

altereo



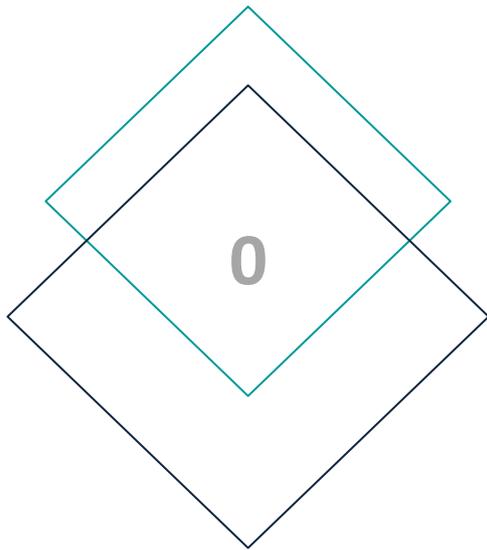
**TRUYES**

**Réunion Publique n°3**

11 décembre  
2019

Département d'Indre et Loire

Élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme



## Introduction

# SOMMAIRE

-1-

Retour sur la  
procédure  
d'élaboration  
du PLU

-2-

Le projet de  
PLU

-3-

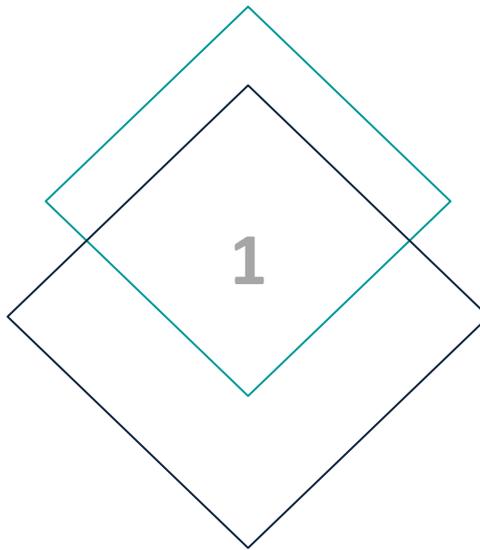
Du projet au  
règlement

-4-

La  
concertation

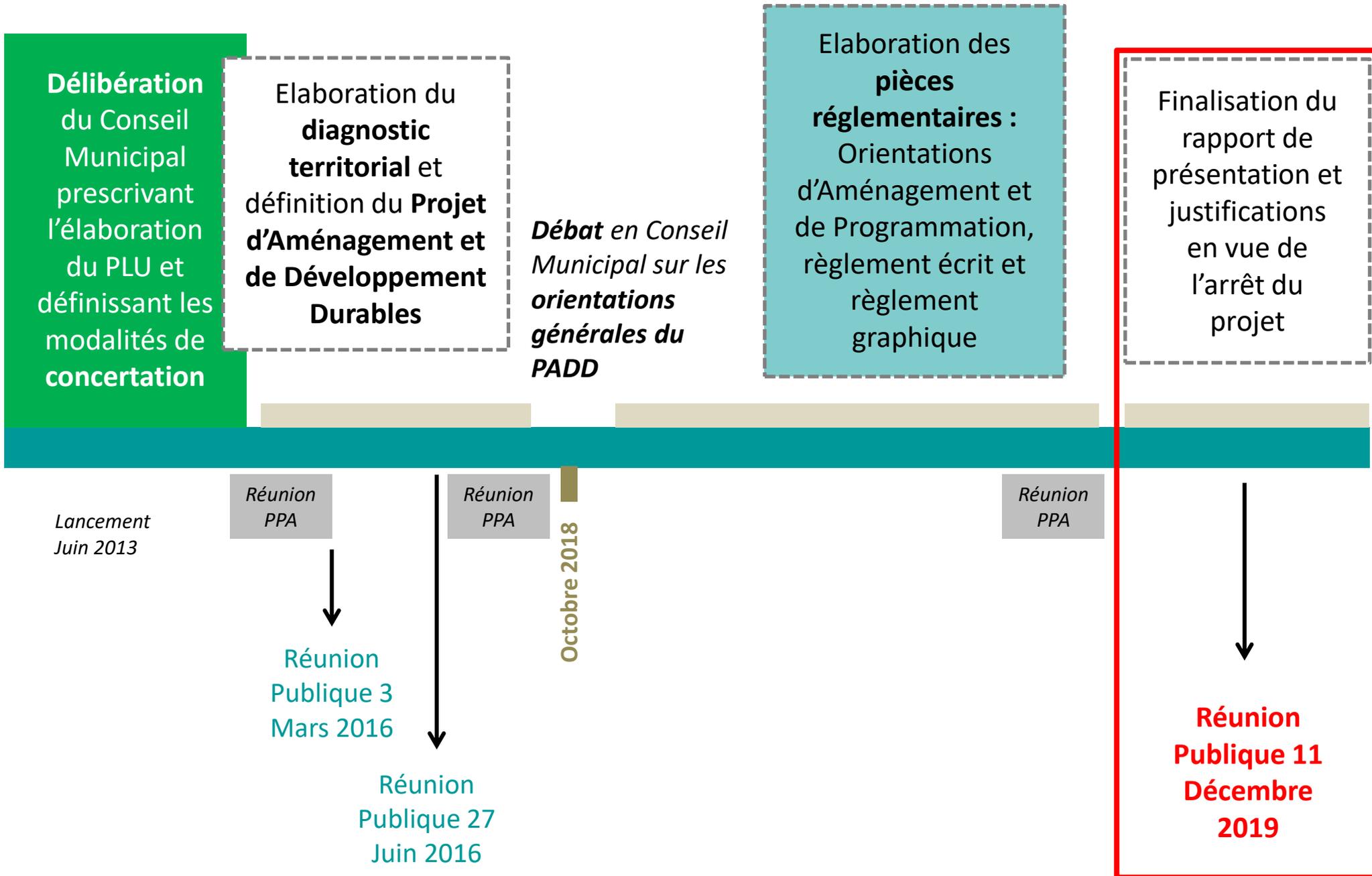
-5-

Questions,  
échanges  
avec le public



## **R**etour sur la procédure d'élaboration du PLU

# LES GRANDES ÉTAPES DU PLU



# LES GRANDES ÉTAPES DU PLU

**Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de concertation**

**Consultation** du projet de PLU arrêté par les Personnes Publiques Associées (3 mois)

**Enquête publique** (1 mois) + élaboration du rapport par le commissaire enquêteur (1 mois)

*Modifications éventuelles du projet suite aux remarques des PPA et de la population lors de l'enquête publique*

**Délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU**

17 décembre 2019

Milieu d'année 2020

-1-

## Le rapport de présentation

Diagnostic territorial et justifications du projet

-2-

## Le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

-3-

## Les pièces réglementaires

Règlement écrit – règlement graphique : *rapport de conformité*

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

*rapport de compatibilité*



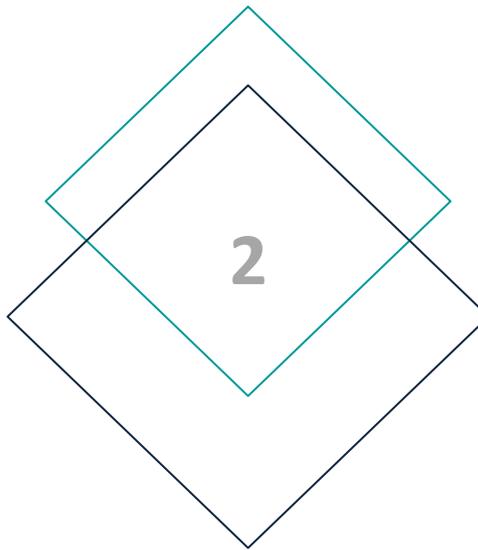
*justifie*



*cohérence*

**Rapport de conformité** : implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le permis de construire ou autre autorisation du droit des sols ne pourra comporter aucune différence par rapport aux règlements écrit et graphique.

**Rapport de compatibilité** : implique un rapport de non-contrariété. Ce qui signifie que le permis de construire ou autre autorisation du droit des sols pourra comporter quelques différences, à condition qu'elles ne soient pas importantes, par rapport aux OAP.



## **L**e projet de PLU

## ACCOMPAGNER PROGRESSIVEMENT ET DURABLEMENT LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

**AXE 1** - Affirmer le rôle 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

# LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU

## UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT À HORIZON 2030

### LA MÉTHODE

*La définition du taux de variation annuel de croissance choisi par la commune définit l'objectif de population à l'horizon 2030, puis le nombre de logements à réaliser pour accueillir cette population (ainsi que pour maintenir la population existante).*

### LE SCÉNARIO RETENU

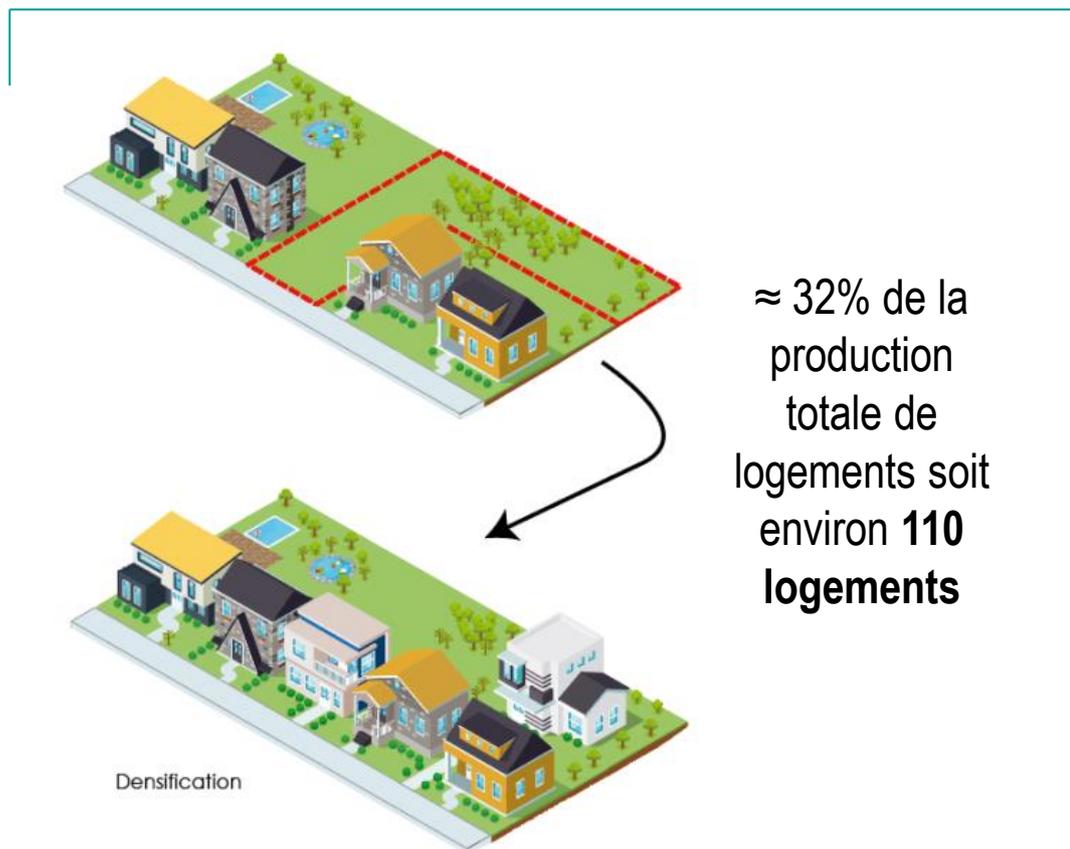
- > Un taux de croissance annuelle de **1,8%**
- > Un objectif de population à l'horizon 2030 d'**environ 3050 habitants**
- > Un besoin en logements à l'horizon 2030 d'**environ 345 logements**

# LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU

## LA RÉPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS

### AU SEIN DU TISSU EXISTANT

Au sein des zones urbaines centrales et hameaux constitués



≈ 32% de la production totale de logements soit environ **110 logements**

### EN EXTENSION

En continuité des zones urbaines



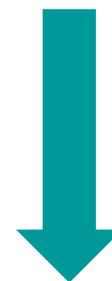
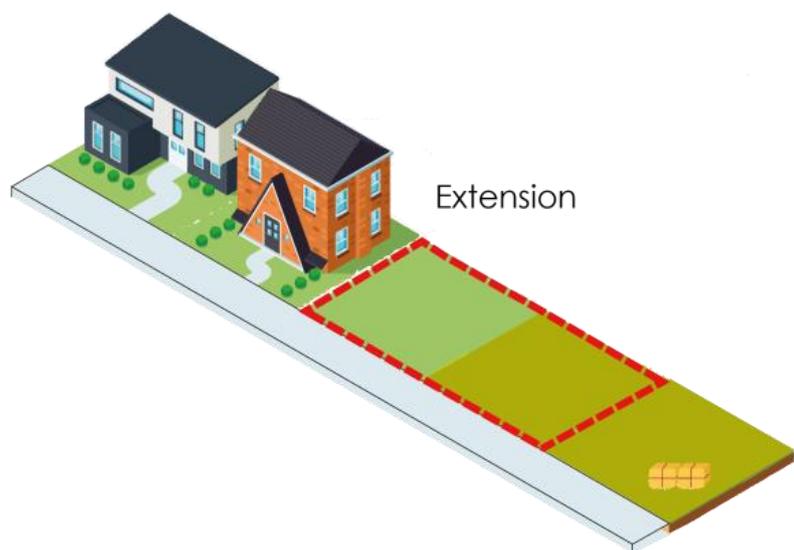
≈ 68% de la production totale de logements soit environ **235 logements**

# LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU

## UNE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

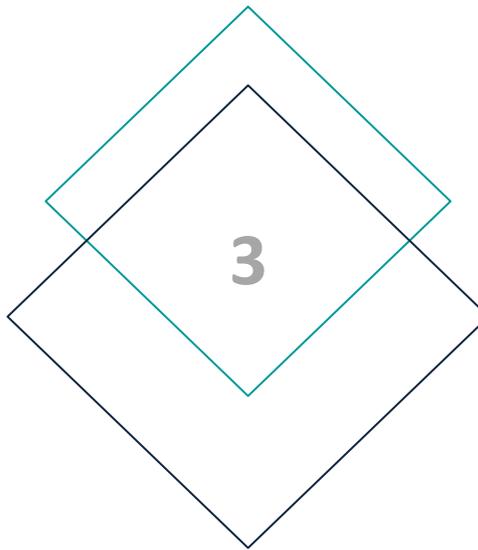
Consommation sur la période 2006 – 2016 :

*15 hectares consommés pour la vocation habitat, soit environ **1,5 hectare par an***



Consommation projetée sur la période 2018 – 2030 :

*16 hectares maximum prévus pour la vocation habitat, soit environ **1,3 hectares par an***



**D**u projet au règlement

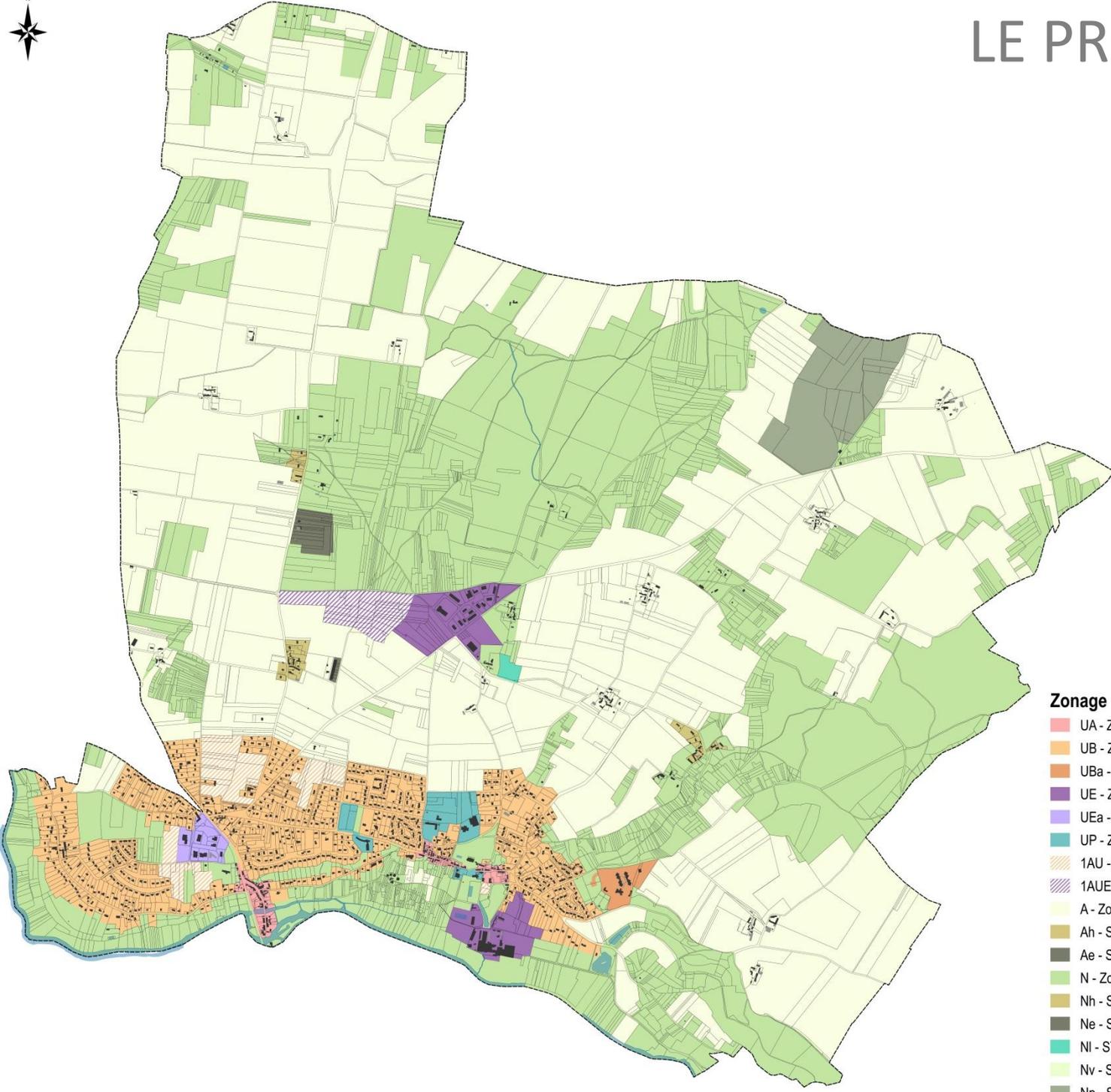
# LA TYPOLOGIE DES ZONES



> Chacune de ces zones se décompose en plusieurs secteurs qui figurent sur le **règlement graphique**. Elles s'accompagnent d'un **règlement écrit associé**.



# LE PROJET DE ZONAGE



## Zonage

- UA - Zone urbaine à vocation mixte couvrant le bourg ancien
- UB - Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels récents
- UBa - Secteur couvrant l'établissement para-médical Arc-en-Ciel
- UE - Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
- UEa - Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques où la hauteur est limitée
- UP - Zone urbaine à vocation principale d'équipements
- 1AU - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat
- 1AUE - Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques
- A - Zone agricole
- Ah - STECAL à vocation d'habitat situé en contexte agricole
- Ae - STECAL à vocation d'activités économiques situées en contexte agricole
- 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 - Secteur d'une ancienne carrière

Chaque zone / secteur sera réglementé selon 3 grandes thématiques :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité → **Où et quoi puis-je construire ?**

- 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destination et sous destinations (art. R151-30 à R151-36)
- 2 - Mixité fonctionnelle et sociale (art. R151-37 à R151-38)

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère → **Comment j'insère ma construction dans son environnement ?**

- 1 - Volumétrie et implantation des constructions (art. R151-39 et R151-40)
- 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art. R151-41 à R151-42)
- 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art. R151-43)
- 4 - Stationnement (art. R151-44 à R151-46)

III - Équipement et réseaux → **Comment je m'y raccorde ?**

- 1 - Desserte par les voies publiques ou privées (art. R151-47 et R151-48)
- 2 - Desserte par les réseaux (art. R151-49 et R151-50)

## ZONE U

Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter



Plusieurs typologies de secteurs pour des caractéristiques spécifiques

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

## LA ZONE UA : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES



Zone urbaine correspondant au bourg ancien et au lieu-dit le Faubourg de la commune de Truyes.

