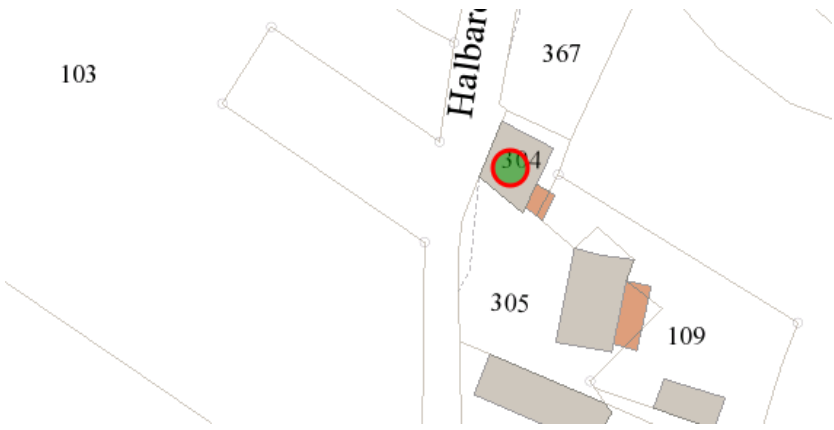
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : non
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 80 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Défavorable, ruine isolée**

■ Fiche n°44

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Les Chaumes	Numéro de la parcelle cadastrale : ZH n°304
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et ardoise	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1	
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Vacant	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	40 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


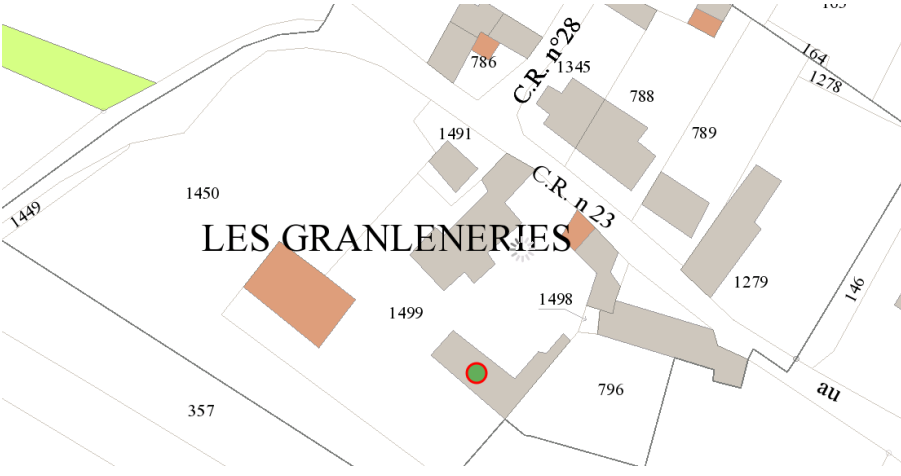
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 40 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°45

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Les Granlineries	Numéro de la parcelle cadastrale : D n°1499
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>	9 mètres	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + 1	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	3 portes	
Fenêtres / lucarnes	2 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Mauvais	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Garage	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	200 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**


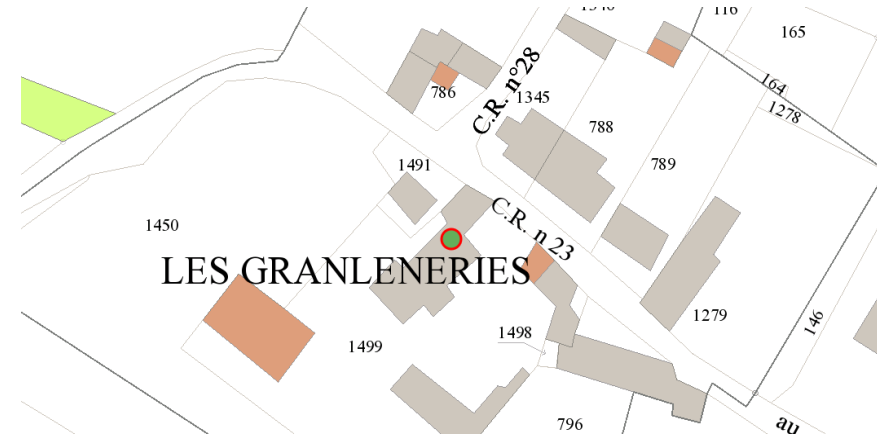
- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 200 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ Fiche n°46

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Les Granleneries	Numéro de la parcelle cadastrale : D n°1499
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	2 portes	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	80 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui



**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 80 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°47

Caractéristiques : Atelier	Adresse / Lieu-dit : Les Giletteries	Numéro de la parcelle cadastrale : ZH n°412
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Atelier	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	2	
Fenêtres / lucarnes	3 fenêtres	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Atelier	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	50 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui



**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 50 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°48

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Les Giletteries	Numéro de la parcelle cadastrale : ZH n°332
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	2 portes	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	90 m <sup>2</sup>	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**



- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 90 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**



■ Fiche n°49

Caractéristiques : Annexe	Adresse / Lieu-dit : Les Giletteries	Numéro de la parcelle cadastrale : ZH n°332
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Maison	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes		
Fenêtres / lucarnes		
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	50 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui


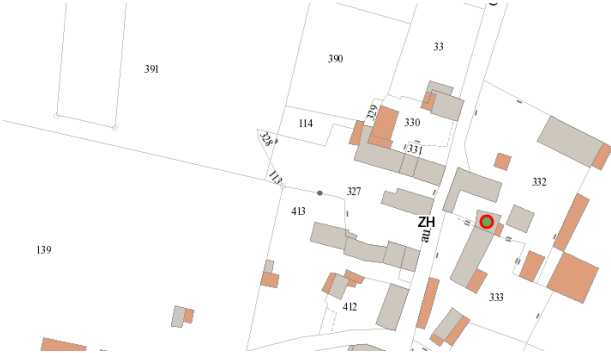
**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 50 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

■ Fiche n°50

Caractéristiques : Grange	Adresse / Lieu-dit : Les Giletteries	Numéro de la parcelle cadastrale : ZH n°332
<b>VOLUMETRIE</b>		 
Forme du bâtiment	Grange	
Toiture	2 pentes	
<b>HAUTEUR</b>		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	Rdc + comble	
<b>MATERIAUX DE CONSTRUCTION</b>		
Murs	Pierre et enduit	
Toiture	Tuile	
<b>OUVERTURES</b>		
Portes	1	
Fenêtres / lucarnes	1 fenêtre	
<b>ETAT GENERAL DE LA CONSTRUCTION</b>	Moyen	
<b>USAGE ACTUEL</b>	Remise	
<b>ESTIMATION DE LA SURFACE</b>	50 m²	

**Vérification des critères d'élimination :**

- Absence de périmètre sanitaire d'exploitation agricole pérenne : oui
- Absence de risque important : oui

**Vérification des critères de sélection :**

- Desserte en réseaux et voirie : oui
- Assainissement : non
- Natura 2000 ou ZNIEFF : non
- Surface de plancher : 50 m<sup>2</sup>
- Localisation (écart, petit hameau, gros hameau) : petit hameau

**Nombre de logements potentiels : 1**

**Décision de la commission : Favorable**

ANNEXE III

**CARTOGRAPHIE DES POTENTIALITÉS  
FONCIÈRES**

---

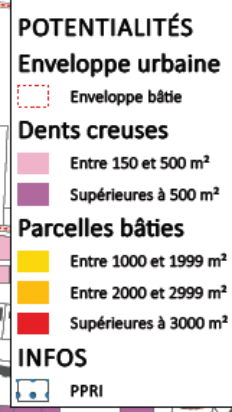
**TRUYES**  
**Mise à jour des potentialités (1)**  
*Sepembre 2018*



