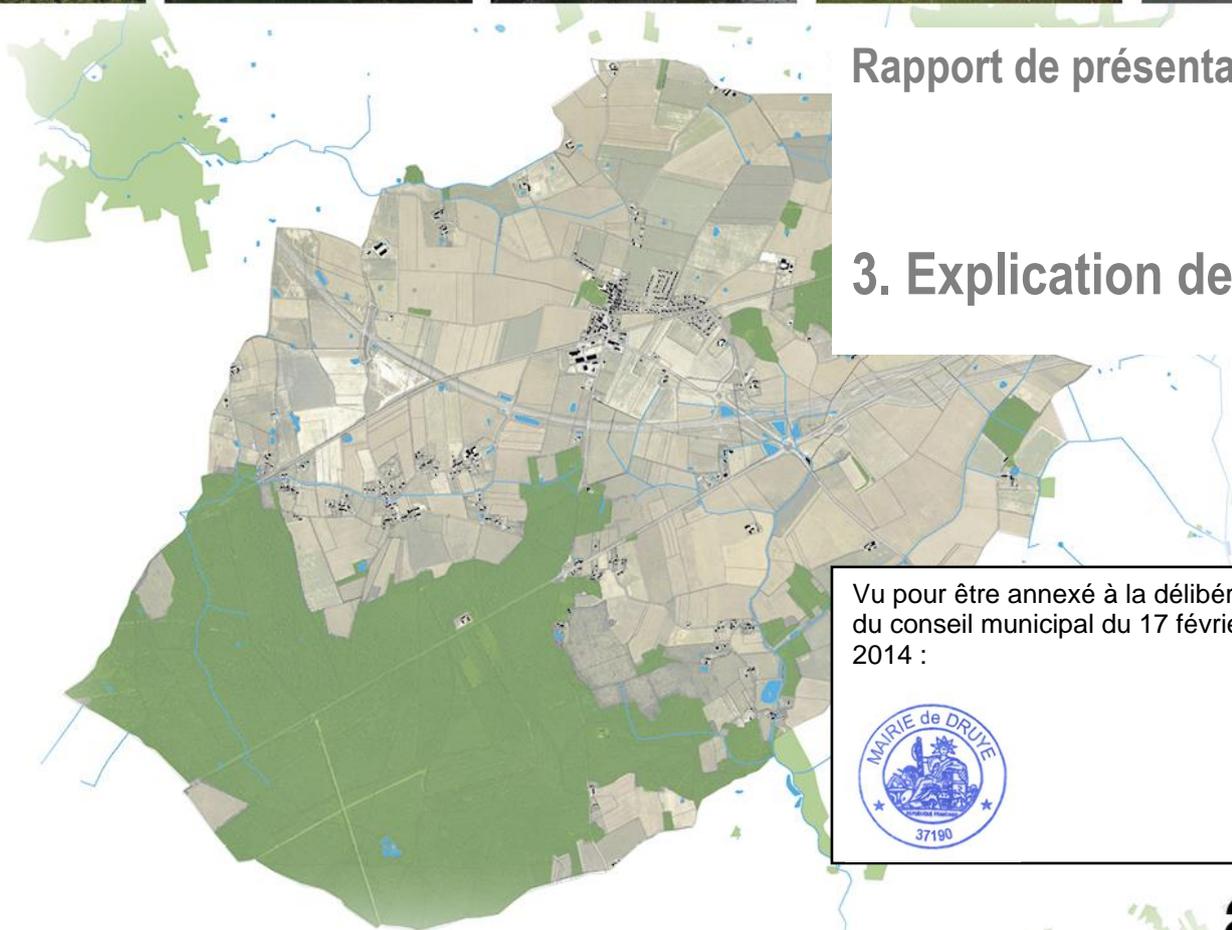


DRUYE

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

3. Explication des choix

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 17 février
2014 :



Sommaire

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD	4
1.1 Un PADD qui respecte les principes généraux définis par le code de l'urbanisme	4
1.2 Un PADD qui prend en compte les orientations des documents de planification de portée supérieure	5
1.3 Un PADD qui répond aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire	7
2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS	11
2.1 Les différents types de zones du PLU	11
2.2 Les zones urbaines (UA, UB, UL, UX)	12
2.3 Les zones à urbaniser (1AU et 2AU)	15
2.4 La zone agricole (A).....	16
2.5 La zone naturelle (N).....	18
2.6 Superficie des zones du PLU	19
2.7 Analyse de la répartition des zones du PLU par rapport au POS.....	20
2.8 Analyse des espaces d'urbanisation future reclassés en zone N ou A du PLU	20
2.9 Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles à l'échéance du PLU	21
2.10 Justification du dimensionnement des zones à urbaniser et densités attendues	22
3. L'exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS ...	26
3.1 La destination générale des sols (articles 1 et 2).....	27
3.2 Les conditions de desserte par les voies et réseaux (articles 3 et 4).....	29
3.3 Les règles de stationnement (article 12)	30
3.4 Les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).....	31
3.5 Les règles de volumétrie et de densité (article 5, 9, 10, 14).....	32
3.6 Les règles qualitatives (articles 11 et 13).....	33
4. Les orientations d'aménagement et de programmation.....	35
5. Servitudes et dispositions particulières	36
5.1 Emplacements réservés (CU, L.123-1-5 8°)	36
5.4 Espaces boisés classés (CU, L.130-1)	38
5.5 Éléments de paysage à protéger (CU, L.123-1-5 7°).....	39
5.7 Dispositions relatives aux entrées de ville (CU, L.111-1-4)	40

1. Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal appréhendé en tant qu'élément constitutif d'un territoire plus vaste, l'agglomération tourangelle.

Les choix retenus par le PADD ont été guidés par :

- les principes et les thématiques définis par le code de l'urbanisme en réponse aux enjeux du développement durable ;
- la prise en compte des orientations inscrites dans les autres documents de planification ou de programmation sectoriels encadrant le développement de l'agglomération ;
- les enjeux environnementaux, économiques et sociaux mis en évidence par le diagnostic du PLU.

1.1 Un PADD qui respecte les principes généraux définis par le code de l'urbanisme

Les principes généraux et thèmes définis aux articles L. 110, L. 121-1 et L.123-1-3 du code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Druye s'inscrit et notamment ceux visant :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain, l'utilisation économe des espaces agricoles et forestiers, la préservation des paysages et des milieux naturels, et la sauvegarde du patrimoine

La recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers la réduction sensible des zones d'urbanisation future concernant en majorité des espaces agricoles, la préservation des espaces boisés et des zones humides, le renforcement de la présence de la nature dans les secteurs de développement futur, l'identification et la préservation du patrimoine naturel et bâti et le renouvellement des espaces situés à la périphérie du centre-bourg ;

- la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat

Le PADD définit des orientations en faveur de la diversification de l'offre de logements (dont logements sociaux), de la qualité environnementale des aménagements et constructions et du développement des équipements et services à proximité des zones d'habitat ;

- le développement des communications numériques

Le PADD prône le développement des communications numériques en prévoyant l'extension du réseau à haut débit à partir du réseau existant desservant le bourg et la zone d'activités ;

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production des énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles

Dans ce domaine le PADD promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement des déplacements non motorisés notamment entre la gare et les nouveaux secteurs de développement ;

La prévention des risques, pollutions et nuisances

Le PADD vise à limiter l'exposition de la population au bruit et à la pollution de l'air en localisant le principal secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle en dehors de la zone de bruit des grandes infrastructures routières et en favorisant les déplacements collectifs et non motorisés dans les espaces résidentiels.

1.2 Un PADD qui prend en compte les orientations des documents de planification de portée supérieure

1.2.1 Un PADD en cohérence avec les orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle

Druye occupe une place singulière au sein du territoire périurbain du SCOT : commune à dominante agricole, ses fonctions résidentielles et économiques sont également appelées à se développer compte-tenu de la présence d'une desserte autoroutière et surtout d'une gare TER desservant le bourg existant.

La commune affiche à travers son PADD l'ambition de "faire grandir le bourg de l'intérieur" en amplifiant le renouvellement urbain sur la partie sud du bourg et sur ses franges.

En matière de développement économique, le PADD affirme la volonté de favoriser la mixité des fonctions dans les secteurs à dominante résidentielle et de soutenir le développement de la zone d'activités communale, cette dernière étant desservie par l'autoroute et le réseau ferré.

La présence sur près de 90% du territoire communal, d'espaces naturels et agricoles participant à la trame verte et bleue du SCOT explique le choix du PADD de préserver ces espaces en concentrant le développement urbain en continuité du bourg et en contenant le développement des hameaux dans leur enveloppe actuelle.

Il convient de souligner les concordances entre le PADD du plan local d'urbanisme de Druye et les orientations stratégiques du projet de SCOT en termes :

- de protection du « *socle agro-naturel, composante à part entière du projet de territoire* » et de promotion des activités agricoles, touristiques et de loisirs présentes ou susceptibles de se développer dans "la métropole jardin" ;
- de hiérarchisation, de priorisation et de recentrage des secteurs de développement urbain pour « *faire la ville autrement* », en privilégiant la régénération des espaces bâtis à proximité de la gare TER et le développement maîtrisé des extensions en continuité du bourg ;
- de volonté « *d'atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire* », en renforçant la trame végétale dans les futurs secteurs de développement, en prévenant les risques, en particulier les mouvements de terrain liés au gonflement / retrait des argiles, en réduisant les prélèvements dans le Cénomaniens et en améliorant la qualité des eaux résiduaires urbaines et de ruissellement par le renforcement de l'assainissement ;
- de volonté de « *changer les pratiques de mobilité* » en favorisant le rapprochement des fonctions urbaines au sein du bourg et sur ses franges et par le partage de l'espace public au profit des usagers non motorisés ;
- de développement d'une "métropole active" en encourageant l'emploi et la diversification des activités dans les espaces déjà urbanisés, ou encore en soutenant le déploiement du réseau de communications numériques dans les zones à urbaniser.

1.2.2 Un PADD qui intègre les orientations du second PLH de Tour(s)plus

Le PADD du PLU de Druye est en cohérence avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs du second PLH, dont le projet a été **adopté par le conseil communautaire du 19 juin 2011**.

Les orientations du PADD intègrent les axes stratégiques du projet territorial du PLH et notamment :

- la volonté de mettre en œuvre un scénario de développement résidentiel ambitieux pour contrecarrer les effets du vieillissement de la population et la diminution de la taille moyenne des ménages ; sur ce point, les choix inscrits dans le PADD en matière de développement résidentiel permettront la poursuite du développement démographique de la commune jusqu'en 2016 et même au-delà (voir ci-après) ;

- la priorité donnée au renouvellement du bourg et la localisation des secteurs de développement aux plus près des équipements permettant aux ménages les plus fragiles d'accéder aisément aux équipements et services ;
- le développement de l'offre en logements locatifs à loyer, bien que la commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU ;
- la volonté de fluidifier les parcours résidentiels en développant une offre d'habitat alternative aux logements individuels de grande taille destinée notamment aux jeunes ménages et aux personnes âgées ;
- la promotion de formes urbaines économes en espace et en ressources, le PADD prévoyant la réalisation d'opérations d'ensemble intégrées au tissu bâti du bourg et déclinant les principes de l'urbanisme durable.