Il s'agit d'une zone mixte regroupant des fonctions variées : habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

- Pour assurer la continuité visuelle du bâti et le caractère de la zone, les nouvelles constructions s'implanteront à l'**alignement des voies et emprises publiques**
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

## LA ZONE UB : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES



Zone urbaine correspondant aux quartiers résidentiels du bourg de Truyes.  
Elle comprend également l'établissement Arc-en-Ciel.

Il s'agit d'une zone mixte regroupant des fonctions variées : habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

- Les nouvelles constructions s'implanteront en **recul minimal de 3 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques
- La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

## LA ZONE UP : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES



Zone urbaine correspondant aux sites d'équipements publics ou d'intérêt collectif sur le territoire communal.

Il s'agit notamment du cimetière, de la maison de retraite, des équipements sportifs, des écoles, de la mairie et de l'église.

- Les nouvelles constructions s'implanteront en **recul minimal de 1 mètre des voies et emprises publiques**
- La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

## LA ZONE UE : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES



Zone urbaine correspondant aux sites d'activité économique existants.

Il s'agit des zones d'activités des Perchées et de la Tour Carrée ainsi que la cartonnerie.

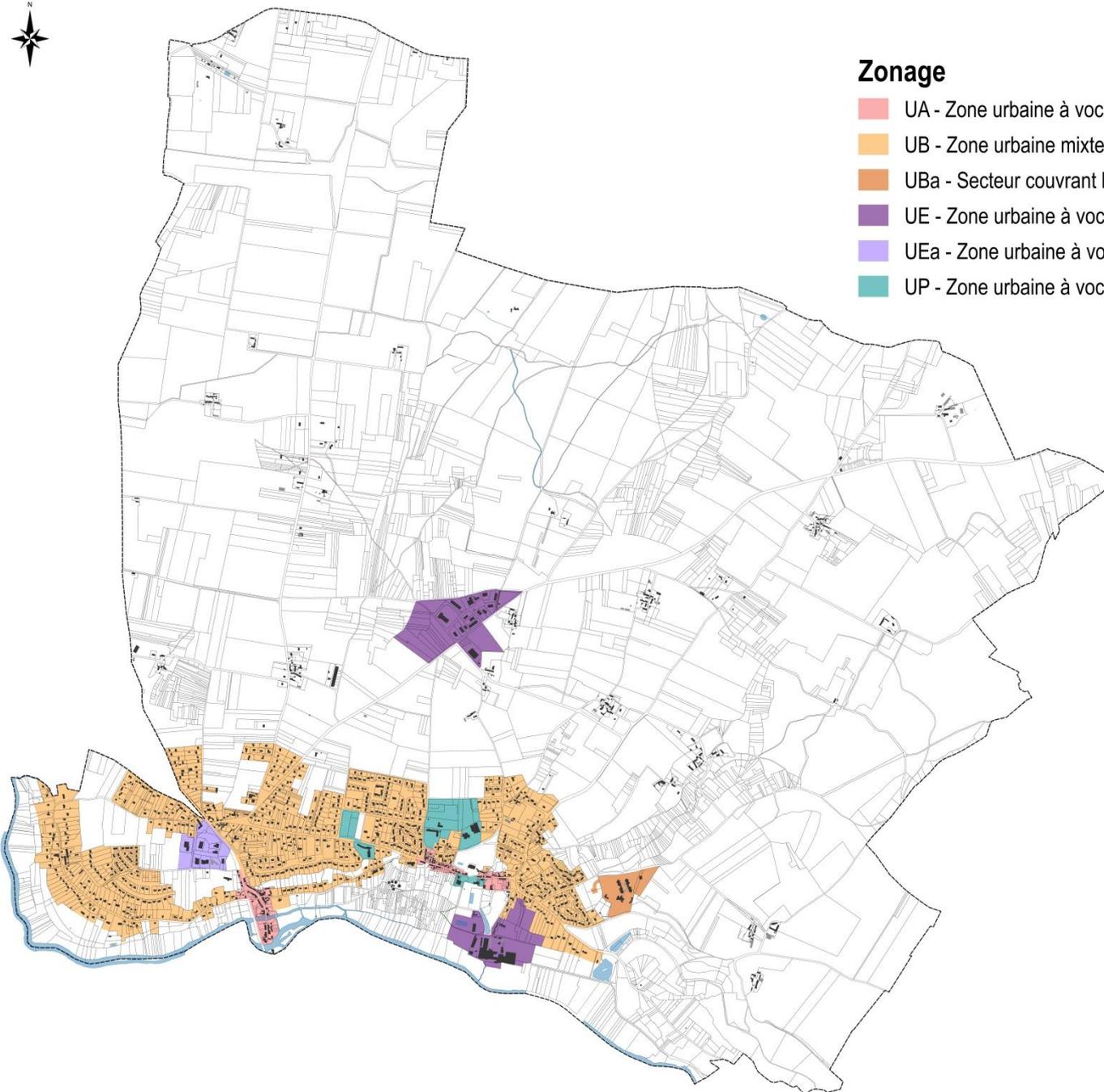
- Les nouvelles constructions s'implanteront en **recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques**
- La hauteur des constructions devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent.
- La hauteur des constructions de la zone d'activités de la Tour Carrée est limitée à 10 mètres

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES



## Zonage

- UA - Zone urbaine à vocation mixte couvrant le bourg ancien
- UB - Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels récents
- UBa - Secteur couvrant l'établissement para-médical Arc-en-Ciel
- UE - Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
- UEa - Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques où la hauteur est limitée
- UP - Zone urbaine à vocation principale d'équipements



## ZONE AU

Secteurs actuellement insuffisamment équipés, destinés aux extensions urbaines de la commune de Monts.



Zones 1AU : zones à urbaniser à **court ou moyen terme**, pouvant être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

Zones 2AU : zones à urbaniser à **long terme**, nécessitant une modification du document d'urbanisme avant de pouvoir être urbanisées

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX OAP

## Sur la commune :

→ 4 zones 1AU à vocation d'habitat

→ 1 zone 1AUE à vocation d'activités économiques

- Les zones à urbaniser à court ou moyen terme doivent bénéficier d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Mais des **secteurs dits en « densification » du tissu urbain existant peuvent également bénéficier d'une OAP**.
- Les principes inscrits dans ces OAP s'imposent aux porteurs de projet dans un rapport de compatibilité.
- Les OAP définissent des **conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone**. Elles doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX OAP



Programmation de l'aménagement		
Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
5,2 hectares	78	16

## Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour ;
- Favoriser une bonne intégration des constructions ;
- Connecter le secteur au réseau viarie 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.