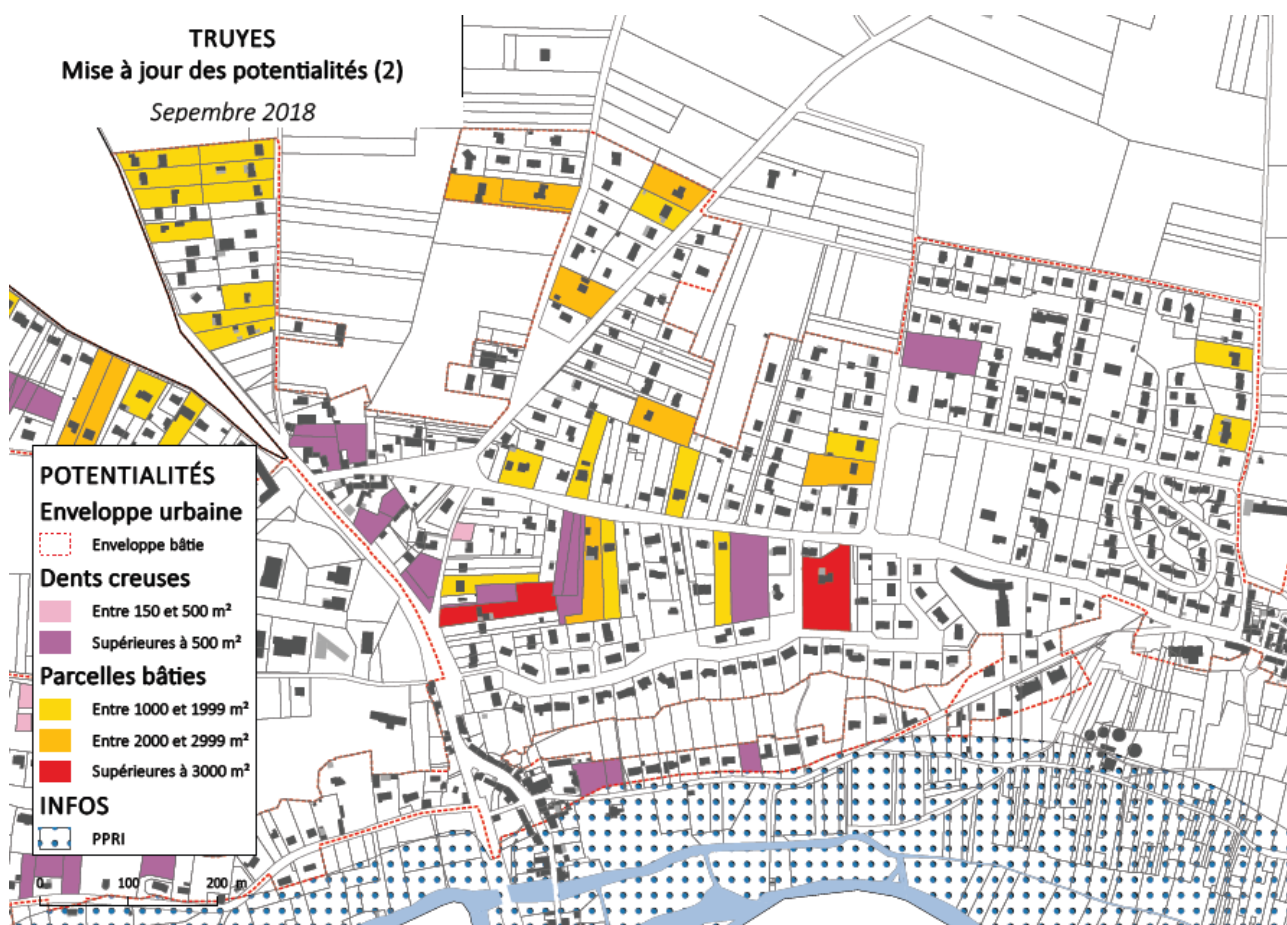
0 100 200 m



**TRUYES**  
**Mise à jour des potentialités (2)**  
*Sepembre 2018*

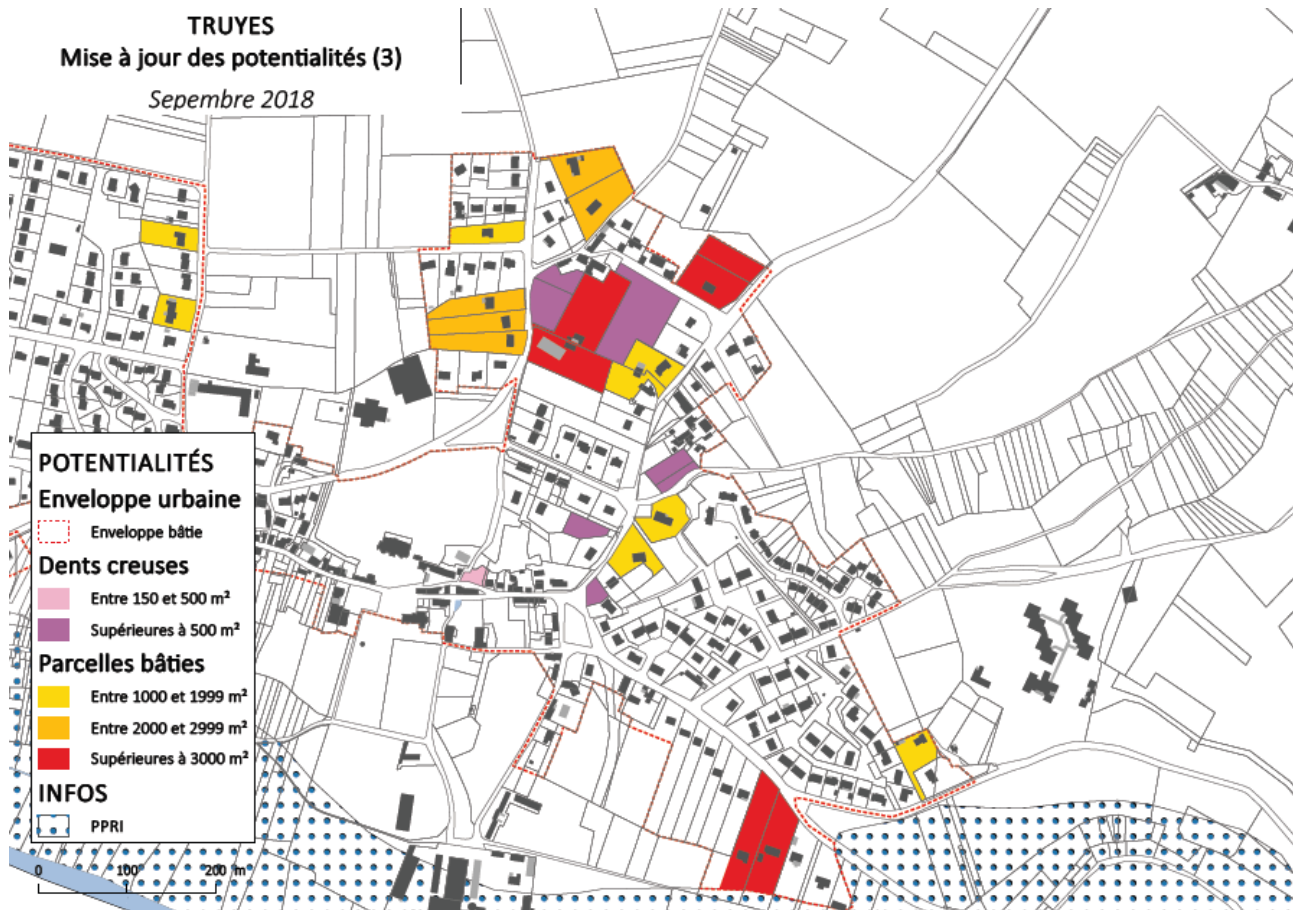


0 100 200 m

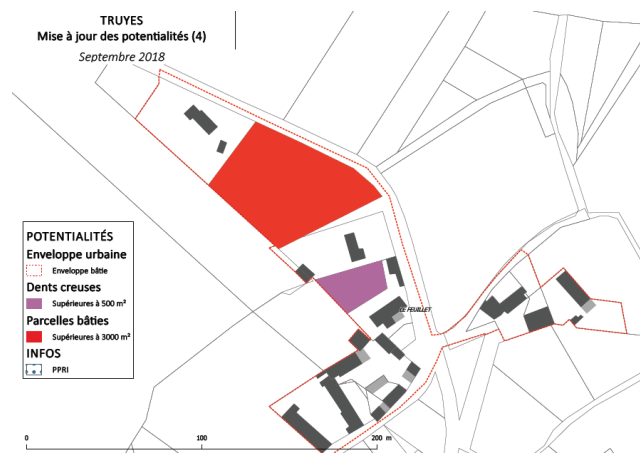




**TRUYES**  
**Mise à jour des potentialités (3)**  
 Septembre 2018



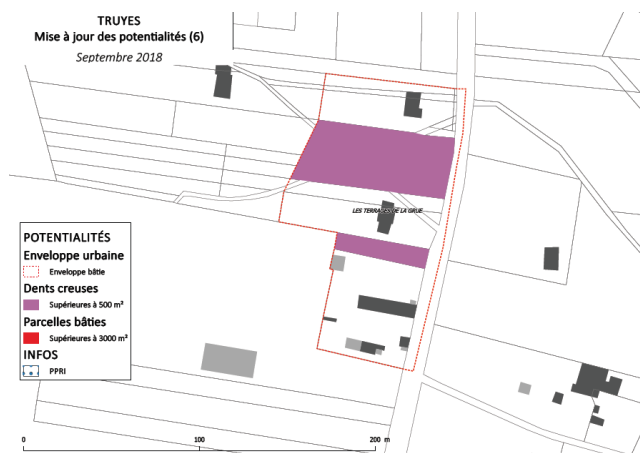
**TRUYES**  
**Mise à jour des potentialités (4)**  
 Septembre 2018



**TRUYES**  
**Mise à jour des potentialités (5)**  
 Septembre 2018



**TRUYES**  
**Mise à jour des potentialités (6)**  
 Septembre 2018



**TRUYES**  
**Mise à jour des potentialités (7)**  
 Septembre 2018