1.2.2 Un PADD qui participe à la mise en œuvre du PDU de l'agglomération tourangelle

Le PADD décline à l'échelle du territoire communal les orientations du projet de plan de déplacements urbains récemment arrêté, à savoir :

- la mise en cohérence des politiques de transport et de développement urbain, en privilégiant le développement des espaces situées en continuité du bourg et proches de la gare ;
- l'amélioration des déplacements des personnes à mobilité réduite et de l'accessibilité aux équipements par l'extension des espaces publics et le développant des cheminements dédiés aux déplacements non motorisés.

1.2.3 Un PADD qui transcrit les orientations du SDAGE à l'échelle de la commune

Conformément à l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L212-1 du code de l'environnement.

Le PADD du PLU de Druye est compatible avec les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne révisé en 2009 et concernant les points suivants :

- préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides

Les orientations du PADD visent à préserver les zones humides (mares en particulier) en interdisant leur urbanisation ou en limitant les possibilités de densification dans les espaces limitrophes déjà urbanisés (hameaux et constructions isolées en particulier) ;

- protection contre la pollution et restauration de la qualité des eaux

Le renouvellement du tissu bâti du centre-bourg et la localisation des secteurs de développement futur à vocation résidentiel et économique inscrite dans le PADD permet de raccorder l'ensemble des constructions futures aux réseaux collectif d'assainissement des eaux usées et pluviales ;

- protection de la ressource en eau, en réduisant les prélèvements dans les gisements d'eau souterraine

Le projet de développement urbain inscrit dans le PADD est compatible avec l'objectif de réduction de 20% des volumes d'eau prélevés dans l'aquifère du Cénomaniens, sachant que les besoins induits s'avèrent moindres que ceux estimés dans le cadre du schéma départemental d'alimentation en eau potable actualisé en 2009 ; le SIAEP dispose par ailleurs de ressources en eau potable en provenance de nappes alluviales permettant de réduire la part de l'eau potable puisée dans le Cénomaniens (à confirmer).

1.3 Un PADD qui répond aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire

1.3.1 affirmer l'identité rurale et favoriser l'activité agricole

Protéger les entités paysagères qui constituent le socle de la trame verte et bleue

Les espaces naturels et agricoles qui occupent la majeure partie de la commune de Druye jouent un rôle majeur dans l'organisation de la trame verte et bleue à l'échelle de la périphérie sud-ouest de l'agglomération. Les études menées récemment dans le cadre du SCOT ont confirmé la valeur écologique de ces espaces.

Le PADD prône également la préservation des entités de moindre taille (mares, haies bocagères) qui contribuent à la biodiversité au sein de l'espace agricole et constituent des éléments de continuité entre les noyaux de biodiversité de la trame verte.

Ces espaces jouent également un rôle important dans la gestion des eaux de ruissèlement.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

Limité, méconnu et peu valorisé le patrimoine bâti participe également à l'identité de la commune et à l'histoire de la mise en valeur du territoire communal par l'homme. L'essentiel du patrimoine bâti est identifié par le PLU et bénéficie de mesures de préservation.

Insérer les nouvelles constructions dans les paysages ouverts et traiter les zones de contacts entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles

Le diagnostic a mis en évidence le fort impact visuel des constructions récentes dans le paysage rural de Druye.

Par cette orientation, Le PADD souhaite améliorer l'insertion des secteurs de développement futur dans le paysage ouvert du plateau agricole et anticiper les conflits entre les activités agricoles et la vie dans les espaces à vocation résidentielle ou économique limitrophes.

Préserver les espaces agricoles en évitant le morcellement et le mitage

En réponse à la forte consommation d'espace agricole au cours de la dernière décennie, le PADD prévoit la diminution des zones à urbaniser et le maintien des hameaux dans leur enveloppe actuelle. Seuls les espaces résiduels pourront accueillir des constructions en nombre limité sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des hameaux, de ne pas obérer le potentiel agricole ou écologique des espaces concernés et de ne pas excéder la capacité des réseaux à les desservir.

Permettre la diversification des fonctions et l'adaptation du bâti dans les espaces agricoles

Cette orientation vise à soutenir le développement de l'agriculture et les activités dérivées (vente directe de produits locaux, tourisme rural, etc.) liées à la valorisation de l'espace rural et des ressources locales.

Préserver le caractère rural des hameaux en stoppant leur extension

La lutte contre l'étalement urbain est également concrétisée par l'objectif de maintien des hameaux dans leur enveloppe initiale. Cet objectif concerne l'ensemble des hameaux situés en dehors des parties urbanisées de la commune. Il s'agit de préserver le potentiel agricole des espaces limitrophes et de limiter la dispersion de lieux de vie éloignés des services et transports collectifs.

1.3.2 Dessiner un développement urbain maîtrisé, au service de l'identité rurale

Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-bourg

Il s'agit de tirer parti de la proximité des équipements et de la gare en valorisant les espaces mutables disponibles notamment à proximité de la mairie et de la gare.

Confirmer la stratégie de développement urbain en continuité du tissu bâti du bourg

Le PADD poursuit le développement des secteurs d'extension engagés dans le POS en continuité des espaces bâtis du bourg. Il réduit sensiblement la surface des espaces à urbaniser et limite les développements linéaires le long des voies situées en entrée du bourg.

Promouvoir des formes bâties économes en espace et intégrées à leur environnement

Afin de diminuer fortement la consommation de l'espace, le PADD prône le recours à des formes bâties plus compactes et diversifiées, susceptibles de s'intégrer plus aisément au paysage bâti du bourg.

Contenir le développement des hameaux dans leur empreinte actuelle

La volonté de lutter contre l'étalement justifie le maintien des hameaux dans leur enveloppe actuelle. Seuls les espaces résiduels pourront accueillir des constructions en nombre limité sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des hameaux, de ne pas obérer le potentiel agricole ou écologique des espaces concernés et de ne pas excéder la capacité des réseaux à les desservir.

Rendre le bourg lisible et le centre ancien visible

Il s'agit d'accroître l'attractivité du centre-bourg en valorisant le patrimoine bâti et en renforçant la qualité paysagère des espaces publics (projet de ceinture verte).

Relier le centre-bourg, les extensions récentes et celles à venir

Outre le renforcement de la présence de la nature au sein des espaces bâtis, le projet de ceinture verte, inscrit dans le PADD et décliné dans les orientations d'aménagement à l'échelle de chaque secteur de développement, vise à relier les principaux équipements et les secteurs d'habitat gravitant autour du centre-bourg.

Affirmer la vocation de pôle de services et d'animation du centre-bourg

Pour se faire le PADD prévoit le renforcement de l'offre en équipements, la requalification des espaces publics au profit des modes doux et la mise en valeur du site de la gare et des espaces situés au nord de la salle polyvalente.

1.3.3 Diversifier l'offre de logements, d'équipements et de services

Développer une offre de logements variée en cohérence avec les prévisions démographiques et les objectifs du PLH et du SCoT

Pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, le PADD prévoit le développement d'une offre d'habitat davantage diversifiée, basée sur les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis par le PLH et le SCoT.

Favoriser la présence des activités et des services à proximité du bourg et de la gare

La poursuite du développement de la commune implique d'accueillir de nouveaux emplois et services afin de réduire la dépendance vis-à-vis des communes et pôles urbains voisins et l'usage de l'automobile que cette dépendance induit. Le PADD favorise la diversité des fonctions et des activités dans le bourg et sur les secteurs à urbaniser limitrophes.

Anticiper les besoins en équipements

Le développement résidentiel envisagé pour les 10 à 15 prochaines années nécessite également de prévoir des équipements supplémentaires qui joueront le rôle d'interface entre les espaces existants du bourg et les espaces résidentiels à venir.

1.3.4 Promouvoir un développement communal durable***Prévenir les risques liés aux sols argileux***

Cette orientation du PADD vise à limiter les risques de dommages aux constructions liés au mouvement différentiel des sols argileux, principal risque naturel observé sur la commune.

Favoriser la rénovation énergétique du parc de logements anciens

La valorisation du patrimoine bâti ne doit pas être un obstacle à l'amélioration de leurs performances énergétiques. Les règles d'urbanisme définies par le PLU visent à concilier ces objectifs.

Encourager les modes doux dans les déplacements intra-communaux

Le renforcement de l'usage des déplacements non motorisés suppose la mise en place d'un réseau de cheminements adapté. L'extension de ce réseau prévu par le PADD vise à relier la gare, les équipements et services du bourg et les espaces de développement périphériques.

2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS

2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS

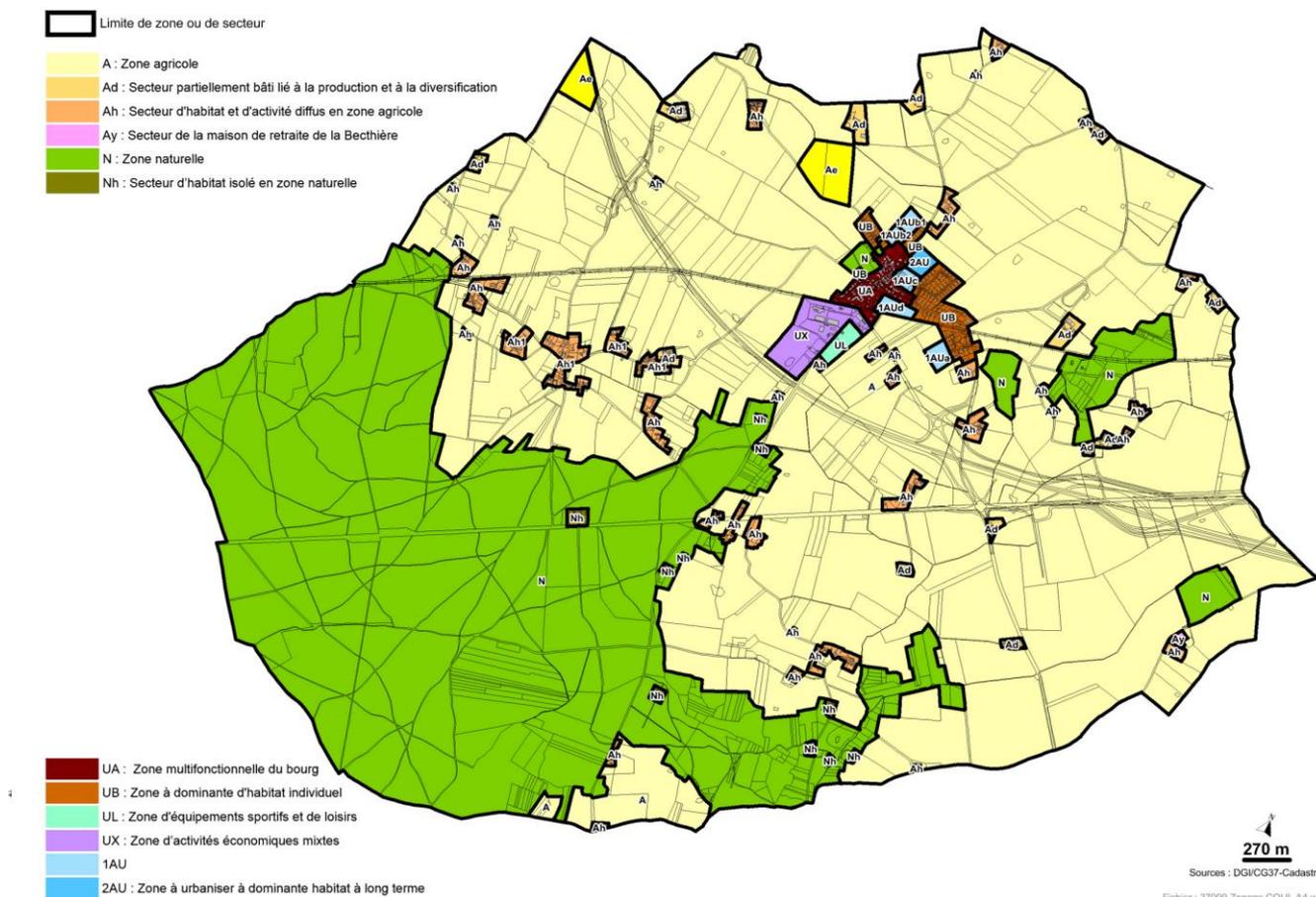
2.1 Les différents types de zones du PLU

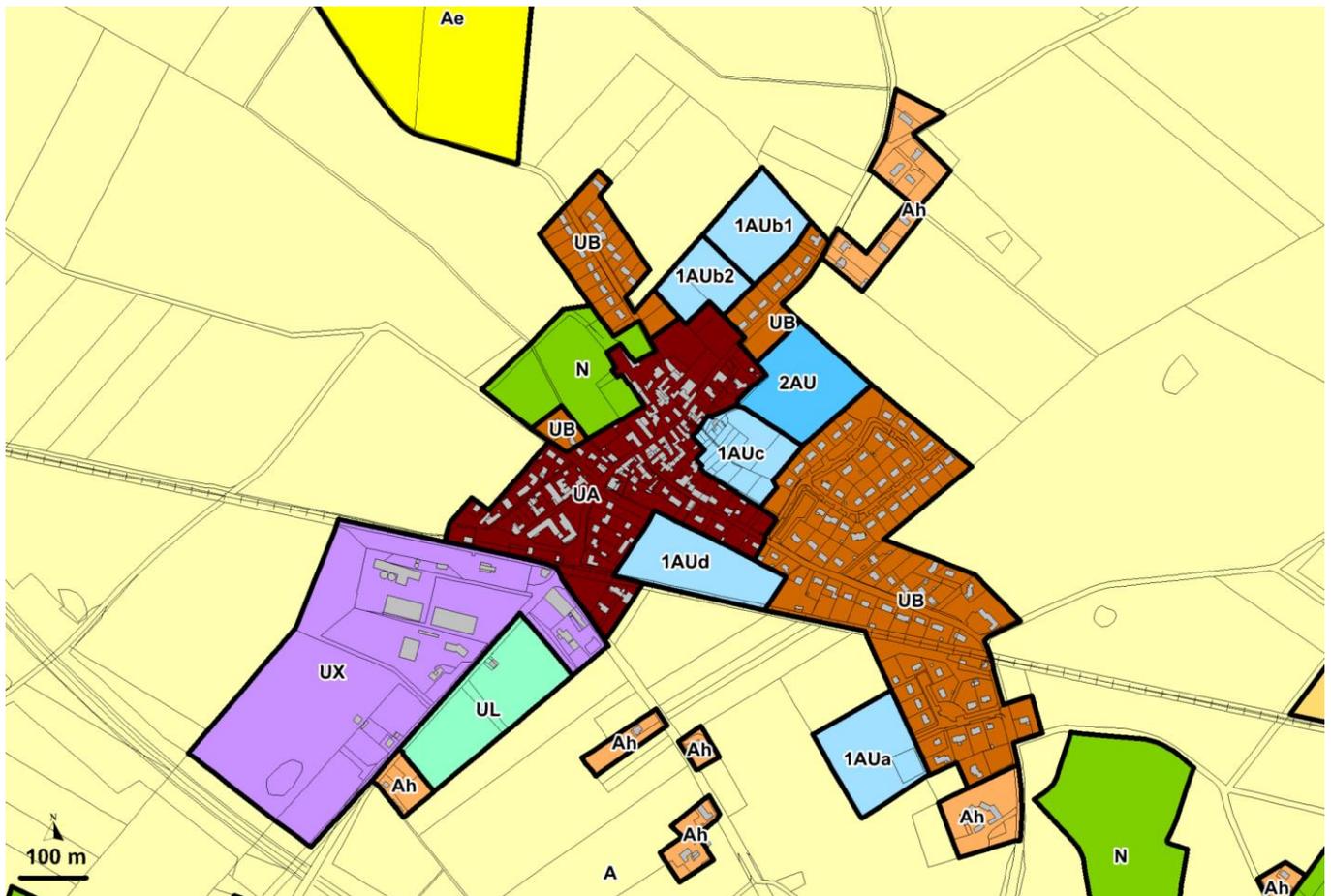
Article R-123-4 du code de l'urbanisme

"Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée."

Le règlement du PLU de Druye définit 8 zones réparties en quatre catégories. **Trois de ces zones (A, N et 1AU) sont subdivisées en secteurs** afin de tenir compte des spécificités propres à certaines portions du territoire communal.





2.2 Les zones urbaines (UA, UB, UL, UX)

Les zones urbaines se répartissent en deux grandes catégories :

- Les zones urbaines mixtes,
- Les zones urbaines spécialisées.

2.2.1 Les zones urbaines mixtes (UA, UB)

Les zones urbaines mixtes correspondent au bourg et à ses extensions récentes à dominante résidentielle mais où la diversité des fonctions urbaines (équipements, services et activités économiques compatibles avec l'habitat) et du parc de logements est souhaitable.

La zone UA

La zone UA correspond au bourg ancien (autour de l'église et au nord de la rue des Pâturaux) et récent (autour de la place de la mairie).

Les constructions sont majoritairement accolées et implantées à l'alignement de l'espace public.

Leur hauteur ne dépasse pas deux niveaux habitables avec combles (hormis l'église et le château d'eau).

Les terrains situés à l'est de la rue des Fonchers, partie la plus récente du bourg, sont inclus dans cette zone malgré des caractéristiques différentes (terrain plus grands, implantation des constructions en retrait de l'espace public et des limites séparatives).

L'objectif du PLU est de favoriser le renouvellement de l'habitat et le développement des services à la population du bourg tout en préservant son identité architecturale et paysagère.

La zone UA participe aux orientations du PADD suivantes :

- *favoriser le renouvellement urbain dans le centre-bourg*
- *promouvoir des formes bâties économes en espace et intégrées à leur environnement*
- *marquer l'identité rurale en valorisant le patrimoine bâti et l'environnement naturel et agricole*
- *Relier le centre-bourg, les extensions récentes et celles à venir*
- *affirmer la vocation de pôle de services et d'animation du centre-bourg*
- *développer une offre de logements variée en cohérence avec les prévisions démographiques et les objectifs du PLH et du SCoT*
- *favoriser la présence des activités et des services à proximité du bourg et de la gare*
- *anticiper les besoins en équipements*
- *favoriser la rénovation énergétique du parc de logements anciens*
- *encourager les modes doux dans les déplacements intra-communaux*
- *conforter les noyaux de biodiversité et les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal*
- *prévenir les risques liés aux sols argileux*

Les espaces mutables présents notamment à l'est de la mairie, au nord et à l'ouest de l'église et à l'est du bourg historique sont couverts par une orientation d'aménagement qui précise les conditions d'évolution de ces espaces.

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UA couvre des terrains qui étaient déjà en zone UA au POS et qui correspondent au centre-bourg.

Elle comprend aussi des terrains qui étaient en zone UB mais qui ressortent aussi du centre traditionnel par leur organisation ou leur morphologie :

- l'extrémité est de la rue du Pain ;
- la frange ouest du Chemin de la Pommeraie ;
- la partie sud-est de la rue de Croix Robert.

La zone UB

La zone UB correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel récents situés dans le prolongement du bourg, le long des rues du Pain, de la Croix Robert, de la Nauraie et les lotissements adjacents.

Le tissu bâti est moins dense que dans le bourg. Les constructions sont en majorité implantées en retrait des voies et des limites séparatives.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est faible, de l'ordre de deux niveaux (rez-de-chaussée avec combles).

Cette zone est destinée à accueillir une offre d'habitat diversifiée ainsi que les activités, services ou équipements éventuels nécessaires à la vie des habitants.

La zone UB participe aux orientations du PADD suivantes :

- *confirmer la stratégie de développement urbain en continuité du tissu bâti du bourg*
- *promouvoir des formes bâties économes en espace et intégrées à leur environnement*

- *marquer l'identité rurale en valorisant le patrimoine bâti et l'environnement naturel et agricole*
- *relier le centre-bourg, les extensions récentes et celles à venir*
- *affirmer la vocation de pôle de services et d'animation du centre-bourg*
- *développer une offre de logements variée en cohérence avec les prévisions démographiques et les objectifs du PLH et du SCoT*
- *favoriser la présence des activités et des services à proximité du bourg et de la gare*
- *anticiper les besoins en équipements*
- *favoriser la rénovation énergétique du parc de logements anciens*
- *encourager les modes doux dans les déplacements intra-communaux*
- *conforter les noyaux de biodiversité et les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal*
- *prévenir les risques liés aux sols argileux*

Synthèse des principales différences avec le POS :

Limitée en superficie, la zone UB regroupe les secteurs d'habitat individuel récents situés aux entrées sud-est, nord et ouest du bourg. Elle intègre les parties urbanisées des anciennes zones NA du POS.

Compte-tenu du caractère récent de l'urbanisation, peu d'évolutions sont attendues dans la zone, hormis au nord-est de la rue de la Croix Robert, au sud de la rue du Château d'eau et à l'est de la rue de la Nauraie qui correspondent aux points d'accès vers les secteurs de développement futur de Dauretiou et de la Nauraie (zone 1AU). Ces secteurs sont couverts par trois orientations d'aménagement et de programmation.

2.2.2 Les zones urbaines spécialisées (UL, UX)

Les zones urbaines spécialisées correspondent à des occupations et utilisations du sol spécifiques et à des logiques de développement différentes.

Le règlement du PLU délimite deux zones urbaines spécialisées : la zone UX dédiée aux activités économiques et la zone UL dédiée aux loisirs au sens large (sports et loisirs).

La zone UL

La zone UL inclut les terrains et installations à vocation sportive et de loisirs situés en face de la zone UX, à l'est de la rue des Fonchers (RD921). Elle est située au sud de la voie ferrée, dans le prolongement du centre-bourg.

Cette zone a vocation à accueillir d'autres équipements de même type et à participer à la mise en valeur de l'entrée sud du bourg.

La zone UL participe aux orientations du PADD suivantes :

- *favoriser la présence des activités et des services à proximité du bourg et de la gare*
- *anticiper les besoins en équipements*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UL du PLU correspond à la zone 1NAL du POS dont le périmètre a été réduit à l'est.

La zone UX

La zone UX est une zone urbaine dédiée aux activités économiques. Elle concerne les terrains situés au sud de la voie ferrée, dans le prolongement du bourg, proches de la gare et de l'autoroute. Cette zone est desservie par les réseaux depuis la rue des Fonchers.

La partie sud de la zone UX est soumise aux nuisances sonores de l'A85 (classée en catégorie 2) et aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (recul de 100 m des constructions depuis l'axe de la voie ramené à 65 m par le PLU).

L'objectif de cette zone est de permettre le regroupement sur ce site d'activités diversifiées ainsi que la requalification paysagère de l'entrée sud du bourg.

La zone UX participe aux orientations du PADD suivantes :

- *lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain*
- *favoriser la présence des activités et des services à proximité du bourg et de la gare*
- *conforter les noyaux de biodiversité et les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal*
- *prévenir les risques liés aux sols argileux*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UX a la même vocation et le même périmètre que la zone UC du POS.

2.3 Les zones à urbaniser (1AU et 2AU)

Le règlement délimite 2 zones à urbaniser regroupant quatre secteurs distincts situés en continuité des espaces urbanisés du bourg et ses extensions récentes.

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à être urbanisés dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du PLU.

Ces espaces sont localisés en accroche directe du bourg, voire en partie insérés dans le tissu du bourg. Ils doivent permettre de développer des opérations d'aménagement cohérentes et répondant aux objectifs de qualité urbaine et de mixité définis par le PADD.

4 secteurs composent la zone 1AU à vocation principale résidentielle :

- 1AUa : Le Prieuré, au sud-est du bourg, en continuité de l'opération d'habitat individuel du même nom ;
- 1AUb1 et 1AUb2 : La Nauraie nord et sud, s'étendant à l'ouest de l'ancien bourg et de la rue de Croix Robert ;
- 1AUc : Dauretiou sud, entre le bourg ancien et le lotissement de Tronchard ;
- 1AUd : Le Bourdeau, entre la rue du Pain et la voie ferrée.

La zone 1AU regroupe les secteurs qui seront constructibles une fois que les accès prévus auront été réalisés. Deux de ces accès sont classés en emplacement réservé au profit de la commune (ER n° 3 et 9).

L'ouverture à l'urbanisation des espaces classés en zone 1AU est également conditionnée à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble visant à rationaliser leur desserte et leur composition urbaine.

L'ensemble des secteurs classés en zone 1AU est l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU correspond à l'extension future de la zone à vocation principale d'habitat limitrophe, classée en zone 1AUc (Dauretiou sud).

Cet espace constituera le dernier secteur d'extension urbaine au nord du bourg de Druye.

Son urbanisation interviendra après modification ou révision du plan local d'urbanisme et lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'aménagement de la zone 2AU sera conçu en cohérence avec les objectifs et les principes inscrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation du site de Dauretiou (partie nord).

Les zones 1AU et 2AU participent aux orientations du PADD suivantes :

- *insérer les nouvelles constructions dans les paysages ouverts et traiter les zones de contacts entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles (limites de l'urbanisation)*
- *confirmer la stratégie de développement urbain en continuité du tissu bâti du bourg*
- *promouvoir des formes bâties économes en espace et intégrées à leur environnement*
- *marquer l'identité rurale en valorisant le patrimoine bâti et l'environnement naturel et agricole*
- *relier le centre-bourg, les extensions récentes et celles à venir*
- *affirmer la vocation de pôle de services et d'animation du centre-bourg*
- *développer une offre de logements variée en cohérence avec les prévisions démographiques et les objectifs du PLH et du SCoT*
- *favoriser la présence des activités et des services à proximité du bourg et de la gare*
- *anticiper les besoins en équipements*
- *encourager les modes doux dans les déplacements intra-communaux*
- *conforter les noyaux de biodiversité et les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal*
- *prévenir les risques liés aux sols argileux*

Synthèse des principales différences avec le POS :

Les zones 1AU et 2AU correspondent à une partie sensiblement réduite des zones 1NA et NA du POS localisées en continuité du bourg et des extensions récentes du Pain et du Prieuré.

2.4 La zone agricole (A)

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A englobe également des mares, fossés, espaces boisés et haies bocagères qui composent la trame verte et bleue à préserver en raison de leur intérêt paysager et écologique.

La zone A est ponctuée d'espaces bâtis (hameaux, sites d'exploitation agricole, bâtiments isolés) dont l'extension doit être maîtrisée pour ne pas porter atteinte au potentiel agricole de la commune.

La zone A comporte les secteurs suivants :

- **le secteur Ad** concerne des sites d'exploitation où la diversification de l'activité agricole est possible.
- **le secteur Ah** concerne des groupes d'habitations restreints, isolés et éloignés du centre bourg et qui n'ont pas d'usage agricole. Dans ces secteurs, seule l'extension limitée du bâti existant est autorisée.
- **le secteur Ah1** concerne un ensemble de quatre hameaux proches les uns des autres, comportant des « dents creuses » au sein de leur enveloppe bâtie actuelle (terrains desservis par les réseaux et entourés de construction ou de voie), situés à faible distance du centre-bourg (environ 2 km) et disposant d'un accès aisé (cf. franchissements de l'A85 en particulier).

Le choix d'autoriser les constructions au sein de l'enveloppe urbaine de ces hameaux est cohérent avec les orientations du SCOT et repose sur les critères suivants :

- la proximité du centre-bourg, de 1,5 à 2 km et son accessibilité : deux points de franchissements de l'autoroute (construits en 2005) relient directement ces hameaux au bourg et à la gare ; un débouché, à moins de 1 km, sur la RD 751 donne un accès aisé en direction de Tours et Chinon.
- L'organisation urbaine constituée d'un chapelet de hameaux ramassé dans un rayon de 500 mètres : au hameau de la Prudhommière regroupant une trentaine de maisons et situé en position centrale, ont été adjoints les hameaux des Hayes, de la Sansonnière et de la Bernassière dont les zones urbanisées sont distantes les unes des autres de moins de 100 mètres.
- La présence à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle de ces hameaux de « dents creuses » : terrains desservis par les réseaux et entourés de construction ou de voie, dépourvues d'usage agricole et d'une surface de 1 000 à 1 500 m² chacune.
- **le secteur Ay, correspond au site de la Becthière actuellement occupé par une maison de retraite.** Il est couvert par le périmètre de protection du monument historique classé du Manoir du même nom. Le PLU permet une évolution limitée de ce site compte tenu de l'intérêt architectural du bâti existant et de l'environnement agricole.
- **le secteur Ae correspond au site de la nouvelle station d'épuration** et à l'aire de services de l'A85 situées au nord-ouest de la commune.

Les abords de l'A85 et la RD751 délimités sur le plan du règlement sont concernés par les dispositions de l'article L-111-1-4 du code de l'urbanisme relatives aux entrées de ville.

La zone A participe aux orientations du PADD suivantes :

- *protéger les entités paysagères qui constituent le socle de la trame verte et bleue (TVB)*
- *préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti*
- *préserver les espaces agricoles en évitant le morcellement et le mitage*
- *permettre la diversification des fonctions et l'adaptation du bâti dans les espaces agricoles*
- *anticiper les besoins en équipements*
- *prévenir les risques liés aux sols argileux*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone A correspond à la zone NC, à une partie des zones NA et à l'essentiel de la zone NB du POS. Les constructions et installations non agricoles sont délimitées par des secteurs spécifiques (Ah, Ah1, Ay, Ae).

2.5 La zone naturelle (N)

La **zone N** correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

La zone N comprend principalement la forêt de Villandry qui occupe la partie sud-ouest du territoire communal ainsi que les espaces boisés répartis dans la zone agricole et ceux intégrés dans les zones urbaines.

La zone N est une zone protégée et par conséquent inconstructible.

Cependant, afin de prendre en compte l'occupation actuelle de l'espace naturel de Druye, **un secteur Nh** délimite les espaces bâtis destinés à l'habitat et aux activités situés en zone naturelle pour lesquels le règlement autorise des évolutions limitées.

La zone N participe aux orientations du PADD suivantes :

- *protéger les entités paysagères qui constituent le socle de la trame verte et bleue (TVB)*
- *préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti*
- *prévenir les risques liés aux sols argileux*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone N correspond à la zone ND du POS.

2.6 Superficie des zones du PLU

Type de zone	Dénomination	Nom de zone ou de secteur
N	Zone naturelle	N
	Secteur d'habitat isolé en zone naturelle	Nh
A	Zone agricole	A
	Secteur de sites d'exploitation agricole (diversification admise)	Ad
	Secteur de hameaux et bâtiments isolés en zone agricole	Ah
	Secteur de hameaux au sein desquels des constructions nouvelles sont admises	Ah1
	Secteur de la maison de retraite de la Becthière	Ay
	Secteur d'équipements d'intérêt collectif en zone agricole	Ae
U	Zone multifonctionnelle du bourg	UA
	Zone à dominante d'habitat individuel	UB
	Zone d'équipements sportifs et de loisirs	UL
	Zone d'activités économiques mixtes	UX
AU	Zone à urbaniser	1AU et 2AU

Type de zone	PLU	Surface	POS	SIG DDT	Différence PLU / POS	
N	N	784,6	ND	745,9	38,7	43,6
	Nh	4,9			4,9	
A	A	1379,7	NC, NCa	1435,7	-56	13,9
	Ad	14,8			14,8	
	Ah	30,8			30,8	
	Ah1	10,4			10,4	
	Ay	0,7	UE	0,6	0,0	
	Ae	13,9	NC		-13,9	
U	UA	9,8	UA	3,9	5,9	7,7
	UB	16,1	UB	12,4	3,7	
	UL	2,9	1NAL	5,1	-2,3	
	UX	13,8	UC	13,3	0,5	
AU	1AU	7,9	1NA	12,9	-5	-52,5
	2AU	2	NA, NAL	49,5	-47,5	
Pour mémoire	-	0,0	NB	12,9	-12,9	-12,9

Superficie communale : 2.292 hectares

2.7 Analyse de la répartition des zones du PLU par rapport au POS

2.7.1 Zones urbaines (U) :

L'augmentation de la surface des zones U (+7,7 ha soit 42,5 ha) résulte de l'intégration des zones d'urbanisation future du POS (NA) qui ont été urbanisées depuis 2000.

À noter la réduction de la superficie de la zone UL (-2,3 ha soit -45%).

Les zones U du PLU occupent 2% du territoire communal (contre 1,5% dans le POS).

2.7.2 Zones d'urbanisation future du POS (NA) et à urbaniser (AU) du PLU :

La diminution des zones AU (-52,5 ha soit 9,9 ha) résulte du reclassement des zones NA effectivement urbanisées en zone U et surtout du reclassement en zone A d'une grande partie des zones NA du POS non urbanisées.

Les zones AU représentent 0,4% du territoire communal (contre 2,7% dans le POS).

2.7.3 Zones agricoles et naturelles

L'augmentation de la surface des zones A et N résulte de la réduction des zones NA du POS et du reclassement en zone A et N de la zone NB.

La surface de la zone agricole (A+Ad+Ah+Ah1+Ae+Ay) progresse légèrement (+14 ha soit 1450 ha). Cette dernière représente 63% du territoire communal. On notera cependant que près de 100 hectares classés en zone A sont occupés par les emprises de l'autoroute A85 et du boulevard périphérique RD751.

La surface de la zone naturelle (N+Nh) progresse davantage (+44 ha soit 789 ha).

Les zones A et N occupent 63,3 et 34,4% du territoire communal.

2.8 Analyse des espaces d'urbanisation future du POS reclassés en zone N ou A du PLU

La lutte contre l'étalement urbain est une priorité du PADD du PLU : elle répond à la volonté de préserver le socle agro-naturel de la commune sur le long terme et au souci de rapprocher les habitants des équipements et services à la population regroupés dans le bourg.

Cette orientation est concrétisée par le reclassement en zone agricole et naturelle du PLU de 52,5 hectares (voir tableau ci-après) précédemment classés en zones urbaine ou d'urbanisation future par le POS.

Zone urbaine ou d'urbanisation future du POS reclassées en zone naturelle ou agricole du PLU

	Lieu	Zone du PLU	Zone du POS	Superficie en ha	Occupation du sol dominante
1	Sud-est de la commune	A et N	NAL	34	Boisement et terres labourables
2	Périphérie du bourg	A	UB, 1NAL, 1NA, NA	18,5	Terres labourables, prés, jardins
				52,5	

2.9 Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles induite par le PLU

2.9.1 Présentation des espaces concernés

Les espaces naturels et agricoles destinés à être urbanisés et classés en zone U et AU du PLU représentent une superficie d'environ 17 hectares soit 0,7% du territoire communal. L'occupation actuelle de ces espaces est détaillée dans le tableau ci-après.

Les espaces destinés principalement à l'habitat

Les espaces non bâtis dépourvus d'usage agricole (jardins), situés dans l'empreinte urbaine actuelle du bourg représentent une surface d'environ un hectare (en périphérie sud-ouest du secteur 1AUc).

Les espaces non urbanisés, actuellement à usage agricole (terres labourable, jachère, prairie) et destinés à l'habitat (classés par le PLU en zone U ou AU) représentent une superficie de 10 hectares.

Ces espaces pourraient accueillir un volume d'environ 138 logements (pour une densité moyenne de 15 logements par hectare).

Les espaces destinés à l'accueil d'activités économiques

Les espaces classés dans la zone UX représentent une superficie de 5,5 hectares actuellement occupée par une prairie utilisée pour l'élevage.

Les espaces destinés aux équipements publics

Les espaces destinés aux équipements représentent une surface d'environ deux hectares, répartis en trois sites distincts :

- emplacements réservé n° 2 destiné à l'extension du cimetière (zone UA) ;
- emplacement réservé n°10 destiné à un futur groupe scolaire (secteur 1AUd) ;
- extension future de la zone de loisirs communale (partie sud de la zone UL).

Espaces naturels et agricoles classés en zone AU et U du PLU

	Lieu-dit	Zone du PLU	Vocation principale	Zone du POS	Superficie en ha	Occupation du sol dominante	Taux d'utilisation agricole
1	Le Prieuré	1AUa	Habitat	NA	1,5	Terre labourable	100%
2	Bourdeau	1AUd	Habitat / Equipement	NA	2,1	Jachère	100%
3	La Nauraie nord	1AUb1	Habitat	NA	1,5	Jachère	100%
4	La Nauraie sud	UA, UB, 1AUb2	Habitat / Equipement	UB, NA	1,6	Jachère & terre labourable	100%
5	Dauretiou sud	1AUc	Habitat	1NA	1,5	Jardin & terre labourable	50%
6	Dauretiou nord	2AU	Habitat	1NA	2	Terre labourable	100%
7	Les Pts Fonchers	UL	Équipement	1NAL	1,1	Jachère	100%
8	Les Grands Fonchers	UX	Activité	UC	5,5	Prairie	100%
Total					16,8		94%

2.9.2 Appréciation de la consommation d'espaces naturels et agricoles prévue par le PLU au regard des objectifs de modération fixés par le SCoT

Le reclassement d'une part conséquente des zones d'urbanisation future du POS en zone A du PLU aboutit à une réduction nettement plus ambitieuse de la consommation d'espaces agricoles et naturels à l'échelle de la commune de Druye que celle fixée par le SCoT sur l'ensemble de son territoire, comme l'indiquent les données ci-après :

Espaces d'extension urbaine reclassés en zone agricole ou naturelle :

- Ensemble du SCoT : - 550 ha sur 2.190 ha soit – 25%
- PLU de Druye : - **54,8 ha sur 70 ha soit – 78%**

Rythme d'artificialisation à venir par rapport aux dix dernières années :

- Ensemble du SCoT : 180 ha / an de 2000 à 2010 (pour mémoire)
90 ha / an de 2010 à 2030 soit – 50%
- PLU de Druye¹ : 8,2 ha / an de 2000 à 2012 (pour mémoire)
1,8 ha / an de 2014 à 2022 soit – 77%.

2.10 Justification du dimensionnement des zones à urbaniser et densités attendues

2.10.1 Justification des besoins de développement résidentiel

Les besoins en logement découlant des hypothèses démographiques retenues (cf. diagnostic) représentent un volume d'environ 108 logements à l'horizon 2022 et 148 à l'horizon 2030. Ces besoins se décomposent comme suit :

Croissance démographique 2008-2022 (195 habitants supplémentaires) :	125 log.
Renouvellement du parc 2008-2022 (projection de la tendance 1999-2008) :	+10 log.
Besoins de 2008 à 2022 :	135 log.
Logements commencés de 2008 à 2013 (à déduire) :	- 27 log.
Besoins de 2014 à 2022 (135 – 27) :	108 log.
<i>Besoins de 2022 à 2030 (5 log. / an x 8) :</i>	<i>40 log.</i>

Le potentiel de développement résidentiel est calculé à partir d'objectifs de densité² différenciés par secteur définis en cohérence avec la localisation des différents sites et en respectant l'objectif de densité moyenne de 15 logements par hectare urbanisé pour l'ensemble de la commune. **Ce potentiel est évalué à 158 logements dont 26 logements en renouvellement (16%).** Ce potentiel se décompose comme suit :

Renouvellement urbain (15 log. / ha) :	26 log.
- dont centre-bourg (0,9 ha x 20 log. / ha) :	18 log.
- dont hameaux (0,8 ha x 10 log. / ha) :	8 log.
Extension urbaine en continuité du centre-bourg (8,8 ha x 15 log. / ha) :	132 log.
Potentiel de développement résidentiel total (132+26) :	158 log.

¹ La superficie totale des espaces en extension inscrits dans le PLU de Druye est de 16,5 hectares (9,9 ha en 1AU, 1,1 ha en UL, 5,5 ha en UX).

² Basés sur la méthode de calcul de la densité brute du SCoT (DOO, p. 26) : « Les densités brutes sont établies sur l'ensemble du périmètre de projet. Elles intègrent les parties du terrain qui sont bâties et les parcelles sur lesquelles ces constructions s'implantent, mais aussi les espaces verts et les voies nécessaires à sa desserte ».

A l'horizon 2022, le potentiel (158 logements) excède de 37% les besoins découlant des hypothèses démographiques (108 logements), et de 7% ceux évalués à l'horizon 2030 (148 logements conformément aux objectifs démographiques du SCoT).

Ce potentiel englobe toutefois une part importante de logements en renouvellement urbain (26 logements) localisés sur des espaces dont la mutabilité n'est pas acquise à court / moyen terme (absence de maîtrise foncière par la collectivité). Hors renouvellement urbain, le potentiel de développement du PLU (132 logements) permet de répondre aux besoins d'habitat de la commune à l'horizon 2027³ (soit 15 ans).

Hors renouvellement urbain et hors zone 2AU (dont l'ouverture à l'urbanisation n'interviendra qu'après modification ou révision du PLU)⁴, le potentiel de développement du PLU sur les secteurs 1AU (102 logements) est légèrement inférieur aux besoins démographiques à l'horizon 2022 (108 logements).

2.10.2 Justification des besoins de développement économique

Au cours de la période 1999-2008 Druye a attiré sur son territoire 76 emplois soit 8 emplois supplémentaires accueillis par an en moyenne.

Si l'on prolonge cette tendance, le foncier disponible sur la zone d'activité communale (5,5 hectares) représente un potentiel d'accueil d'une quinzaine d'années⁵ (à raison de 22 emplois par hectare, densité d'emplois moyenne observée sur l'ensemble des zones d'activités de Tour(s)plus hors commune de Tours).

La proximité de l'autoroute et de la gare de Druye ainsi que la présence de tous les réseaux à proximité immédiate (y compris le haut débit) justifie le maintien des capacités d'accueil de cette zone visible depuis l'A85. Le PLU édicte des règles de composition et d'insertion paysagère et architecturale visant à garantir la qualité urbaine de la partie sud de la zone, actuellement non urbanisée et soumise aux dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville.

2.11 Indicateurs sur les résultats du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, trois ans au plus après la délibération portant approbation ou révision du PLU, un débat doit être organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du PLU au regard la satisfaction des besoins en logements.

Lors de ce débat, le conseil municipal pourra décider de mettre en révision le PLU (CU, L 123-12-1) afin d'adapter la stratégie de développement urbain de la commune en fonction de l'état d'avancement des opérations engagées et des évolutions intervenues au sein des espaces urbanisés existants (renouvellement urbain).

Les indicateurs suivants seront renseignés pour évaluer les résultats de l'application du plan :

- nombre et typologie des logements réalisés dont part de logements locatifs sociaux ;
- nombre de logements réalisés par hectare en renouvellement et en extension ;
- superficie des espaces agricoles ou naturels artificialisés (y compris, espaces libres inclus dans les parties urbanisées).

³ A raison de 5 logements par an (cf. SCoT) : $108 \text{ log.} - 132 \text{ log.} = 24 \text{ log.} / 5 = 5 \text{ ans.}$

⁴ soit 56 logements en moins dont 30 logements en zone 2AU (2 ha x 15 log. / ha).

⁵ $5,5 \text{ ha} \times 22 \text{ emplois par hectare} = 121 \text{ emplois} / 8 \text{ emplois par an} = 15 \text{ ans.}$

3. L'exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS

3. L'exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS

Le règlement littéral du PLU fixe les prescriptions définies pour chaque zone.

Ces dernières sont réparties en 14 articles :

- 1° Occupations et utilisations du sol interdites
- 2° Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- 3° Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- 4° Condition de desserte des terrains par les réseaux
- 5° Superficie minimale des terrains constructibles
- 6° Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 7° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8° Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9° Emprise au sol des constructions
- 10° Hauteur maximale des constructions
- 11° Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- 12° Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
- 13° Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- 14° Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Seules les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7) sont obligatoires.

L'instauration des règles a pour objectif la mise en œuvre du projet urbain de la commune dans chacun des espaces concernés.

La rédaction des règles a été modifiée par rapport au POS du fait de l'évolution du projet urbain et du territoire communal et pour les ajuster aux évolutions réglementaires.

3.1 La destination générale des sols (articles 1 et 2)

L'article 1 du règlement liste les occupations et utilisations interdites et l'article 2 celles qui sont soumises à conditions particulières.

Ces articles participent aux orientations du PADD qui ont prévalu à la définition du zonage (cf. ci-avant l'exposé des motifs de la délimitation des zones et des modifications apportées par rapport au POS).

Ainsi, dans les zones urbaines mixtes (UA, UB), toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'exception de celles qui ne sont pas compatibles avec la vie urbaine comme les installations précaires, les caravanes mais aussi les constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.

Pour des raisons de sécurité, sont aussi interdits les dépôts de matériaux et déchets divers mais aussi les installations classées à moins qu'elles ne participent directement à la vie urbaine.

C'est aussi dans ces zones, regroupant équipements et services et desservies par la gare, que peuvent être le mieux implantés de nouveaux **logements locatifs sociaux** conformément aux objectifs du PLH. Un taux d'au moins 10% de logements locatifs sociaux est imposé pour toute construction nouvelle implantée dans les zones U mixtes (ainsi que dans les zones 1AU voir ci-après).

Les autres zones urbaines sont spécialisées. Par conséquent, seules les occupations et utilisations du sol visées sont autorisées. En effet, il s'agit d'organiser le maintien ou le développement des implantations existantes :

- Les activités de sports, loisirs et tourisme dans la zone UL,
- L'activité économique dans les zones UX.

En particulier, dans la zone d'activité communale, le logement nécessaire au gardiennage d'un établissement n'est autorisé que s'il est intégré dans le corps du bâtiment d'activités. Il s'agit d'éviter la présence, suite à des mutations, d'habitants dans une zone qui n'est pas adaptée à la fonction résidentielle.

L'urbanisation des différents secteurs d'habitat futur classés en zone 1AU est conditionnée à la réalisation des accès figurant sur le plan du règlement et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt général directement liées au développement futur de la zone ou correspondant à un emplacement réservé.

Conformément au code de l'urbanisme, la zone agricole A est strictement réservée à l'agriculture. Par conséquent seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à cette activité.

Cependant, le règlement distingue des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le secteur Ad regroupe les sites d'exploitation, les centres équestres et une exploitation forestière. La diversification de l'activité agricole y est admise (tourisme à la ferme, gîtes, chambres d'hôtes, accueil du public ...).

Par ailleurs, un certain nombre de constructions présentes dans la zone agricole n'ont pas ou n'ont plus de caractère agricole. Il s'agit principalement d'habitations isolées. Un secteur Ah est créé pour prendre en compte ces constructions et leur permettre une évolution modérée. Seules les extensions et annexes sont autorisées dans des périmètres restreints ne mettant pas en cause l'espace agricole proprement dit. Il s'agit aussi de ne pas laisser se développer un mitage du territoire agricole par l'édification de nouvelles constructions, ni d'accueillir de nouveaux habitants dans des secteurs excentrés, éloignés de tous services à la population. Dans les secteurs Ah, le changement de destination de l'habitat vers les bâtiments agricoles est autorisé à condition qu'il ne porte pas

atteinte à la qualité paysagère du site et qu'il n'engendre pas de nuisances. Le changement de destination des constructions vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier de type gîte rural est également autorisé pour les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Le secteur Ah1 correspond à d'anciens hameaux qui n'ont pas ou plus de bâtiment agricole mais disposent de disponibilités foncières à l'intérieur de leur enveloppe bâtie. Les constructions nouvelles y sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole existante ou au potentiel agronomique du sol.

Le secteur Ae est strictement réservé à l'implantation d'équipement d'intérêt collectif (station d'épuration et aire de services de l'A85).

Le secteur Ay correspond au site de la maison de retraite de la Becthière. Le changement de destination vers les bureaux ou l'hébergement hôtelier y est autorisé afin de permettre la reprise des bâtiments par un autre établissement après le départ de la maison de retraite prévu en 2016-2017.

La zone N a pour objet la protection des espaces naturels et forestiers. En conséquence, elle est inconstructible. Cependant, comme dans la zone agricole, un certain nombre de constructions y sont déjà présentes. On note en particulier la présence de propriétés et d'habitat isolé. L'objectif de protection de la trame verte de la commune a conduit à ne permettre que des évolutions modérées de ces constructions (annexes et extensions limitées). Un secteur Nh a été ainsi créé. Il s'agit d'éviter l'éparpillement des constructions en zone N. Dans les secteurs Nh, le changement de destination des constructions vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier de type gîte rural est toutefois autorisé sous réserve que les bâtiments concernés présentent un intérêt architectural et patrimonial.

Dans toutes les zones sont autorisées les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. Leur implantation en zone 1UA est autorisée à condition qu'elle soit directement liée à l'aménagement de la zone.

Dans toutes les zones est expressément interdit le comblement des puits, mares et zones humides et des fossés afin de les protéger. La préservation des zones humides est un enjeu majeur de la trame bleue, mais aussi de la trame verte compte-tenu de la faune et de la flore que ces espaces abritent. Les mares et les fossés participent aussi à la bonne gestion des eaux pluviales sur le territoire. Ces différents types d'espaces naturels sont identifiés par le PLU et font l'objet de prescriptions particulières au sein du règlement au titre de l'article L123-1-5 7°. Les boisements linéaires (haies de bocage) bénéficient également de cette protection.

Dans les zones UA, UB, A et N des éléments de patrimoine bâti méritant d'être protégés ont également été identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°. A cette fin, leur démolition n'est autorisée qu'en cas de vétusté ou pour des raisons de sécurité.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites, l'article 2 celles soumises à conditions (et non plus celles qui sont admises comme le prévoyait l'article 1 du POS).

Des obligations de construction de logements sociaux sont édictées dans les toutes les zones mixtes (dont 1AU) à des fins de mixité sociale.

Contrairement à la zone NC du POS, la zone agricole est devenue une zone avec un objet unique : l'agriculture.

La zone N est inconstructible.

Par conséquent, des secteurs constructibles sont définis en zone N et A pour identifier les constructions et installations existantes et permettre leur évolution de façon limitée.

La préservation des puits, mares et zones humides et fossés a été ajoutée à des fins de protection. Des éléments de patrimoine bâti et naturels ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° et la démolition de ces éléments bâtis est soumise à condition.

3.2 Les conditions de desserte par les voies et réseaux (articles 3 et 4)

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Anticiper les besoins en équipements*
- *Relier le centre-bourg, les extensions récentes et celles à venir*

L'article 3 régleme nte les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Les prescriptions qui sont édictées à cet article ont pour finalités le bon fonctionnement de la circulation dans la commune et la sécurité des usagers tant des voies que des accès.

Leurs caractéristiques doivent répondre à leur localisation, à la nature et à l'intensité du trafic.

Dans les secteurs présentant des enjeux particuliers d'aménagement ou de restructuration du réseau viaire, le règlement définit les caractéristiques des voies à aménager.

L'article 4 régleme nte les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics divers.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité sanitaire des habitants et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la qualité des eaux.

C'est en particulier le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable pour toute construction ou installation qui le requiert. Cette obligation concerne tout le territoire communal.

Les règles de raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont ajustées aux prescriptions des zonages d'assainissement correspondants.

En ce qui concerne les eaux usées, dans les zones définies au zonage d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les eaux résiduaires d'activités doivent être pré-épurées.

D'autre part, pour une meilleure gestion de la collecte des eaux de pluies, celles-ci doivent être rejetées dans le réseau communal avec un débit défini par le règlement et issu du schéma d'assainissement, pour tout projet générant une imperméabilisation nouvelle.

Le développement des piscines nécessite la prise en compte des effluents qui en résultent. C'est pourquoi des règles les concernant sont édictées dans chacune des zones pouvant accueillir de l'habitat.

Afin de contribuer à la qualité de l'environnement urbain, l'enfouissement des réseaux est imposé.

Le développement des réseaux de communication à haut débit permet aux habitants et aux entreprises d'accéder aux services numériques, c'est pourquoi il est demandé de prévoir la mise en place de fourreaux permettant le raccordement au réseau depuis l'espace public lorsque celui-ci sera desservi pour toute opération d'aménagement ce qui évitera des surcoûts lors du raccordement effectif.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

Le branchement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire dans toutes les zones où ce dernier existe et pour les constructions qui le requièrent pour des raisons sanitaires.

Les prescriptions concernant l'assainissement ont été définies en cohérence avec les zonages correspondants.

Face au développement des piscines, des prescriptions spécifiques les concernant sont édictées.

Il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques pour toute opération d'aménagement.

3.3 Les règles de stationnement (article 12)

L'article 12 précise les obligations des projets en termes de stationnement.

Cet article participe notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Rendre le bourg lisible et le centre ancien visible*
- *Encourager les modes doux dans les déplacements intercommunaux*

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, le stationnement doit être prévu sur les terrains privés en fonction de leurs besoins. Le stationnement sur la voie publique est réservé au stationnement temporaire.

Le nombre minimal de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est de une place par logement dans les zones U et 1AU et de 2 dans les zones A et N.

Lorsque le règlement ne définit pas de normes, les constructions doivent comporter un nombre de place de stationnement adapté à la destination et de la taille du projet.

Le stationnement des vélos doit être prévu sous la forme d'un local clos et facile d'accès pour toute construction à usage de bureaux ou d'habitation comportant au moins deux logements. Cette disposition participe à l'encouragement des déplacements non motorisés et contribue à l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction du bruit et la lutte contre le réchauffement climatique.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

Introduction de normes de stationnement automobile.

Introduction de normes de stationnement pour les vélos.

3.4 Les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8)

Les règles d'implantation déterminent le positionnement des constructions sur le terrain vis-à-vis des espaces publics et des voies, vis-à-vis des terrains voisins et vis-à-vis des autres constructions sur un même terrain.

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-bourg*
- *Promouvoir des formes bâties économes en espace et intégrées à leur environnement*
- *Insérer les constructions dans les paysages ouverts et traiter les zones de contacts entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles (limites d'urbanisation)*

Les règles d'implantation ont une finalité urbanistique et contribuent à modeler la forme urbaine et son image à partir de l'espace public.

Les règles de recul vis-à-vis des voies et des espaces publics (article 6) contribuent à la forme urbaine et à la sécurité des accès.

Par souci de clarté, les règles d'implantation le long des grands axes (article 6) sont représentées graphiquement sur le plan.

Dans la zone UA, l'implantation des constructions est imposée à l'alignement (ou dans le prolongement d'un bâtiment existant) afin de préserver le caractère du bourg avec son organisation du bâti dense et imbriqué et le caractère minéral des rues que le bâti structure fortement.

Dans le reste du tissu urbain, les constructions sont implantées majoritairement en retrait par rapport aux voies. L'importance du recul varie en fonction de l'importance de la voie et de l'environnement (recul important par exemple pour préserver un front boisé).

Dans les **zones agricole (A), naturelle (N)**, un recul est demandé pour des raisons paysagères et/ou de sécurité des accès.

Le long des voies à grande circulation (A 85, RD751) et en dehors des parties urbanisées, des reculs spécifiques sont imposés conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ces reculs en entrée de ville font l'objet de dispositions particulières spécifiques à chaque voie et secteur. Des reculs spécifiques ont été définis pour la zone UX bordant l'autoroute.

Les règles de recul vis-à-vis des terrains voisins (article 7) visent aussi à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par l'implantation des bâtiments sur deux terrains contigus.

Le règlement prévoit des marges de recul spécifiques pour les constructions implantées en limite de la zone A afin d'en limiter l'impact visuel et permettre l'aménagement d'un espace paysager de transition. Cette disposition concerne les zones UB, UX et 1AU. Les marges de recul sont représentées sur le plan du règlement.