## Principes d'aménagement

### Formes urbaines et organisation du bâti

Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

Le secteur situé à l'ouest accueillera une opération plus dense, composée de logements intermédiaires ou de petits collectifs.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Un espace public de type placette pourra être réalisé à l'entrée de l'opération.

### Organisation de la desserte et des déplacements

Le positionnement des accès doit permettre de se rattacher à 3 voies : la rue de la Tour Carrée, la rue du Coteau et l'allée des Vignes de Saint-Blaise.

Une possibilité d'accès futur sera à conserver vers le nord-ouest dans une optique de développement futur et pour permettre un bouclage futur de la voirie.

Des cheminements doux seront créés 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.

Des espaces de stationnement mutualisé seront à privilégier.

### Insertion paysagère et environnement

Les boisements présents sont à conserver, ils pourront faire l'objet d'un aménagement permettant leur accès au public.

L'aménagement du secteur devra intégrer la gestion des eaux pluviales.

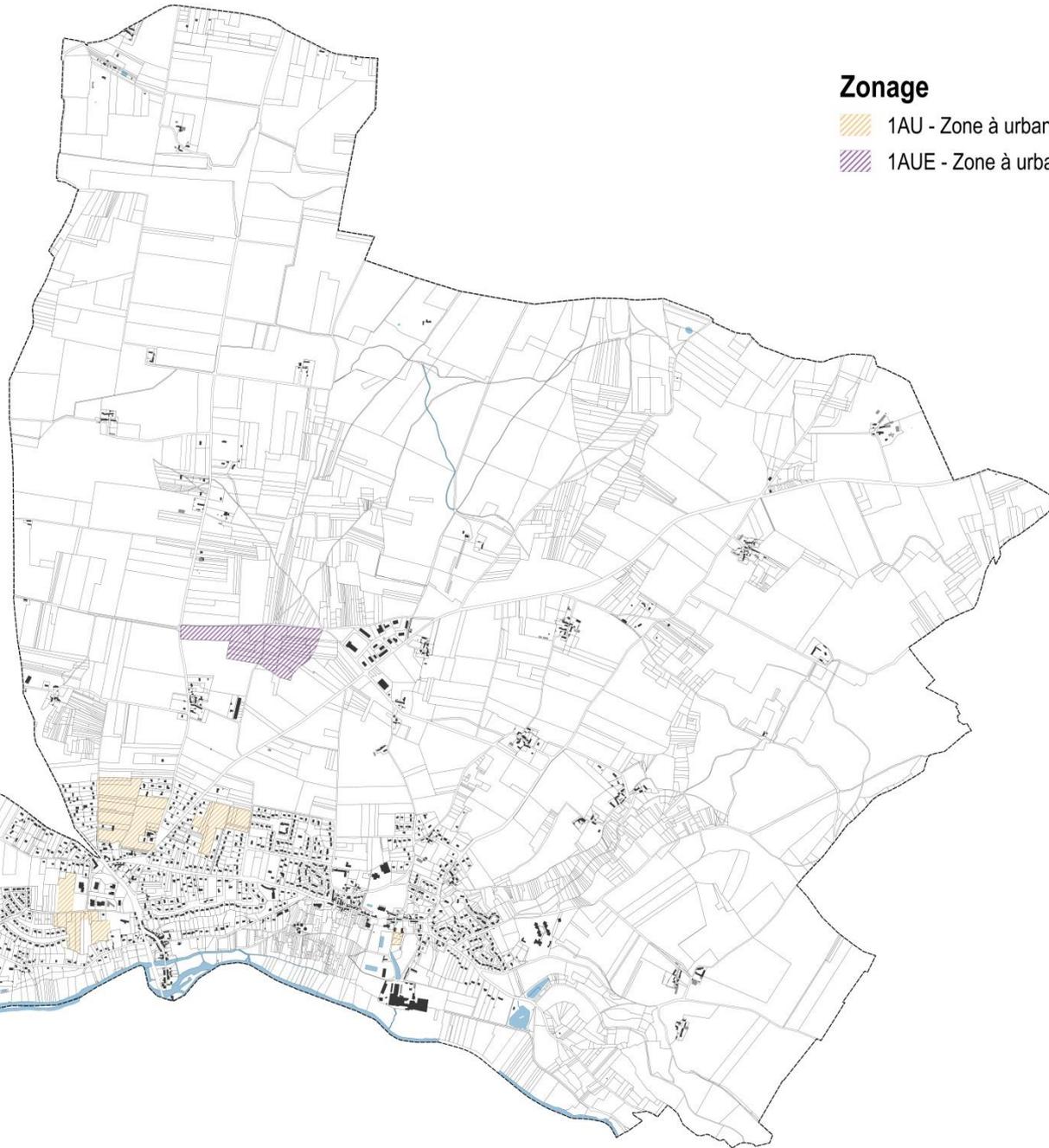


# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER



## Zonage

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



# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## ZONE A

Secteur de vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles



## ZONE N

Espaces naturels 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels



Plusieurs typologies de secteurs pour des usages spécifiques

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## LA ZONE AGRICOLE

### A



Secteur agricole exploité ou exploitable par une activité agricole, il est destiné à être protégé et pérennisé.

Il comprend des habitations isolées qui ne peuvent justifier d'une zone urbaine mais qui pourront évoluer.

### Ah



Ce secteur correspond au hameau des Hallebardeaux, suffisamment constitué pour être défini comme un **STECAL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Il pourra accueillir de nouvelles habitations.

### Ae



Ce secteur correspond aux activités économiques situées au lieu-dit Hallebardeaux. Il est défini comme un **STECAL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Il permet aux activités économiques existantes d'évoluer.

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## LA ZONE AGRICOLE : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Sont autorisés en **zone agricole** :

- les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole**
- les **locaux et installations de diversification de l'activité agricole** sous certaines conditions
- les **logements de fonction** pour les exploitants agricoles sous certaines conditions
- les **locaux de permanence** (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.) sous certaines conditions
- les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (réseaux, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, etc.)
- **l'évolution des habitations existantes** : extensions et annexes autorisées sous certaines conditions

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## LA ZONE AGRICOLE : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

De plus, sont autorisées dans le **secteur Ah** :

- les **nouvelles constructions** à destination d'**habitation**

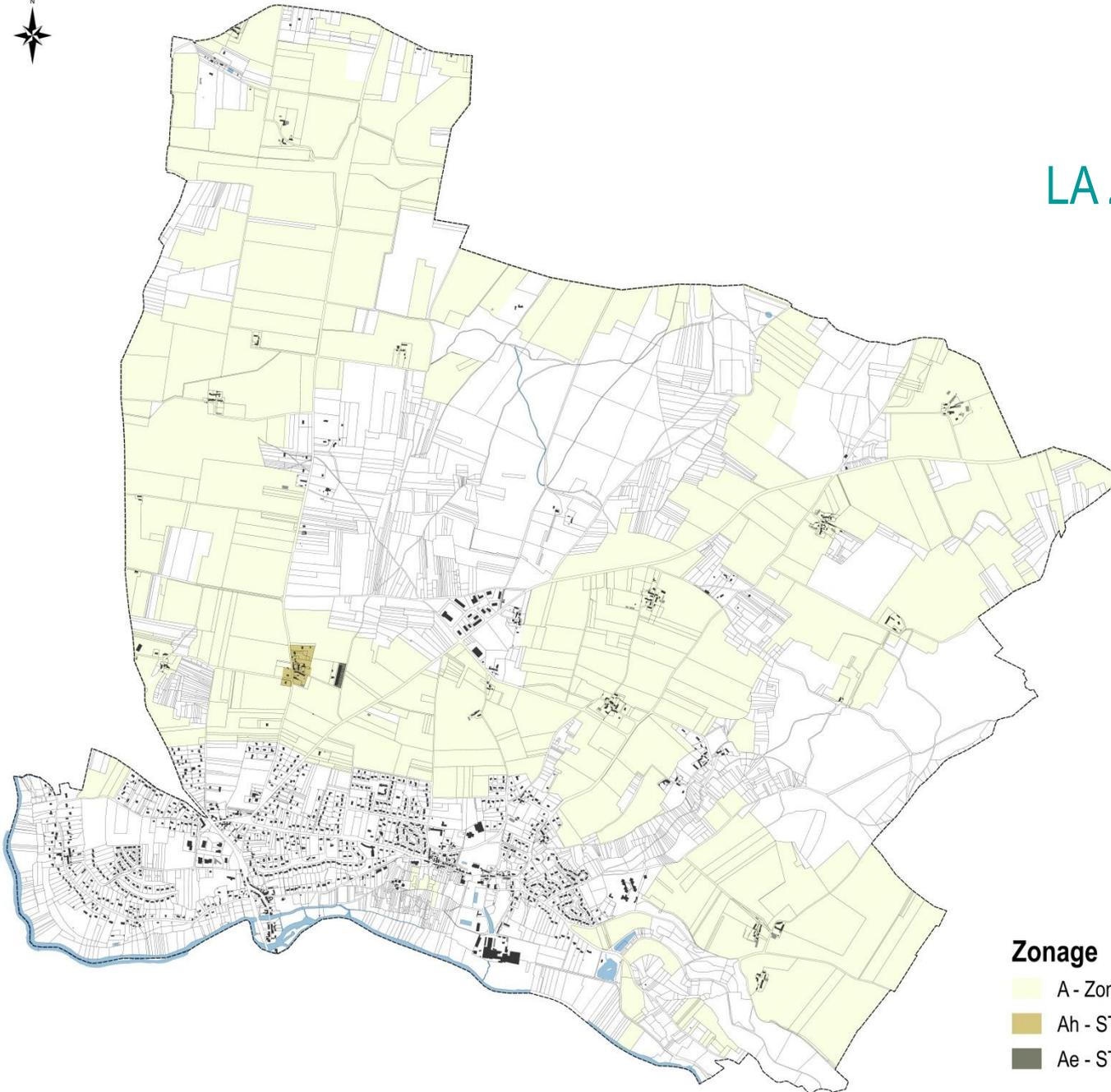
De plus, sont autorisées dans le **secteur Ae** :

- les **nouvelles 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

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



## LA ZONE AGRICOLE



### 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

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## LA ZONE NATURELLE

### N



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.

Il comprend des habitations isolées qui ne peuvent justifier d'une zone urbaine mais qui pourront évoluer.

### Nh



Ce secteur correspond aux hameaux Le Feuillet et La Gabloterie, suffisamment constitué pour être défini comme un **STECAL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Ils pourront accueillir de nouvelles habitations.

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## LA ZONE NATURELLE

### Ne



Ce secteur correspond à l'activité économique au lieu-dit Les Terrages. Il est défini comme un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Il permet aux activités économiques existantes d'évoluer.

### NI



Ce secteur correspond à un espace artificialisé situé en contexte naturel, à vocation de tourisme, loisirs et équipements.

Il pourra accueillir de futurs équipements et aménagements à vocation de tourisme et de loisirs.

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## LA ZONE NATURELLE

### Nv



Ce secteur correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Il pourra accueillir les constructions, aménagements et installations nécessaires aux aires de petit passage pour les gens du voyage sont autorisés.

### Np



Ce secteur correspond à l'ancienne carrière au lieu-dit La Roche-Pipard.

Il pourra accueillir une Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## LA ZONE NATURELLE : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Sont autorisés en **zone naturelle** :

- les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation forestière**
- les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (réseaux, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, etc.)
- **l'évolution des habitations existantes** : extensions et annexes autorisées sous certaines conditions

De plus, sont autorisées dans le **secteur Nh** :

- les **nouvelles constructions** à destination d'**habitation**

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## LA ZONE NATURELLE : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Sont autorisées dans le **secteur Ne** :

- les nouvelles 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 d'être strictement liées à l'évolution des activités économiques existantes

Sont autorisées dans le **secteur NI** :

- les constructions, installations et aménagements à **vocation sportive et de loisirs**, ainsi que les **équipements sportifs**

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## LA ZONE NATURELLE : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Sont autorisées dans le **secteur Nv** :

- seulement les constructions, aménagements et installations nécessaires aux aires de petit passage pour les gens du voyage ainsi que le stationnement des caravanes