Dans les zones à caractère urbain (UA, UB), la construction en limite(s) séparative(s) est autorisée afin de permettre l'évolution des constructions et de favoriser la création de fronts bâtis urbains. Lorsque la construction est en retrait, une distance minimale de recul (généralement d'au moins 3 mètres ou dans le prolongement d'un bâtiment existant) est demandée afin d'éviter les délaissés de terrain sans affectation.

Dans les zones U spécialisées (UL, UX) l'implantation en limite séparative est autorisée. En zone UX celle-ci est admise si des mesures sont prises pour garantir la sécurité.

Dans les **zones naturelles ou agricoles (A, N)**, l'implantation en limite séparative est autorisée.

Dans toutes les zones où ils sont autorisés, **les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre (emprise de la haie éventuelle)** leurs gabarits les rendant moins gênants pour les voisins, sauf dans les marges recul imposées en limite de zone agricole.

L'article 8 définit les conditions sanitaires et de sécurité sur le terrain. Ces dernières sont à apprécier au cas par cas en fonction du projet et de son contexte.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

Marge de recul pour les constructions implantées en limite de la zone agricole.

3.5 Les règles de volumétrie et de densité (article 5, 9, 10, 14)

Le règlement définit des règles qui encadrent la volumétrie et la densité des constructions.

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti*
- *Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-bourg*
- *Promouvoir des formes bâties économes en espace*
- *Contenir le développement des hameaux dans leur enveloppe actuelle*

La possibilité de réglementer **la taille minimale des terrains** est encadrée par le code de l'urbanisme pour "des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée".

Aucune taille minimale de terrain n'est prescrite compte-tenu de la faiblesse du mitage et de l'étalement urbain à Druye.

L'utilisation des trois autres règles de volumétrie et de densité (art. 9, 10, 14) permet deux approches :

- Réglementer le volume des constructions par l'emprise au sol (art. 9) et la hauteur (art. 10).
- Définir la constructibilité globale des terrains par le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;

Ce sont les règles d'emprise au sol et de hauteur qui encadrent la forme urbaine, le COS n'étant pas utilisé.

La **zone UA** correspond au centre ancien relativement dense et imbriqué, mais de faible hauteur. Pour insérer les constructions dans ce tissu urbain particulier, il n'est pas fixé d'emprise au sol mais la hauteur est limitée à RDC + 1 + comble.

La **zone UB** est une zone de densité intermédiaire. La hauteur maximale est la même que celle retenue pour la zone UA, mais l'emprise au sol est limitée à 60% du terrain.

Dans la **zone UX**, les règles de hauteur varient en fonction de la distance à l'autoroute afin de limiter l'impact visuel des locaux d'activités dans le paysage.

Dans la zone 1AU, l'emprise au sol n'est pas réglementée car le PADD souhaite promouvoir des formes bâties économes en espace. La hauteur maximale varie entre 2 et 3 niveaux pour s'adapter à l'environnement bâti ou agricole.

Pour les constructions dispersées dans les zones A et N, les extensions et les annexes ont une emprise au sol limitée afin de limiter le mitage de l'espace rural tout en permettant un minimum d'évolution du bâti existant.

On retrouve les mêmes règles de hauteur pour les constructions à usage d'habitation que dans les zones U peu denses.

Dans la **zone agricole A**, il n'est pas fixé de hauteur, ni d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations à usage agricole afin de les adapter à leurs usages.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

La taille minimale des terrains constructibles est supprimée.

Afin de préserver les espaces agricoles et naturels, les extensions et annexes des constructions existantes sont limitées en emprise au sol.

En revanche, les extensions peuvent avoir une hauteur équivalente à celle du bâtiment principal.

3.6 Les règles qualitatives (articles 11 et 13)

Les articles 11 et 13 réglementent l'aspect extérieur des constructions ainsi que les modalités d'aménagement et de traitement des abords et des espaces libres.

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Marquer l'identité rurale en valorisant le patrimoine bâti et l'environnement naturel et agricole du bourg*
- *Insérer les constructions dans le paysage ouvert et traiter les zones de contact entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles*
- *Favoriser la rénovation du parc de logements anciens*
- *Conforter les noyaux de biodiversité et les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal*

Les règles d'aspect extérieur visent à la fois :

- à promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans une attention et une recherche de cohérence avec son environnement et les constructions voisines.

- à permettre les constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

- à favoriser la qualité des constructions quel que soit leur usage.

Les opérations de réhabilitation doivent respecter la construction initiale et participer à sa mise en valeur. C'est particulièrement vrai pour les bâtiments classés au titre de l'article L123-1-5 7° et pour les constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques du manoir de la Becthière.

Il n'est pas fixé de règle spécifique pour les « équipements ». En effet ceux-ci ont des contraintes propres en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui justifie une architecture repérable.

Les règles concernant les espaces extérieurs visent à assurer la qualité de leurs aménagements. En particulier, les nouvelles opérations doivent participer à la cohérence des cheminements et des espaces verts du bourg. L'objectif est d'éviter la multiplication d'espaces collectifs, voire publics, qui ne sont pas lisibles, ni même visibles et que les habitants ne peuvent s'approprier.

Il est demandé que les arbres existants soient conservés et un taux d'espaces verts est fixé sauf en zone N et A.

Une liste annexée au PLU définit les essences locales à utiliser pour les plantations.

Selon les zones, quelques règles spécifiques sont édictées :

Dans la **zone UA**, les clôtures doivent participer au caractère minéral des rues. Pour cette raison, les murs pleins sont autorisés.

Dans les autres zones, c'est au contraire le traitement végétal des clôtures et des espaces libres qui est encouragé.

Des prescriptions particulières d'aspect des constructions et de traitement des espaces libres sont définies dans certains secteurs qui font l'objet de projet d'aménagement d'ensemble (1AU). Ces prescriptions complètent les principes d'aménagement définis par les orientations d'aménagement et de programmation.

Des dispositions spécifiques sont également définies pour garantir l'insertion paysagère des constructions qui s'implanteront sur la partie sud de la zone d'activité communale, en bordure d'autoroute.

→ **Principales évolutions par rapport au POS**

Les articles 11 sur l'aspect extérieur des constructions ont été rédigés afin d'ouvrir les prescriptions aux évolutions de l'architecture tout en insistant sur l'importance de la prise en compte du terrain et de son environnement tant bâti que naturel dans l'élaboration des projets.

Des prescriptions spécifiques pour préserver le patrimoine bâti et non bâti.

4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Art. L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Des OAP qui déclinent les orientations et objectifs du PADD

Afin de définir les principes d'organisation des secteurs de renouvellement et de développement urbain, le PLU de Druye comporte des orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.

En cohérence avec les orientations et les objectifs du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Druye définissent les principes d'accès et de desserte, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces bâtis et non bâtis à respecter pour l'aménagement des quatre sites concernés (La Nauraie, Dauretiou, Bourdeau, Le Prieuré).

Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments de contexte ainsi que les objectifs poursuivis découlant des orientations du PADD. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

Ces orientations déclinent les orientations du PADD en tenant compte des spécificités de chaque site. L'accueil des équipements nécessaires au développement du bourg et à l'urbanisation des secteurs d'extension, la mixité des fonctions, de l'habitat et des usages, l'optimisation des disponibilités foncières (par une répartition judicieuse des espaces non bâtis et la compacité des constructions), la promotion des déplacements non motorisés, enfin la mise en valeur de l'identité architecturale et paysagère des espaces environnants constituent des objectifs communs à l'ensemble des sites couverts par les orientations d'aménagement et de programmation.

5. Servitudes et dispositions particulières

5.1 Emplacements réservés (CU, L. 123-1-5 8°)

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut : (...)

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; »

5.1.1 Emplacements réservés maintenus ou inscrits dans le PLU

Le PLU de Druye comporte 13 emplacements réservés. Leur création vise à permettre les aménagements découlant des orientations du PADD ainsi que des projets d'intérêt général porté par d'autres collectivités. **L'ensemble des emplacements réservés représente une superficie de 7,7 hectares.**

NB : La liste des emplacements réservés figure sur les plans du règlement du PLU.

Amélioration des déplacements

L'un des objectifs du PADD est de compléter et de hiérarchiser le réseau viaire et de développer le réseau de cheminements dédiés aux déplacements non motorisés. A cette fin, 7 emplacements réservés ont été créés pour des aménagements portés par la commune (emplacements n°1, 3, 5, 6, 7, 8, 9).

Construction d'équipements et travaux

Deux emplacements réservés ont pour but d'accueillir les équipements nécessaires au développement de la commune au sein des secteurs de développement futur. L'ER n°3 est destiné à l'extension du cimetière, au nord de l'église et l'ER n°10 est destiné à la construction d'une nouvelle école à l'est de la mairie.

Les ER n°11, 12 et 14 sont destinés à l'amélioration de l'assainissement des eaux usées et pluviales. L'ER n°11 est destiné à l'aménagement d'une saulaie en lien avec la nouvelle station d'épuration (Tour(s)plus), l'ER n°12 à la restauration du champ d'expansion des crues au lieu-dit le Moulin-Taureau (programme de travaux piloté par le syndicat d'aménagement de la Vallée de l'Indre) et l'ER n°14 à la création d'un bassin de régulation au lieu-dit la Bonneveau, en limite de la commune de Villandry, dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau schéma communal d'assainissement pluvial.

5.1.2 Emplacements réservés inscrits au POS réalisés, supprimés ou modifiés

Sur les 8 emplacements réservés inscrits au POS deux ont été réalisés (n°3 et 4 du POS), quatre ont été supprimés (n°2, 6, 7 et 13 du POS). Trois emplacements ont été modifiés (n°1 et 5 du POS) et deux sont repris dans le PLU (n°2 et 9 du PLU). Le tableau ci-après précise l'objet, le bénéficiaire, la superficie et l'évolution de chaque emplacement réservé du POS.

Tableau : évolution des emplacements réservés inscrits dans le POS de 2001

n°	Destination	Bénéficiaire	Surface (ha)	Évolution POS / PLU
1	Extension du cimetière	Commune	0,2	Modifié - ER n° 2 du PLU
2	Voie communale - accès à la zone NA "La Nauraiie"	Commune	0,1	Modifié - ER n° 3 du PLU
3	Voie communale - accès à la zone NA "Tronchard"	Commune	0,1	Réalisé
4	Voie communale - accès ouest à la zone NA "centre-bourg"	Commune	0,2	Terrain acquis
5	Voie communale - accès nord à la zone NA "centre-bourg"	Commune	0,03	Modifié déplacé vers l'ouest - ER n°9 du PLU
6	Équipement public du centre-bourg (école)	Commune	2,0	Modifié ER n°10 du PLU
7	Voie communale - accès à la zone d'activités	Commune	0,4	Supprimé
8	Autoroute A85 Tours-Vierzon et échangeur RD751	État	143,0	Réalisé

5.4 Espaces boisés classés (CU, L.130-1)

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4... »

Le classement en espace boisé classé (EBC) constitue une protection absolue qui proscrit sur les espaces concernés toute implantation d'une construction nouvelle quelle qu'elle soit. Il convient de préciser que les espaces soumis à plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres.

Le PLU reconduit l'essentiel des espaces boisés classés du précédent POS. La surface totale des espaces boisés classés est de 690 hectares dans le PLU soit une surface légèrement supérieure (+8%) à celle inscrite dans le POS de 2000 (retour à la situation du POS de 1988). Cette évolution découle de l'actualisation de l'emprise des espaces boisés (voir ci-après) et surtout du classement en EBC des boisements situés à l'est du vallon de Moulin Taureau.

La quasi-totalité des espaces classés en EBC par le PLU sont situés en zone naturelle (N). Seuls quelques boisements de faible superficie sont classés en zone agricole (A). **Ces boisements sont identifiés réservoirs de biodiversité ou éléments de continuité écologique au sein de la trame verte du SCOT.**

Le PLU apporte des modifications ponctuelles aux espaces boisés classés délimités par le POS afin de prendre en compte des erreurs de délimitation ou des évolutions intervenues sur les espaces boisés classés depuis l'élaboration du POS en 2000. Ces modifications sont basées sur les vues aériennes réalisées pour le compte de Tour(s)plus en juillet 2010.

5.5 Éléments de paysage à protéger (CU, L.123-1-5 7°)

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, (...).

A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le P.L.U. de Druye. Ces dernières concernent des éléments bâtis présentant un intérêt architectural ou historique à l'échelle de la commune, ainsi que des espaces naturels (haies, mares principalement). Les éléments concernés sont délimités sur le plan du règlement. Une présentation du patrimoine bâti figure dans l'état initial de l'environnement.

Définie à l'article 2 du règlement pour les zones du PLU accueillant ces éléments bâtis, la principale mesure de protection consiste à n'autoriser leur démolition que pour des impératifs de sécurité ou dans le cas d'une trop grande vétusté rendant financièrement impossible leur réhabilitation.

Des prescriptions sont également définies aux articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites), 2 (occupations et utilisations du sol soumises à condition), 10 (hauteur), 11 (aspect extérieur des constructions) et 13 (espaces libres et plantations) du règlement afin d'encadrer les travaux de réhabilitation et de reconstruction (type de matériaux employés, respect de l'identité du site et intégration du projet de remplacement dans l'environnement naturel, agricole ou bâti).

NB : l'identification au document graphique du règlement des éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5 7° entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux sur les constructions existantes non soumises à permis de construire (art. R421-17 d et R421-23 h) et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction de l'un de ces bâtiments (R421-28 e).

5.7 Dispositions relatives aux entrées de ville (CU, L.111-1-4)

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est issu de la loi 95.101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ce dispositif vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes notamment en entrée d'agglomération.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 1997 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont, sauf cas précisément énoncés à l'article L.111-1-4, interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations et 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

La loi a prévu deux catégories d'exception :

- l'une liée à certains types d'occupation des sols,
- l'autre liée à la réflexion d'urbanisme menée par les collectivités concernées.

En ce qui concerne cette dernière exception, l'interdiction de construire dans la bande de 75 mètres ne s'appliquera pas dès lors que les règles relatives à ces zones, contenues dans les PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment de cinq critères :

- les nuisances : pollution sonore,
- la sécurité : la gestion des flux,
- la qualité de l'urbanisme : justification des zones, organisation et composition de l'espace,
- la qualité architecturale des bâtiments,
- la qualité des paysages (naturels et urbains à créer).

Sur le territoire de Druye, la marge de recul des constructions de l'article L.111-1-4 s'applique de part et d'autre de 4 voies, en dehors des parties urbanisées :

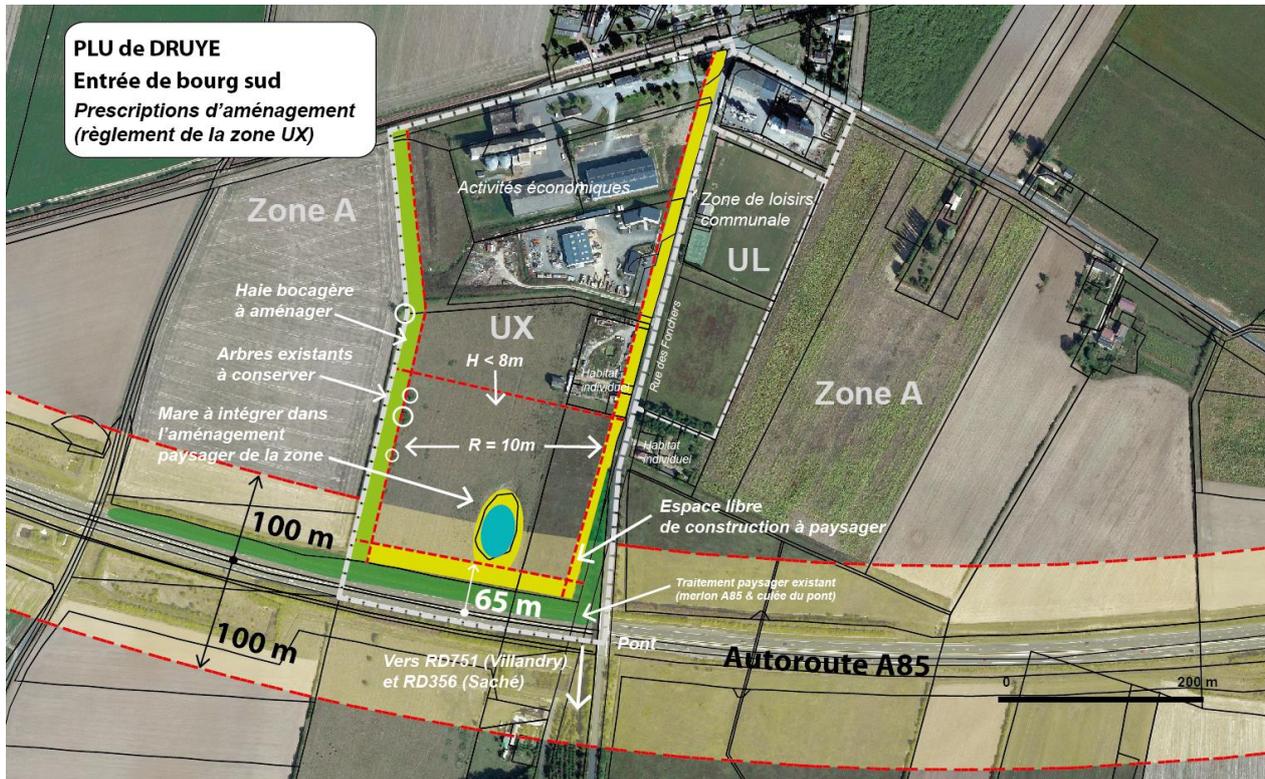
- l'autoroute A85 sur une distance de 100 mètres ;
- la RD751 (boulevard périphérique), sur une distance de 100 mètres ;
- la RD751 dans la traversée de la forêt de Villandry, sur une distance de 75 mètres.

La limite extérieure de la marge de recul s'appliquant de part et d'autre de ces voies est matérialisée sur le plan de zones du PLU par un trait noir discontinu.

Dispositions spécifiques concernant les espaces classés en zone UX et bordant l'A85 au sud des parties urbanisées de la commune

Les espaces situés en bordure de l'autoroute A85, correspondant à l'extension de zone d'activités communale (zone UX), sont soumis à une marge de recul des constructions de 25 m depuis la limite d'emprise de l'autoroute.

Les espaces compris dans la marge de recul sont dépourvus de tout accès depuis l'autoroute. Des principes d'aménagement et de traitement paysager des espaces situés dans la marge de recul sont définis dans le règlement de la zone UX. Ces principes reprennent et précisent sur certains points ceux déjà en vigueur dans la zone UC du POS (voir ci-avant Rapport de présentation, 1. Diagnostic, § 7.4.6).



Les prescriptions de la zone UX répondent aux critères définis par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, à savoir :

En matière de nuisances :

Un recul des constructions de 65 mètres minimum depuis l'axe de l'autoroute A85 est imposé (zone UX, article 6) sachant que les nuisances sonores sont déjà atténuées par la présence d'un merlon de terre végétalisée implanté en limite sud de la zone. Un recul des constructions est aussi imposé le long des autres voies de circulation afin de limiter les nuisances, améliorer les conditions de circulation (visibilité notamment) et permettre des évolutions futures aux abords des voies et emprises ouvertes à la circulation générale (élargissement des trottoirs, plantations, modification de carrefour, etc.). Un recul des constructions peut également être imposé en limite séparative, notamment pour des raisons de sécurité (zone UX, art. 7).

En matière de sécurité routière :

Aucun accès direct depuis l'autoroute n'est prévu. Les accès à la zone seront tous localisés à l'ouest de la rue des Fonchers. Afin de garantir la sécurité des usagers, leur nombre pourra être limité, en fonction de leur localisation et de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic (zone UX, article 3). Afin de faciliter la circulation des différents types de véhicules et des autres usagers non motorisés, la largeur minimale d'emprise des voies dans la zone UX est fixée à 9 mètres.

En matière de qualité architecturale :

Afin de garantir la bonne insertion des constructions, le règlement de la zone UX définit des règles de hauteur (article 10) et d'aspect extérieur des constructions (article 11) adaptées au site :

- afin de limiter l'impact visuel des constructions, leur hauteur est limitée à 8 mètres à moins de 250 mètres de l'emprise de l'A85 et à 12 mètres au-delà ; cette hauteur correspond approximativement à celle des frondaisons surmontant le merlon végétalisé bordant actuellement l'autoroute ;
- afin de donner une image homogène et harmonieuse de la future façade de l'autoroute, outre le principe de cohérence avec le site et les constructions voisines qui s'impose à tout ouvrage ou construction, seuls les tons de gris soutenu et de brun sont autorisés en couleur de façade pour les constructions situées à moins de 250 mètres de l'autoroute ; les enseignes doivent par ailleurs être intégrées dans le volume général des bâtiments ;
- dans un même souci d'intégration architecturale, les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites pour les toitures visibles depuis le domaine public et les installations techniques doivent être intégrées dans le volume du bâtiment (toiture comprise) ou faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

En matière de paysage :

Afin d'assurer l'intégration de la zone dans un environnement à dominante agricole, des règles d'implantation et de traitement paysager spécifiques ont été définies (articles 7 et 13) pour la frange ouest de la zone UX située en limite de la zone agricole et visible depuis l'autoroute. Ainsi l'espace libre correspondant au recul imposé aux constructions en limite de la zone A sera planté sous forme de haies bocagères d'une emprise d'au moins 10 mètres et composé d'arbres à haute tige d'une hauteur suffisante et choisis parmi les essences locales préconisées en annexe du PLU.

En revanche, il n'est pas défini de traitement paysager spécifique pour les espaces libres situés dans la marge de recul de 25 mètres depuis l'emprise de l'autoroute, ces espaces étant masqués par le merlon planté existant. L'aménagement de ces espaces devra se conformer aux dispositions du règlement pour l'ensemble de la zone et notamment comporter une densité de plantations suffisante (cf. art. 13).

Élément naturel singulier, la mare existante, identifiée sur le plan du règlement au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devra être préservée et intégrée à l'aménagement paysager de la zone UX.