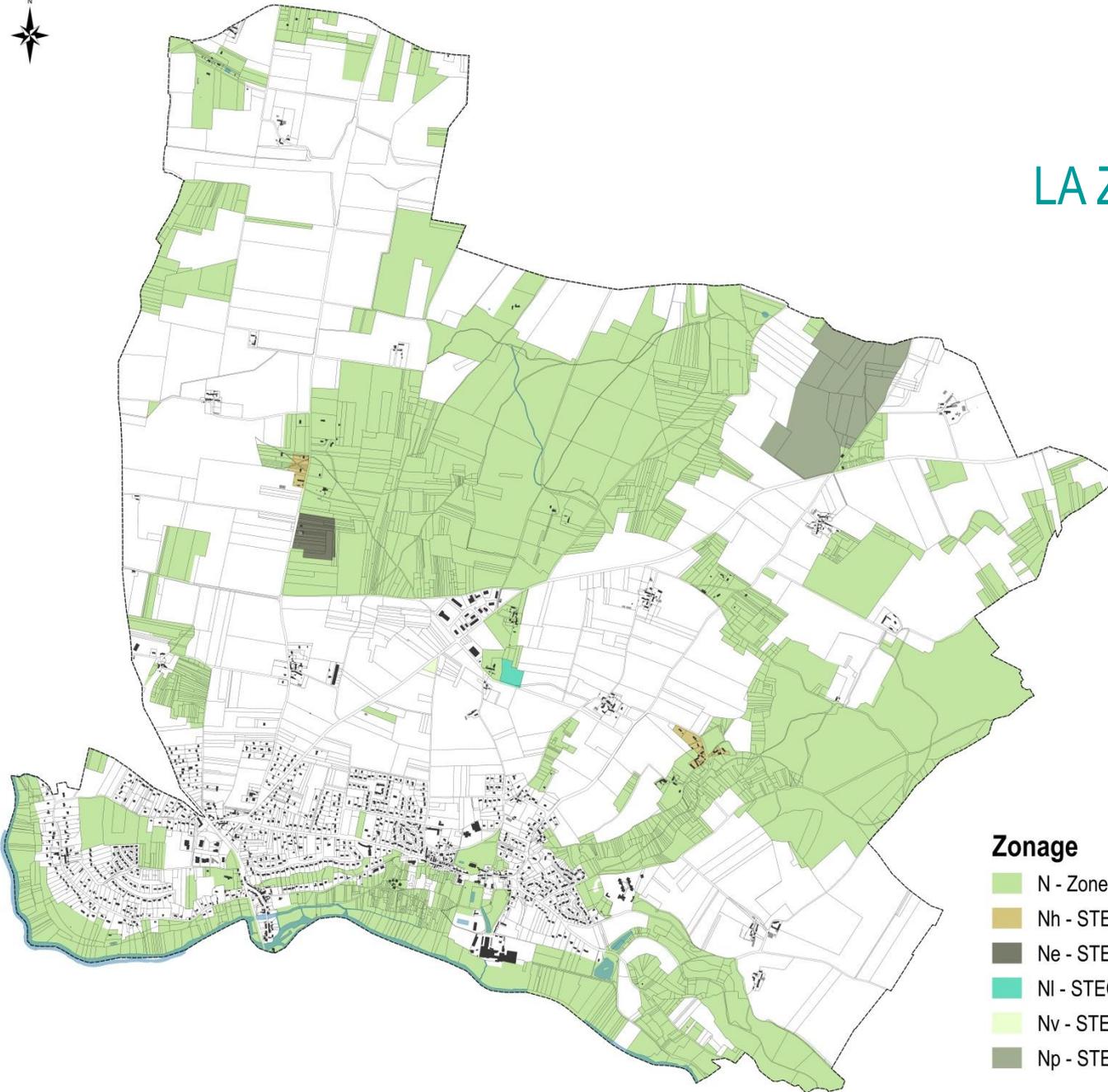
Sont autorisées dans le **secteur Np** :

- les Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) 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

# DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



## LA ZONE NATURELLE



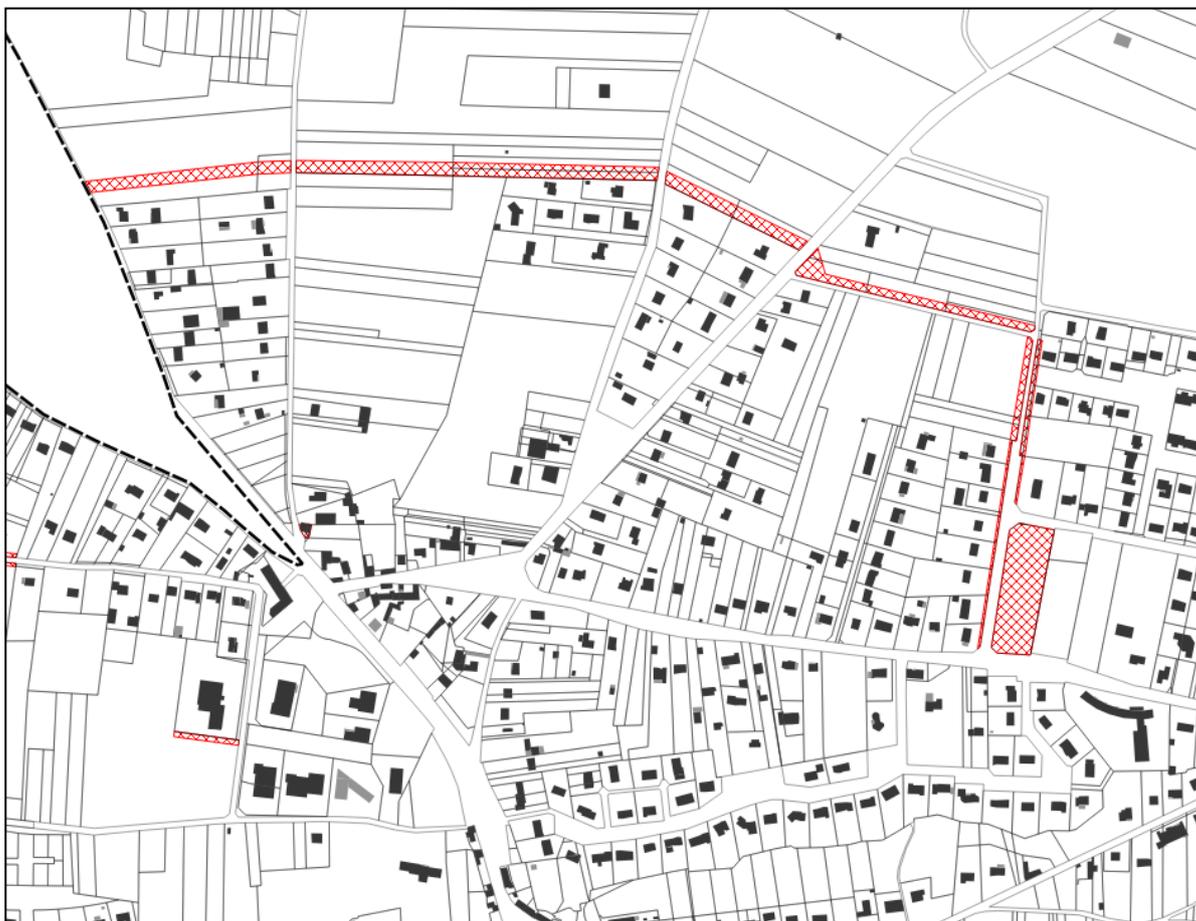
### Zonage

- 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 pour un projet d'ISDI sur l'emprise d'une ancienne carrière

## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### OBJECTIF

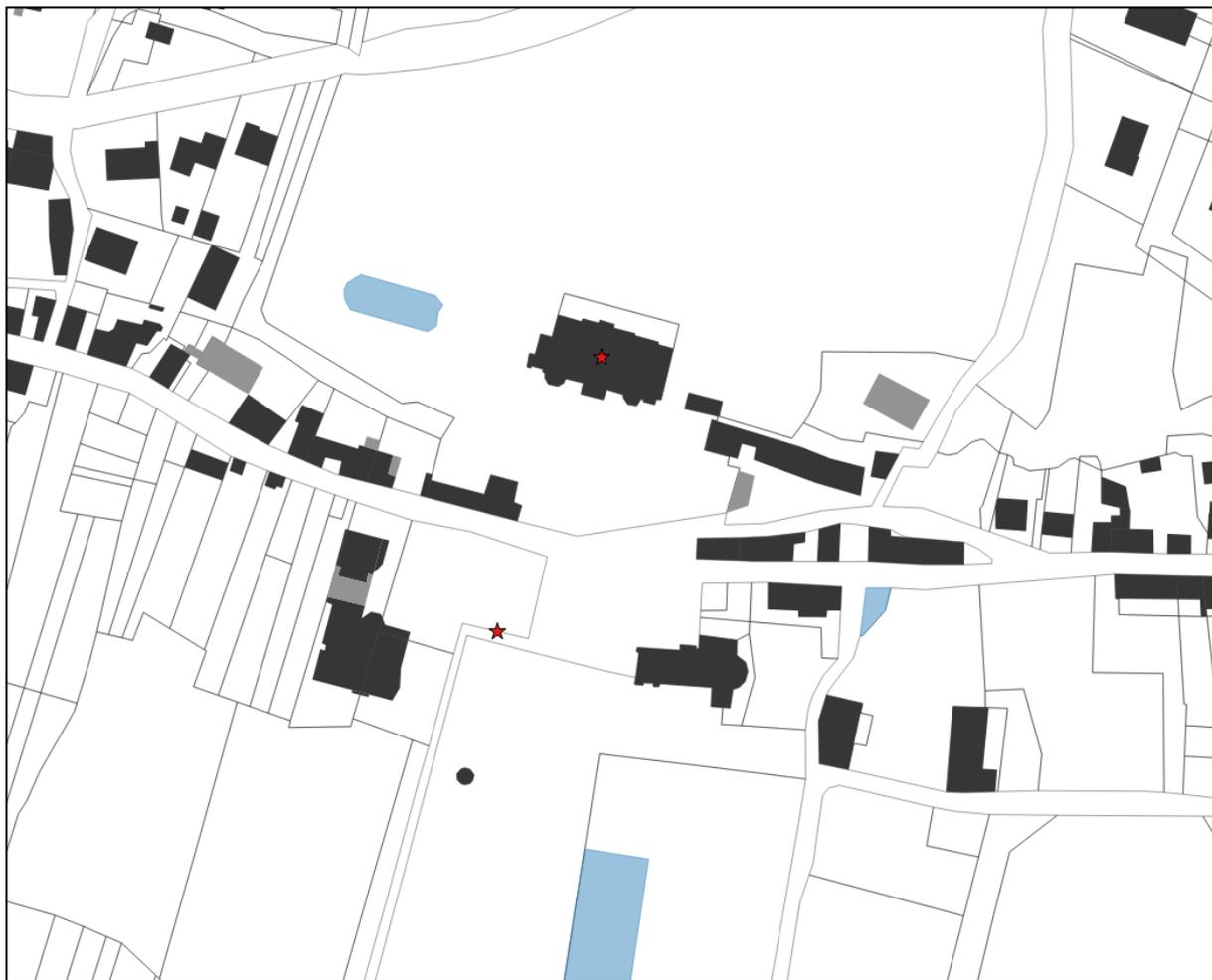
Les emplacements réservés permettent notamment de délimiter des espaces en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (développer des liaisons douces, réaliser des travaux d'aménagement, de modification ou de sécurisation de voirie, etc.



## UNE PROTECTION SPÉCIFIQUE POUR LE PATRIMOINE BÂTI

### OBJECTIF

Cette prescription sert notamment à identifier certaines constructions ou édifices présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial en vue de les préserver grâce à des règles particulières.



## LES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

### OBJECTIF

Cette prescription sert notamment à identifier certaines constructions présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial qui pourront faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat, de l'hébergement touristique, des bureaux ou de l'artisanat.

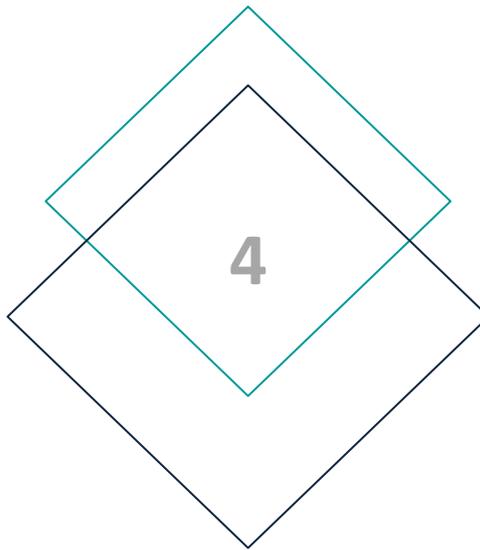


## DES PROTECTIONS SPÉCIFIQUES POUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

### OBJECTIF

Ces prescriptions servent notamment à identifier des espaces naturels dans le but de les préserver grâce à des règles particulières (zones humides, espaces boisés, etc.)





## La concertation

## > Les **3 réunions publiques** :

présentation de la **démarche d'élaboration du PLU** et du contexte législatif et réglementaire et présentation de la synthèse du diagnostic et des enjeux qui en découlent - *3 mars 2016*

présentation du **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** - *27 juin 2016*

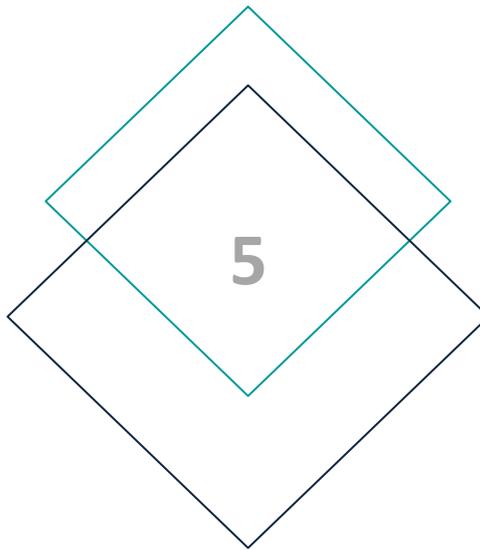
présentation du **projet de PLU** avant l'arrêt - *11 décembre 2019*

> Articles dans la **presse locale**, dans le **bulletin municipal** et dans les supports de communication locaux, communication sur le **site internet**, **expositions publiques**

> Mise à disposition en mairie d'un **registre** pour recueillir les demandes

> Tenue de **permanences en mairie** dans la période d'un mois avant l'arrêt projet





Questions / échanges

altereo



**TRUYES**

**Réunion Publique n°3**

11 décembre  
2019

Département d'Indre et Loire

Élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme