

Commune de

# DOLUS LE SEC

Révision allégée n°1 du PLU



## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 21 mars 2023 approuvant les dispositions de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Dolus le Sec,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 30/06/2022**

**APPROUVÉ LE : 21/03/2023**

Dossier 21103739-DOLUSLESEC-824

réalisé par



Auddicé Val de Loire  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
**03 27 97 36 39**



## TABLE DES MATIERES

---

<b>1.</b>	<b>CHOIX DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LE PROJET .....</b>	<b>6</b>
2.1	Les évolutions du PLU.....	7
2.2	Modification du règlement graphique .....	14
2.3	Modification du règlement écrit .....	22
<b>3.</b>	<b>LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU .....</b>	<b>23</b>
3.1	Impact sur l'activité agricole .....	23
3.2	Impact sur les espaces naturels et la biodiversité.....	28
3.3	Impact sur la gestion de l'eau.....	31
3.4	Impact paysager et patrimonial.....	31
3.5	Impact sur les réseaux.....	32
3.6	Impact sur les risques et nuisances.....	32

## 1. CHOIX DE LA PROCEDURE

La commune de Dolus-le-Sec procède actuellement à une révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU de la commune a été approuvé le 3 mai 2016, et n'a depuis pas fait l'objet de modifications. Or, la commune souhaite faire évoluer son PLU **pour y inclure des changements de destination et deux modifications de zonage : sur le secteur Af et sur le secteur At. Pour cela, la commune a lancé une révision allégée de son PLU.**

### ■ Objet de la procédure

Le projet communal porte **sur plusieurs objets. L'un de ces objets conduit à une réduction de la zone A (déplacement du secteur Af et d'une partie du secteur At).**

**Les autres objets visent à ajouter des changements de destination.**

#### Explications vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	OUI	<i>Les évolutions du PLU s'inscrivent dans la continuité du PADD (cf chapitre suivant « la compatibilité avec le PADD ») et ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD. Les évolutions du PLU réduisent un EBC ou une zone A ou N. Les évolutions du PLU n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone 2AU. Les évolutions du PLU ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC.  Suite au déplacement du secteur Af et At, une zone A est réduite.</i>
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	OUI	<i>Suite au déplacement du secteur Af et At, une zone A est réduite, <b>la révision est donc dite allégée.</b>  La jurisprudence admet le recours à la révision allégée pour un objet unique visé à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et d'autres objets relevant de procédures moins contraignantes (CAA Nantes, 21 mai 2019, n° 18NT00564).</i>
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.		<i>La procédure retenue relève de l'article 153-31</i>

L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU  Il est soumis à enquête publique.
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

## ■ La compatibilité avec le PADD

La révision allégée du PLU apparaît compatible avec le PADD :

- La modification du zonage pour le déplacement du secteur Af à Belêtre et At à Montifray et l'ajout de changements de destination s'inscrivent dans la continuité du PADD et notamment des objectifs présentés ci-dessous :

### Extrait du PADD du PLU de Dolus le Sec

**AU REGARD DU TRÈS FAIBLE POTENTIEL DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT, SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS :**

- par à une extension modérée du bourg, en contenant la construction de logements neufs en dehors du bourg et de Malicorne, aux seuls besoins des exploitations agricoles ;
- et par la mise en valeur du patrimoine bâti ancien (**changement de destination**, réappropriation des logements vacants...).

**FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES SUR LA COMMUNE (COMMERCE, SERVICES, ARTISANAT, TOURISME ETC.), TANT DANS LES BOURGS, QUE DANS L'ESPACE RURAL, NOTAMMENT :**

- **favoriser l'émergence d'une pépinière agricole ;**
- **favoriser la diversification des activités agricoles** (vente à la ferme, gîtes rural, chambres d'hôtes...);
- favoriser la création d'un site de transformation de produits agricoles en entrée de bourg.

## ■ Procédure de modification engagée sur un PLU approuvé après le 1<sup>er</sup> janvier 2016

L'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 précise que : « *Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.* »

C'est pourquoi la présente révision allégée conserve la structure actuelle du règlement du PLU et n'adopte pas la nouvelle partie réglementaire du code de l'urbanisme issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

## 2. LE PROJET

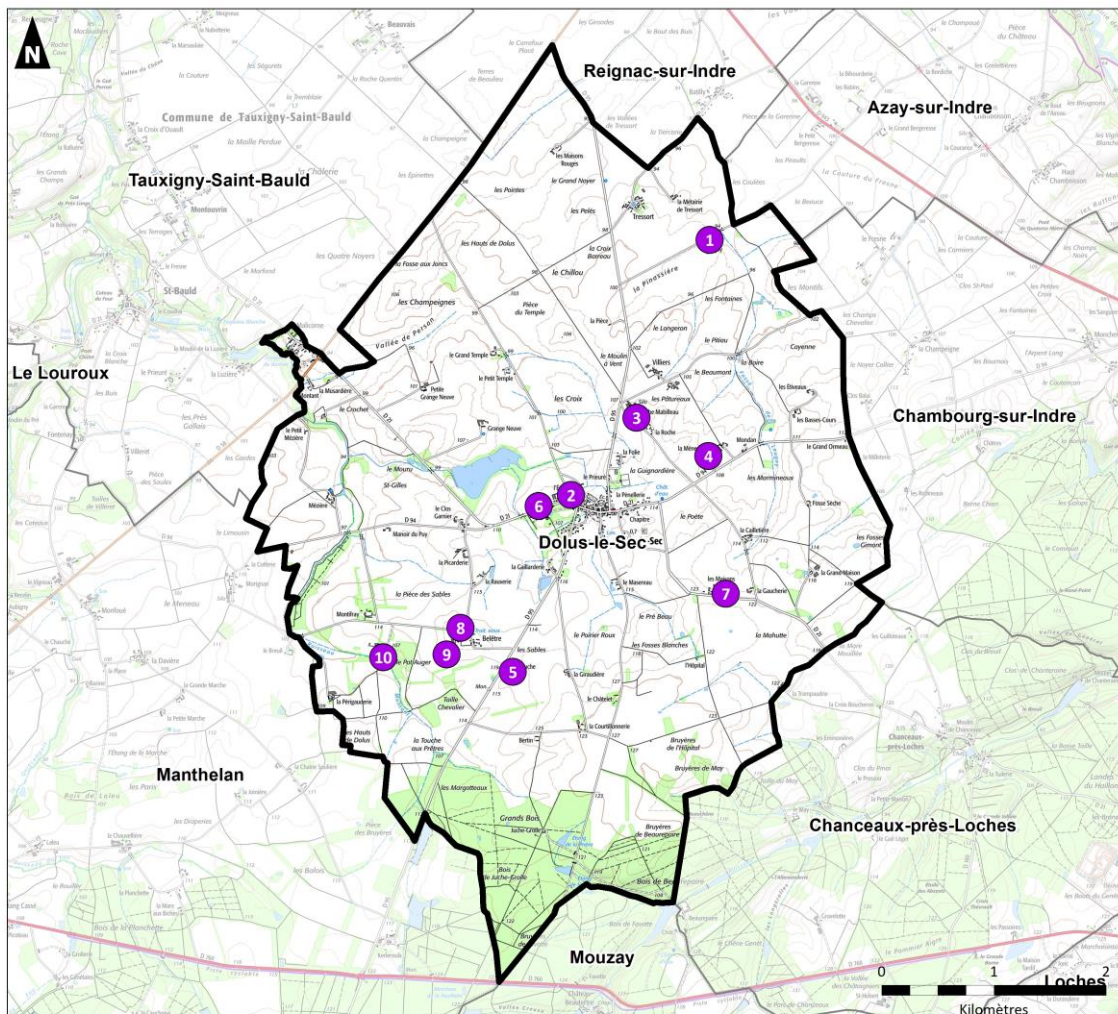
La commune de Dolus-le-Sec a souhaité réviser son PLU dans le but de permettre deux modifications du zonage (secteurs Af et At) et plusieurs changements de destination.



Commune de Dolus-le-Sec (37)  
Révision allégée du  
Plan Local d'Urbanisme





### Localisation



Sources : Georisques - IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2022

-  Commune de Dolus-le-Sec
-  Limite communale

- 1 : Leugny
- 2 : L'Épinay
- 3 : La Roche
- 4 : La Menesserie
- 5 : La Touche
- 6 : Château de l'Épinay
- 7 : Les Maisons neuves
- 8 : Belètré
- 9 : Modification du zonage Af
- 10 : Modification du zonage At

Carte 1. Localisation des modifications apportées au PLU

## 2.1 Les évolutions du PLU

---

### ■ L'ajout de changements de destination

Le choix des changements de destination répond à des demandes de tiers reçus par la commune. Les objectifs de ces demandes sont divers, notamment le développement et la diversification des activités agricoles (local de vente, gîtes, chambres d'hôtes...), ou la réponse aux besoins des tiers non agricoles.

Le changement de destination des bâtiments est analysé sous le prisme de 3 critères inspirés de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire de 2008 et retenus lors de l'élaboration du PLU en 2016. Ces 3 critères sont l'intérêt patrimonial du bâtiment, une emprise au sol supérieure à 100m<sup>2</sup>, et enfin l'éloignement à plus de 100m d'une exploitation agricole (cette disposition ne concerne pas les bâtiments appartenant à un siège ou site d'une exploitation agricole afin de permettre la diversification de l'activité agricole).

#### **Extrait du rapport de présentation du PLU de Dolus-le-Sec approuvé en 2016**

**Cette identification des bâtiments « détachés » s'est appuyée sur une grille de critères précis, inspirés de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire de 2008 :**

- Le bâtiment doit présenter un intérêt patrimonial, il s'agit donc le plus souvent d'anciennes granges agricoles ou de dépendances ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture. Cette identification a été réalisée grâce à une visite de terrain de la commission PLU et du bureau d'études URBAN'ism, sur la base d'une pré-identification réalisée par les membres de la commission PLU ;
- L'emprise au sol des bâtiments recensés a été mesurée, afin de ne retenir que ceux mesurant 100 m<sup>2</sup> dans le cas de bâtiments détachés, afin de ne retenir que les bâtiments présentant une superficie jugée suffisante pour accueillir un couple avec enfants dans le souci de limiter les demandes d'extension ;
- Les bâtiments situés à moins de 100 m d'une exploitation agricole ou d'un bâtiment isolé générant des nuisances n'ont pas été retenus afin de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments appartenant à un siège ou site d'une exploitation agricole, afin notamment de permettre les activités de diversification ou de prolongement de l'activité agricole directement sur le site de l'exploitation.

Il est à noter que lors de l'élaboration du PLU de Dolus-le-Sec, une vingtaine de bâtiments avaient été identifiés.

Pour éviter le développement d'activité en dehors du bourg, l'évolution du PLU limitera les destinations possibles pour les changements de destination en zone A et N. Seule sera autorisée la destination « habitation ».

- **Belêtre**

Le bâtiment est localisé dans une ferme, mais le propriétaire des bâtiments étant l'exploitant, le changement de destination est retenu.



- **Leugny**

Le bâtiment respecte l'ensemble des critères listés précédemment, il est retenu en changement de destination.



**Photo 1.** Localisation, dimensionnement et photographie du bâtiment ajouté aux changements de destination au lieu-dit Leugny

- L'Épinay

La demande concerne le changement de destination de deux bâtiments situés dans un corps de ferme en vue d'un projet d'habitation ou de gîtes (parcelles 0609 et 0689). Les deux bâtiments sont situés dans l'exploitation, mais le propriétaire des bâtiments étant l'exploitant, le changement de destination est retenu.



**Photo 2.** Localisation, dimensionnement et photographie des bâtiments ajoutés aux changements de destination au lieu-dit l'Épinay

- La Roche

Le bâtiment respecte l'ensemble des critères, il est retenu en changement de destination.



**Photo 3.** Localisation, dimensionnement et photographie du bâtiment ajouté aux changements de destination au lieu-dit la Roche

- **La Ménesserie**

Le bâtiment respecte l'ensemble des critères, il est retenu en changement de destination.



**Photo 4.** Localisation, dimensionnement et photographie du bâtiment ajouté aux changements de destination au lieu-dit la Ménesserie

- **La Touche**

Le bâtiment est localisé dans une ferme, mais le propriétaire des bâtiments étant l'exploitant, le changement de destination est retenu.



**Photo 5.** Localisation, dimensionnement et photographie du bâtiment ajouté aux changements de destination au lieu-dit la Touche

- **Château de l'Épinay**

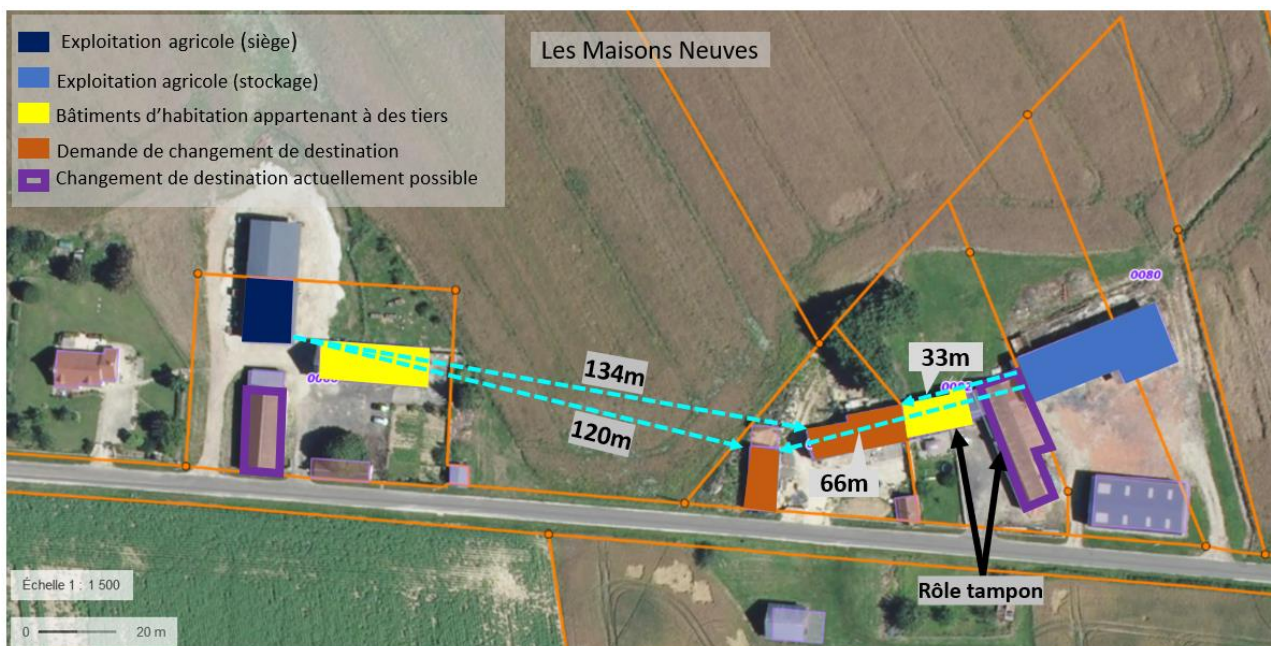
Les bâtiments respectent les critères retenus. Les changements de destination sont retenus.



**Photo 6.** Localisation, dimensionnement et photographie des bâtiments ajoutés aux changements de destination au Château de l'Épinay

## • Les Maisons Neuves

Le changement de destination concerne deux bâtiments identifiés en marron sur la carte ci-dessous. Les deux bâtiments sont situés à proximité d'un site d'exploitation agricole principal situé à l'Ouest et d'un site d'exploitation agricole secondaire (bâtiment de stockage) situé à l'Est. Le bâtiment d'exploitation situé à l'Ouest est situé à plus de 100m des bâtiments envisagés en changement de destination. En revanche, le bâtiment de stockage situé à l'Est est à moins de 100m des bâtiments envisagés en changement de destination. Cependant, s'agissant d'un bâtiment de stockage sans élevage, et vu la présence d'un bâtiment d'habitation et d'un bâtiment déjà autorisé à changer de destination entre les bâtiments envisagés en changement de destination et le bâtiment de stockage agricole, les changements de destination sont retenus.



**Photo 7.** Localisation, dimensionnement et photographie des bâtiments ajoutés aux changements de destination au lieu-dit Les Maisons Neuves

## ■ La modification de la zone Af

L'autre objet de la révision allégée du PLU de Dolus-le-Sec concerne le déplacement du secteur Af (sans modification de la surface), localisé sur le site de la ferme de Belêtre dans la partie sud-ouest de la commune. Le secteur Af est décrit dans le règlement du PLU comme « *destiné à permettre le développement d'un espace test agricole en appui sur les structures existantes* ». La demande de déplacement du secteur Af sur la parcelle contiguë située au sud (voir carte) s'inscrit dans le cadre d'un projet de construction et d'aménagement d'infrastructures liées aux activités de production, de transformation, de commercialisation, de formation et d'accueil sur la ferme de Belêtre. Or, ces aménagements sont impossibles à mettre en œuvre sur la zone Af actuelle, où est implanté un système d'irrigation enterré et des arbres fruitiers.

Il apparait donc nécessaire de faire évoluer la localisation du secteur Af. De plus, dans une politique de sobriété foncière, le périmètre du secteur Af doit être délimité au plus près des besoins identifiés.



**Photo 8.** Site actuel de la ferme de Belêtre (source : M. LERSTEAU)

## ■ La modification de la zone At

Le dernier objet de la révision allégée du PLU de Dolus-le-Sec concerne le déplacement d'une partie du secteur At, localisé sur le site de Montifray dans la partie ouest de la commune (voir schéma ci-dessous).

Le secteur At est destiné dans le règlement du PLU à « **permettre le développement d'une activité touristique (animation pédagogique en lien avec les pratiques agricoles, accueil de groupe, équithérapie...) en appui sur les activités agricoles existantes sur le site et à proximité (centre équestre, projet d'espace test...)**. » A ce titre, le règlement admet les constructions suivantes :

- **Uniquement dans le secteur At :**

- Les constructions, installations et aménagements s'inscrivant dans le cadre d'un projet d'accueil social à la ferme (séjour de rupture et de repos à destination de personnes en situation difficile ...), mais également d'accueil pédagogique et culturel (bâtiment d'accueil, sanitaires, stationnements... ;
- L'aménagement de terrain de campeurs et l'aménagement de terrains destinés à l'accueil d'Habitation Légères de Loisirs, et les équipements d'accompagnement nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, stationnement ...) ;
- Les Habitation Légères de Loisirs.

**Figure 1.** Extrait du règlement du PLU de Dolus-le-Sec

Depuis le classement de la zone concernée en secteur At en 2016, l'activité agricole présente sur place qui n'avait à l'époque pas de reprenneur, a trouvé un reprenneur. Ce dernier a développé son activité au nord et à l'est de la zone At. Or ce développement de l'activité agricole rend aujourd'hui impossible l'accès vers d'éventuels futurs aménagements dans le cadre du projet d'accueil social à la ferme tel qu'autorisé actuellement dans le PLU. De plus, la zone At empiète sur une zone boisée pour laquelle un diagnostic réalisé par la SEPANT avait décelé un grand intérêt en termes de biodiversité.

Aujourd'hui, le propriétaire porte un projet familial au plus près de la « nature », en valorisant l'esprit paysan avec maisons en paille et bois, jardinage, cuisine et souhaite proposer des séjours à caractère touristique donnant la possibilité de se ressourcer à un public motivé, pour une durée minimum de 3 jours. Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer la localisation du secteur At. De plus, dans une politique de sobriété foncière, le périmètre du secteur At doit être délimité au plus près des besoins identifiés.

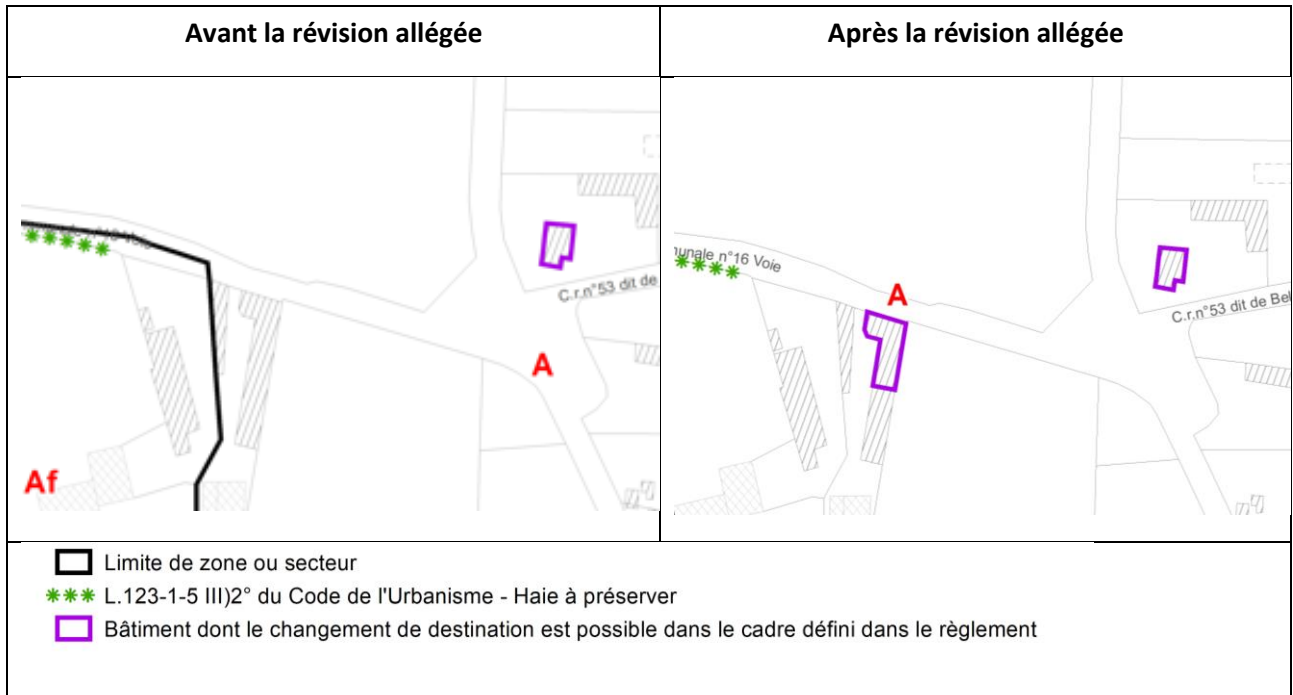
La demande de déplacement du secteur At sur une zone située à une centaine de mètres sud (voir carte précédente) s'inscrit donc dans le cadre :

- de l'impossibilité de développer un projet d'accueil social, pédagogique et/ou culturel promouvant un mode de vie sobre sur le secteur At actuel au vu des activités agricoles s'y étant développées,
- de la préservation d'un espace boisé à enjeux pour la biodiversité et du dégel du projet d'accueil pédagogique.

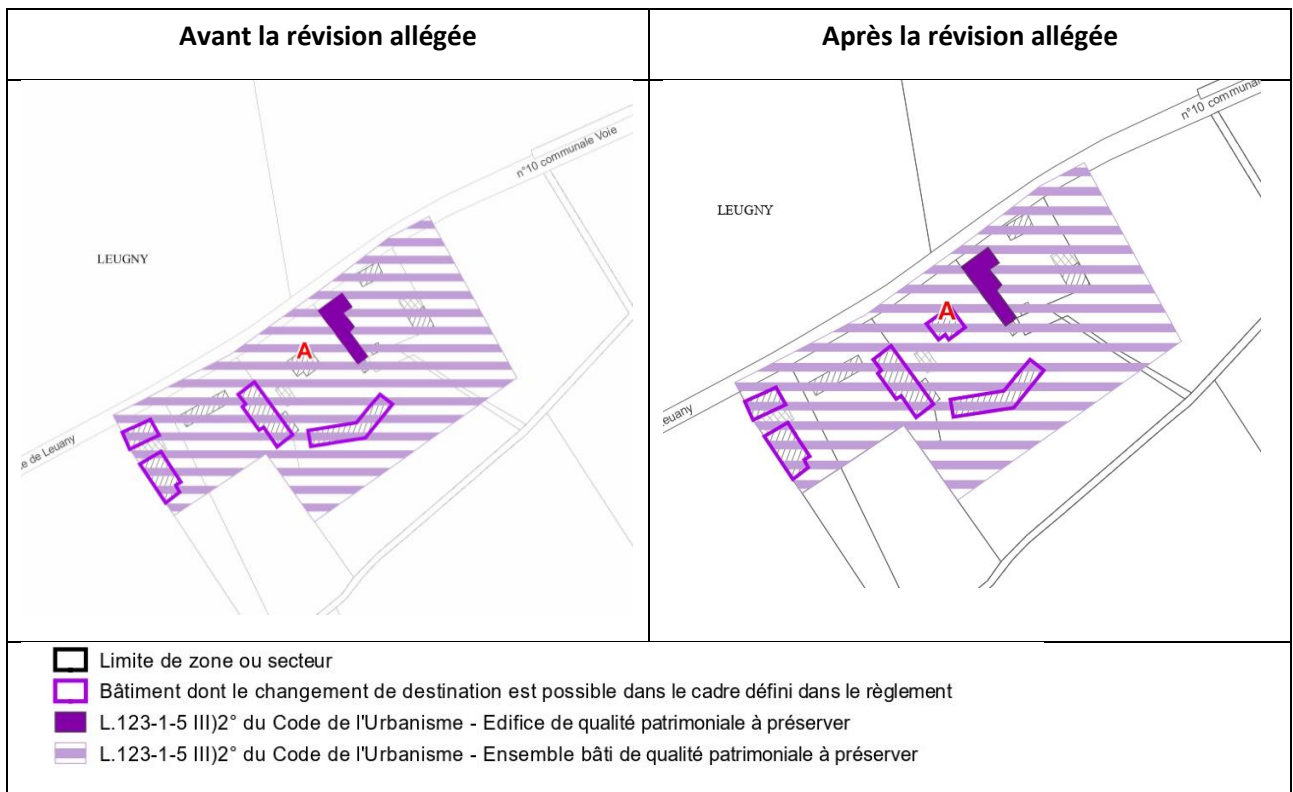
## 2.2 Modification du règlement graphique

### ■ Pour les changements de destination

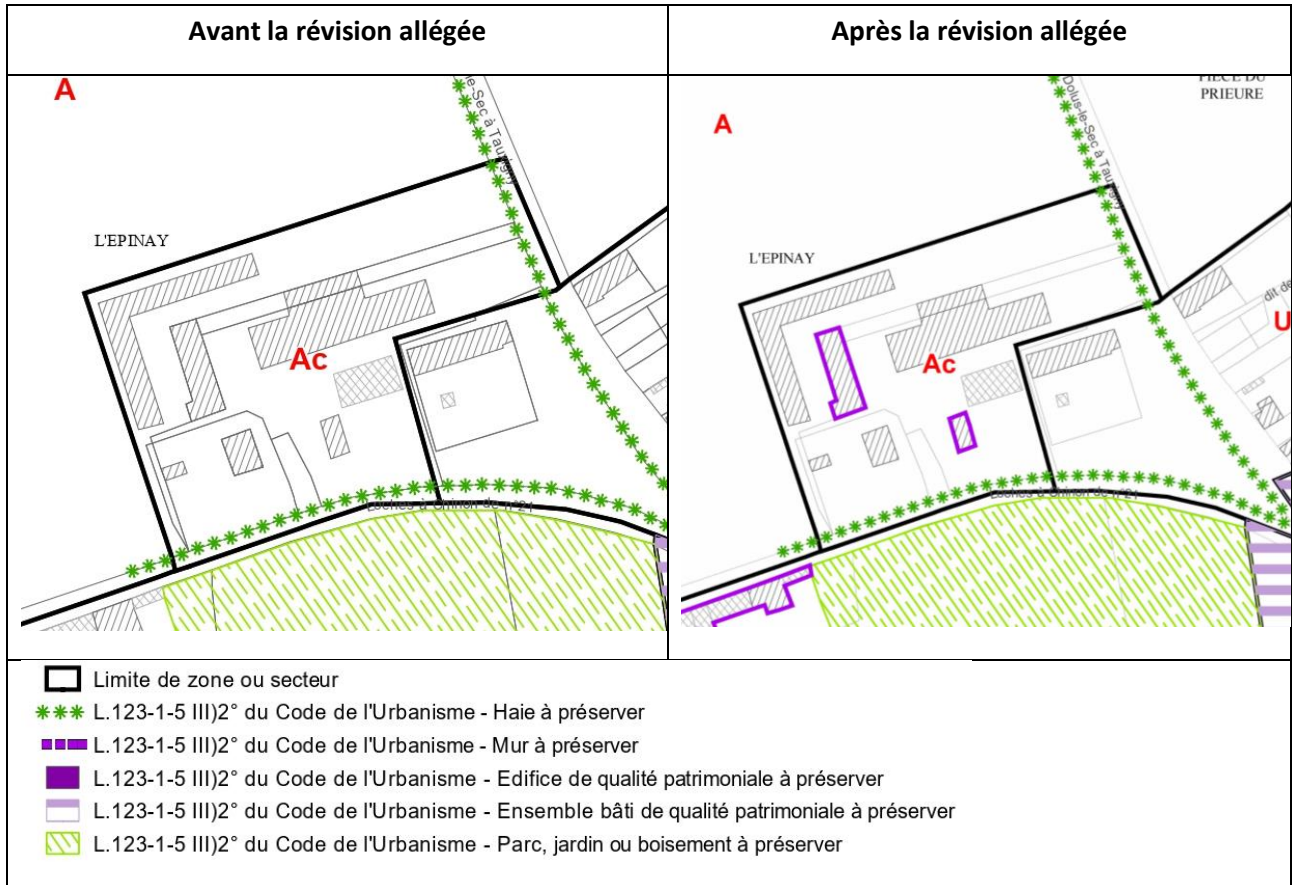
#### • Belêtre



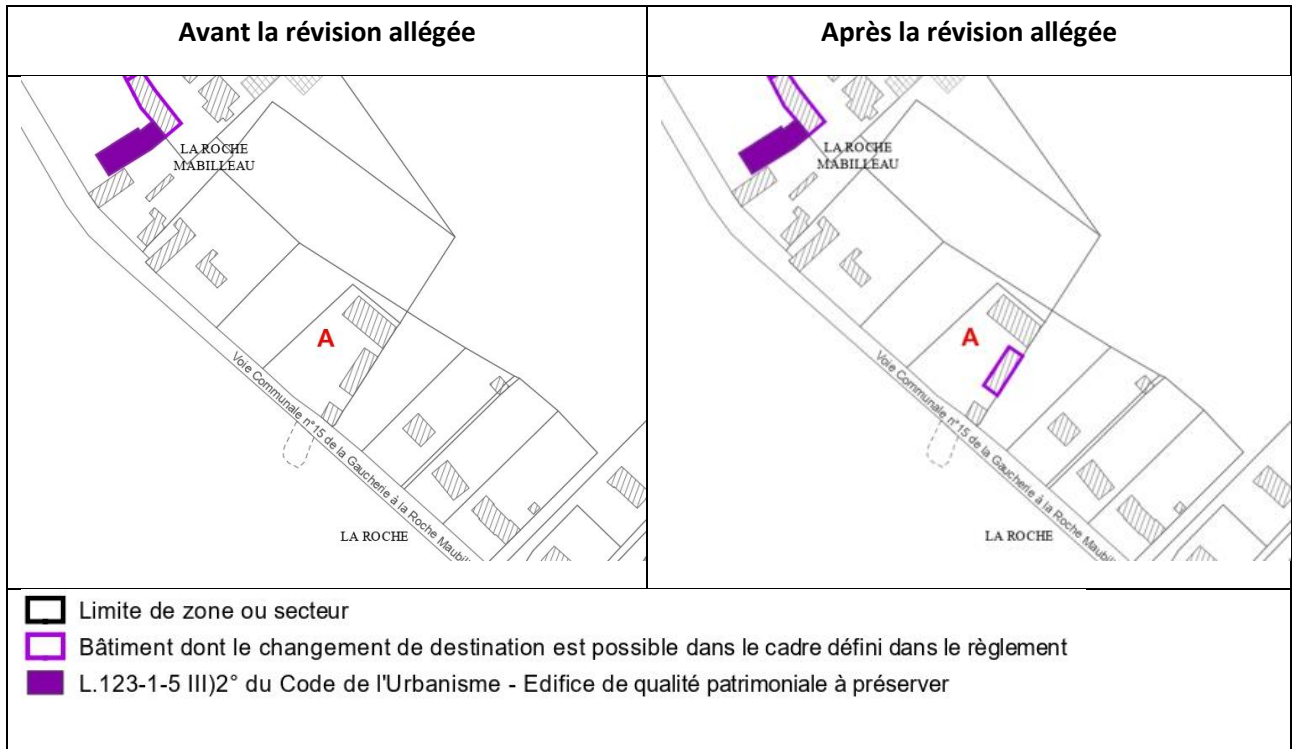
#### • Leugny



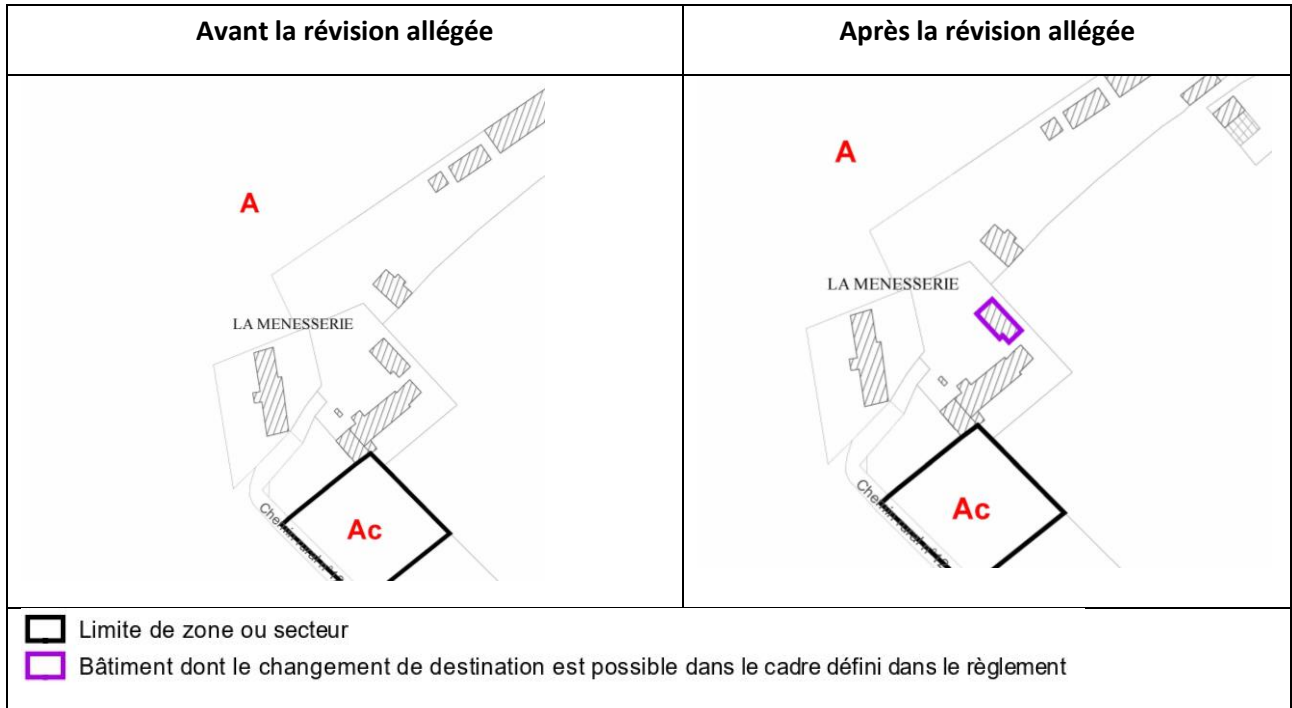
• L'Epina y



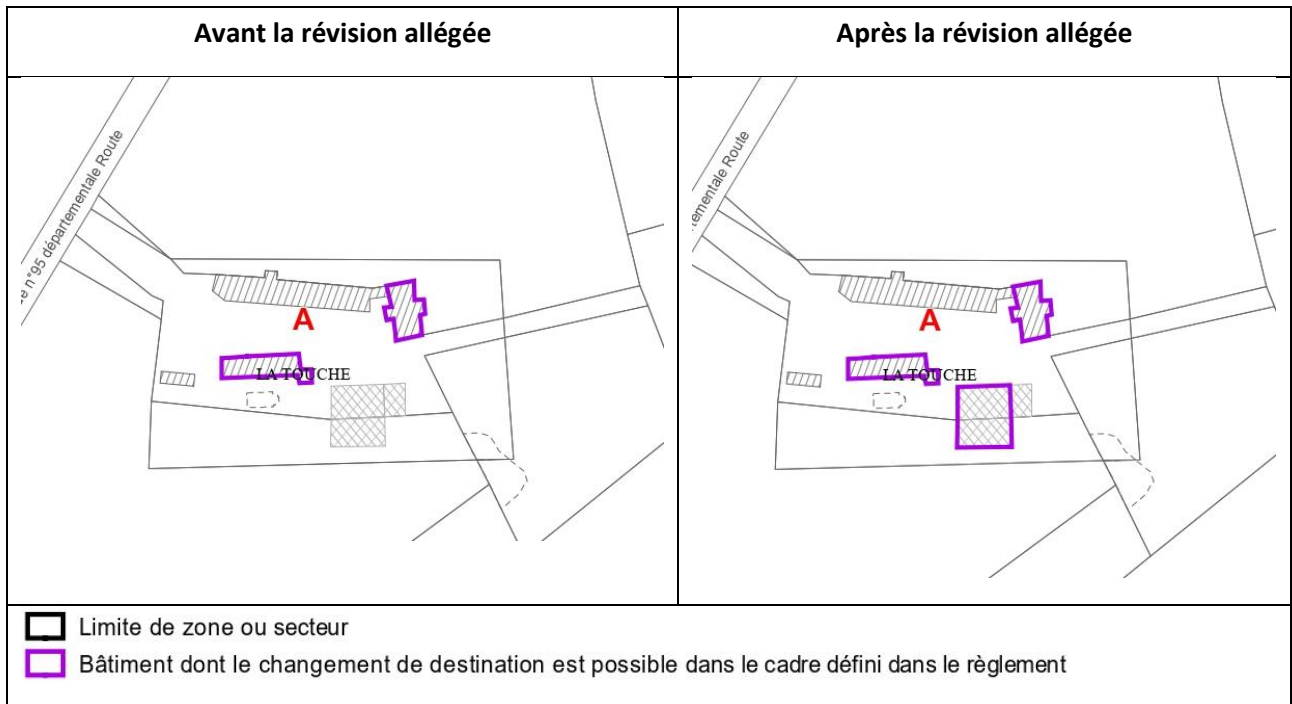
• La Roche



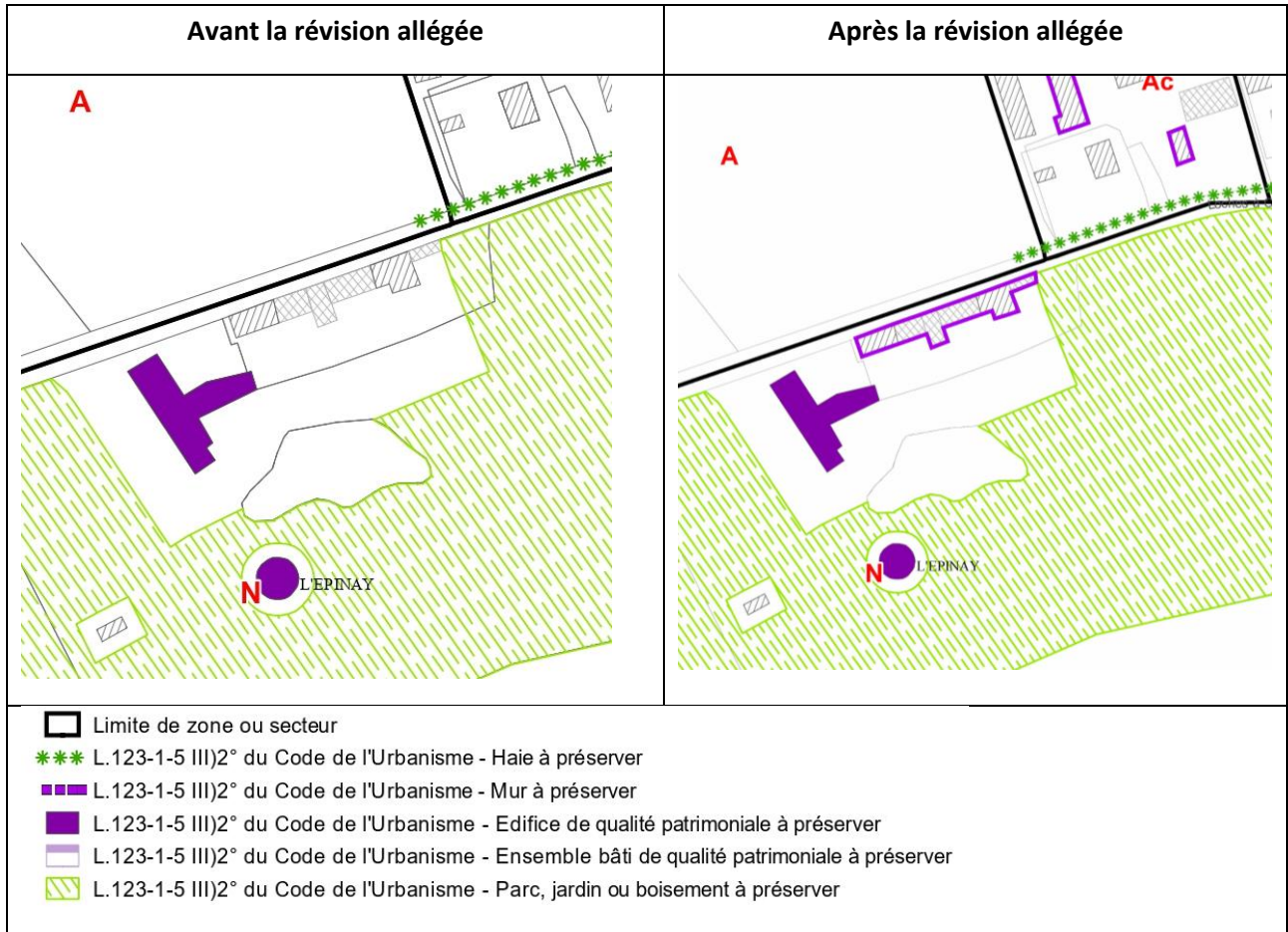
• La Menesserie



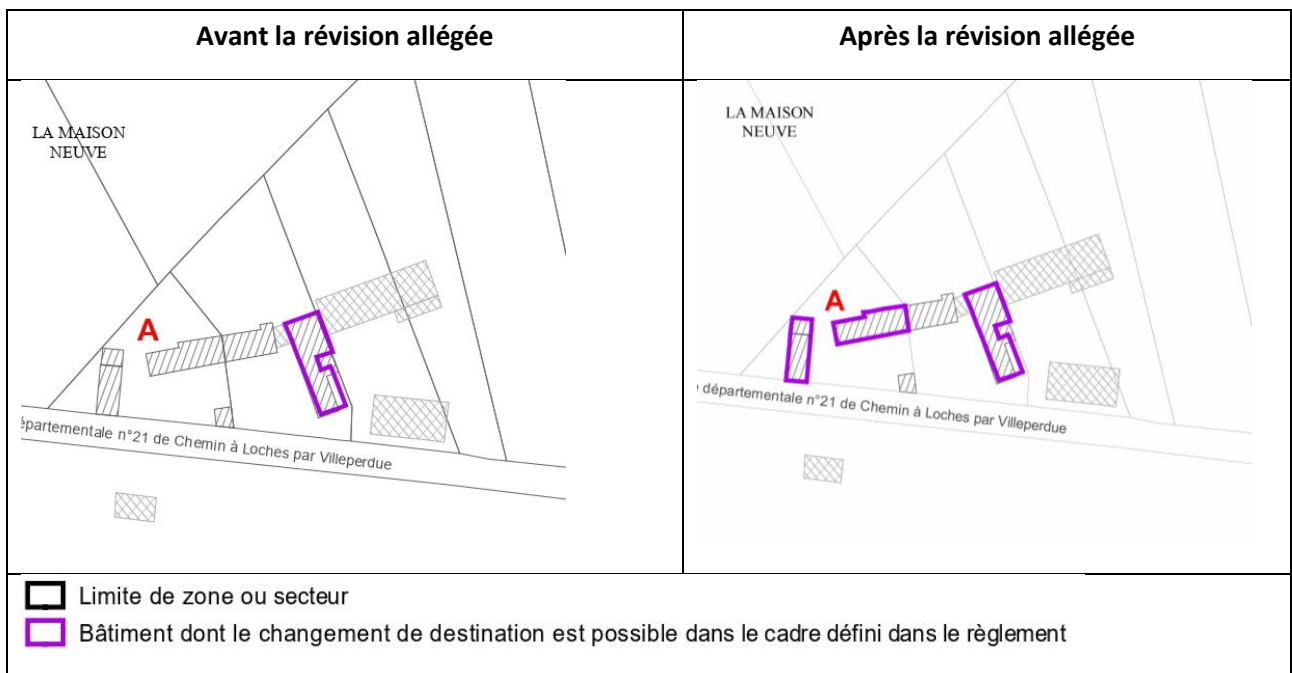
• La Touche



• Château de l'Épinay



• Les Maisons Neuves



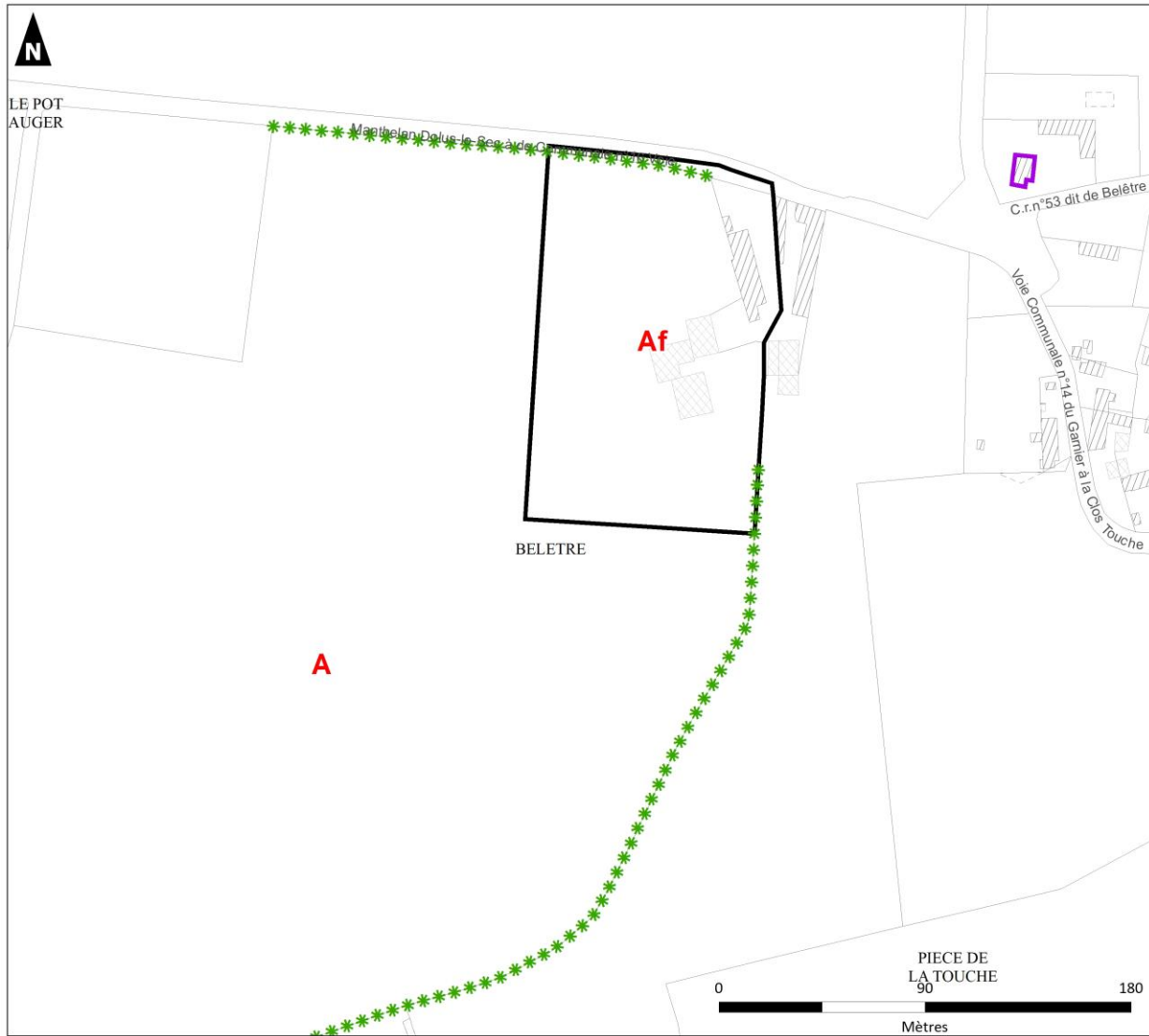
## ■ Pour la modification de la zone Af



Commune de Dolus-le-Sec (37)  
Révision allégée du  
Plan Local d'Urbanisme



### Zonage AVANT modification



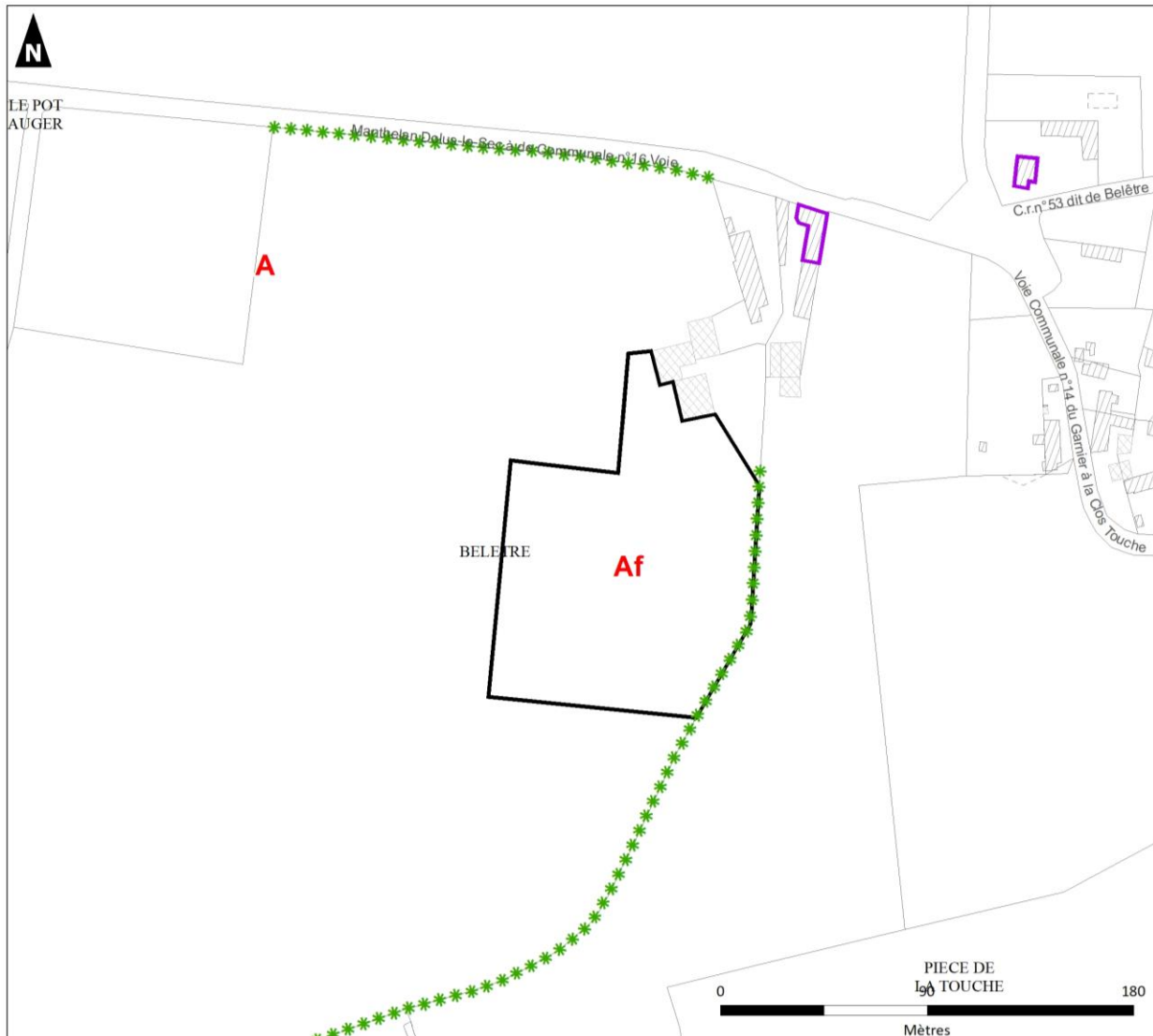
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, janvier 2022

#### Zonage AVANT modification :

- Limite de zone ou secteur
- L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Haie à préserver
- Bâtiment dont le changement de destination est possible dans le cadre défini dans le règlement




### Zonage APRES modification



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2023

**Zonage APRES modification :**

-  Limite de zone ou secteur
-  L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Haie à préserver
-  Bâtiment dont le changement de destination est possible dans le cadre défini dans le règlement

## ■ Pour la modification de la zone At



Commune de Dolus-le-Sec (37)  
Révision allégée du  
Plan Local d'Urbanisme



### Zonage AVANT modification



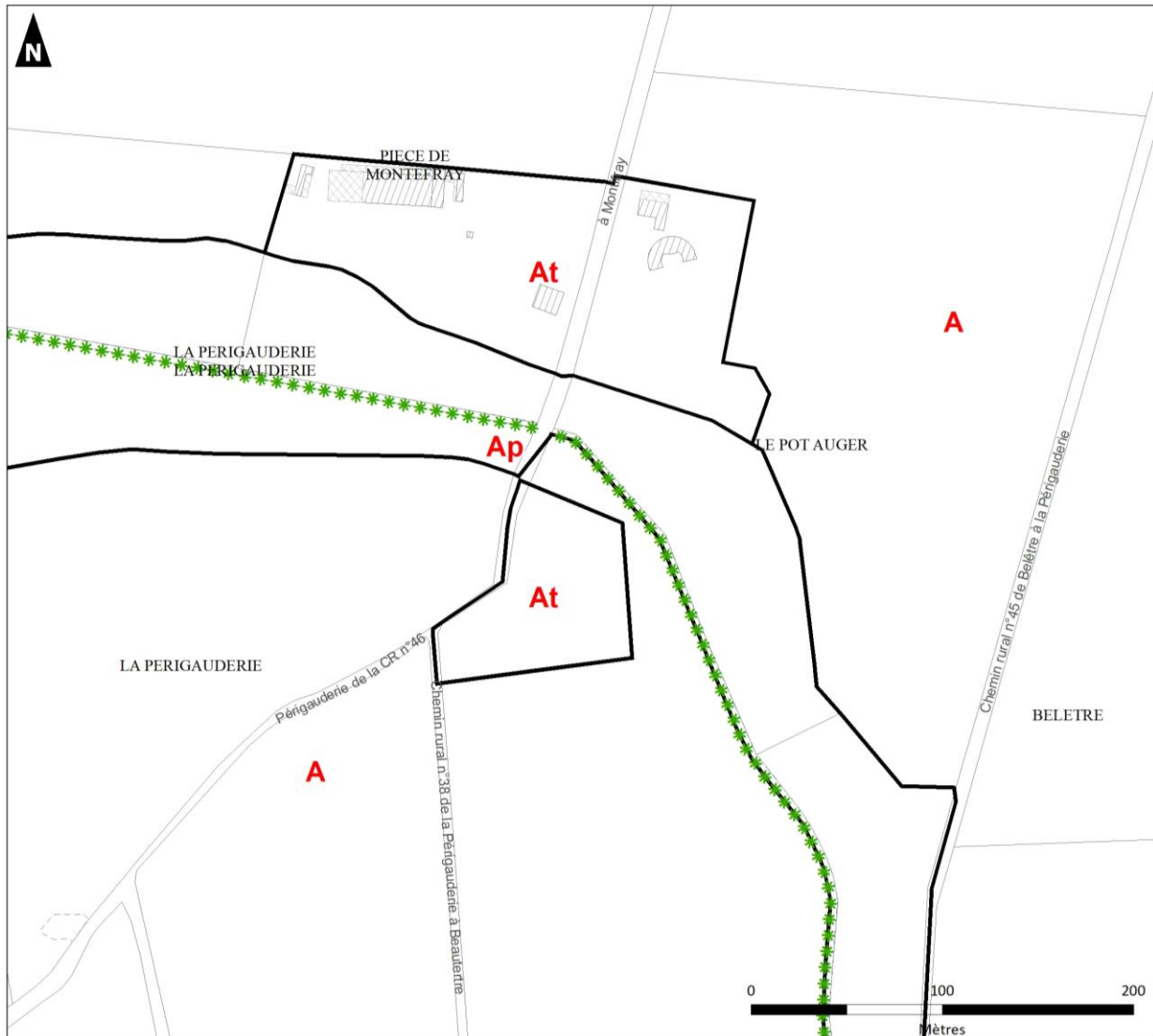
Sources : Cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2022

#### Zonage AVANT modification :

- Limite de zone ou secteur
- \*\*\* L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Haie à préserver

### Zonage APRES modification



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé urbanisme 2022

Réalisation : Auddicé urbanisme, février 2023

#### Zonage APRES modification :

- Limite de zone ou secteur
- \*\*\* L.123-1-5 III)2° du Code de l'Urbanisme - Haie à préserver

## ■ Bilan des surfaces

Dans une politique de sobriété foncière, la surface des secteurs Af et At a été réduite, au profit de la zone A.

Nom des zones	Superficie en ha	
	Avant	Après
1AU1	0,53	0,53
1AU2	1,03	1,03
<b>A</b>	<b>2427,93</b>	<b>2428,86</b>
Ac	2,20	2,20
Ae	0,35	0,35
<b>Af</b>	<b>1,62</b>	<b>1,28</b>
Al	3,63	3,63
Ap	69,50	69,50
<b>At</b>	<b>3,53</b>	<b>2,94</b>
N	213,31	213,31
UAc	6,73	6,73
UAca	1,03	1,03
UAm	1,25	1,25
UAma	3,03	3,03
UB	5,80	5,80
UBa	6,76	6,76
UBj	0,52	0,52

## 2.3 Modification du règlement écrit

Pour éviter le développement d'activité en dehors du bourg, l'évolution du PLU limitera les destinations possibles pour les changements de destination en zone A et N. Seule sera autorisée la destination « habitation ». Ainsi le règlement des zones A et N est modifié comme suivant :

- **Le changement de destination à** usage d'habitation, ~~d'hébergement~~ (gîte, chambre d'hôtes...), ~~d'activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux~~, des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
  - que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique (pièces 4.c à 4.d) ;
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;

## 3. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU

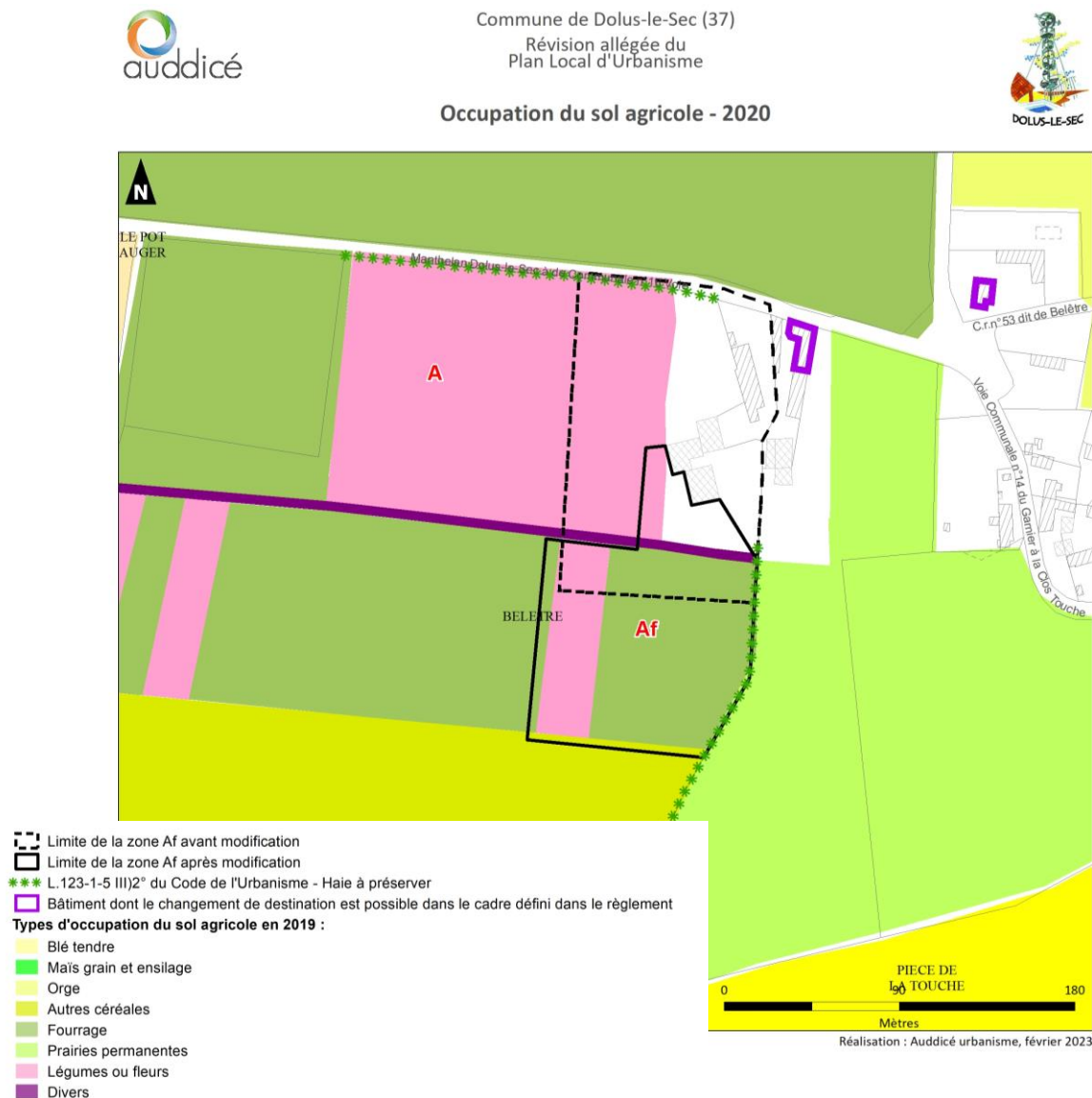
### 3.1 Impact sur l'activité agricole

#### ■ Impact sur les terres agricoles

Le projet de déplacement de la zone Af au sud de la parcelle actuellement concernée vise à permettre à terme la création d'infrastructures (bureaux, salle de réunion et de formation, habitats pour les travailleurs permanents de la ferme, vestiaires) sur une zone A qui interdit aujourd'hui la construction de ces infrastructures. L'actuelle zone Af deviendra quant à elle une zone A.

Le déplacement de la zone Af permet la création d'infrastructures sans avoir à supprimer le système d'irrigation enterré et les arbres fruitiers présents sur l'actuelle zone Af. Le déplacement s'accompagne d'une réduction du secteur afin de limiter son impact sur les terres agricoles.

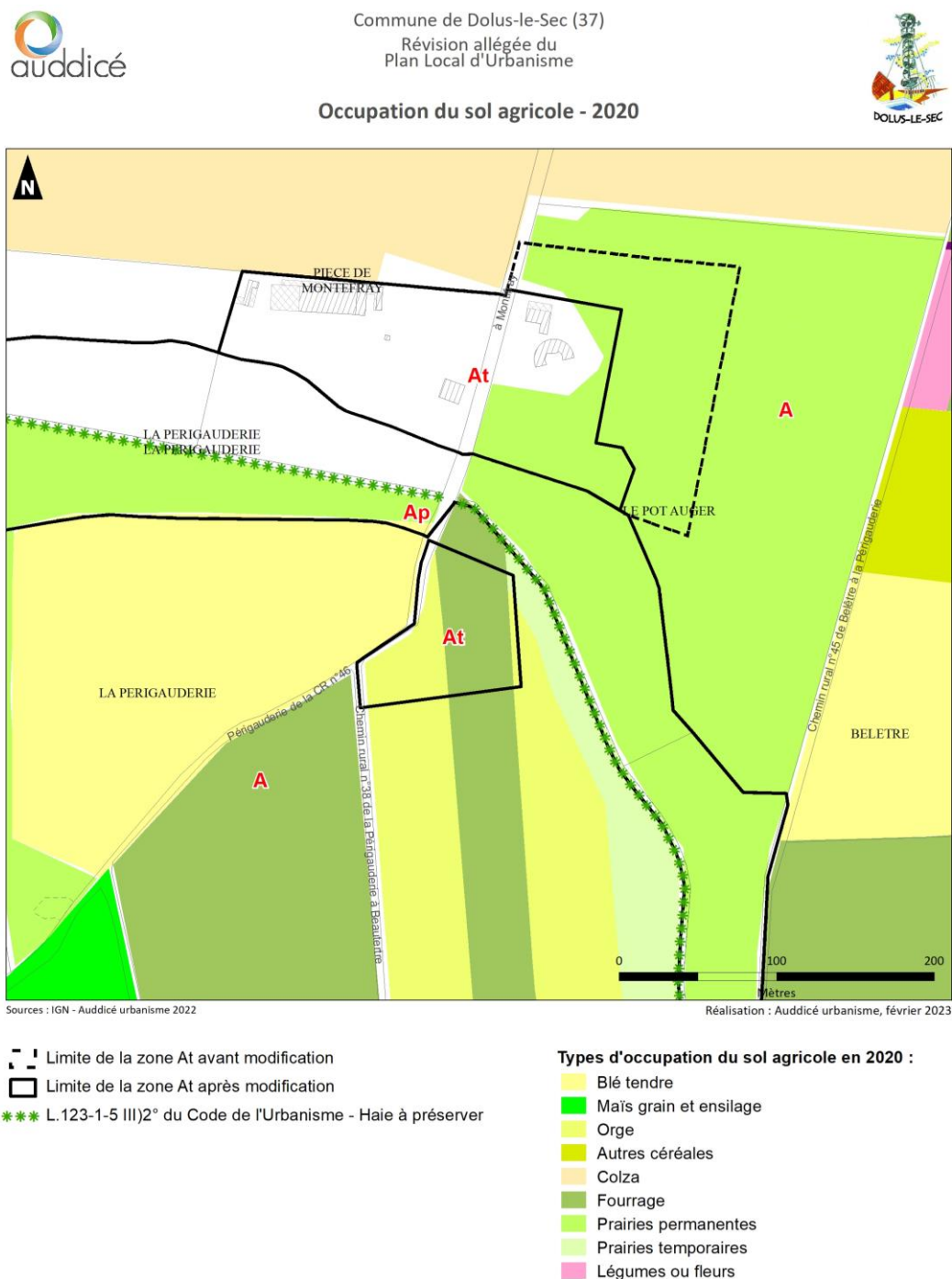
**Carte 2.** Occupation agricole du sol sur le site du projet de déplacement de la zone Af



Le projet de déplacement d'une partie de la zone At au sud de la parcelle actuellement concernée vise à permettre à terme la création d'habitats légers de loisirs ou des aménagements dans le cadre d'un projet d'accueil social à la ferme sur une zone A qui interdit aujourd'hui la construction de ces infrastructures. L'actuelle partie de la zone At supprimée deviendra quant à elle une zone A.

Le déplacement d'une partie de la zone At permet de prendre en compte le développement de l'activité agricole constatée et se poursuivant sur le site. Ce développement de l'activité agricole compense donc les impacts des éventuels aménagements futurs sur l'activité agricole présente dans la partie de la zone A devant accueillir un secteur At. Le déplacement s'accompagne d'une réduction du secteur afin de limiter son impact sur les terres agricoles.

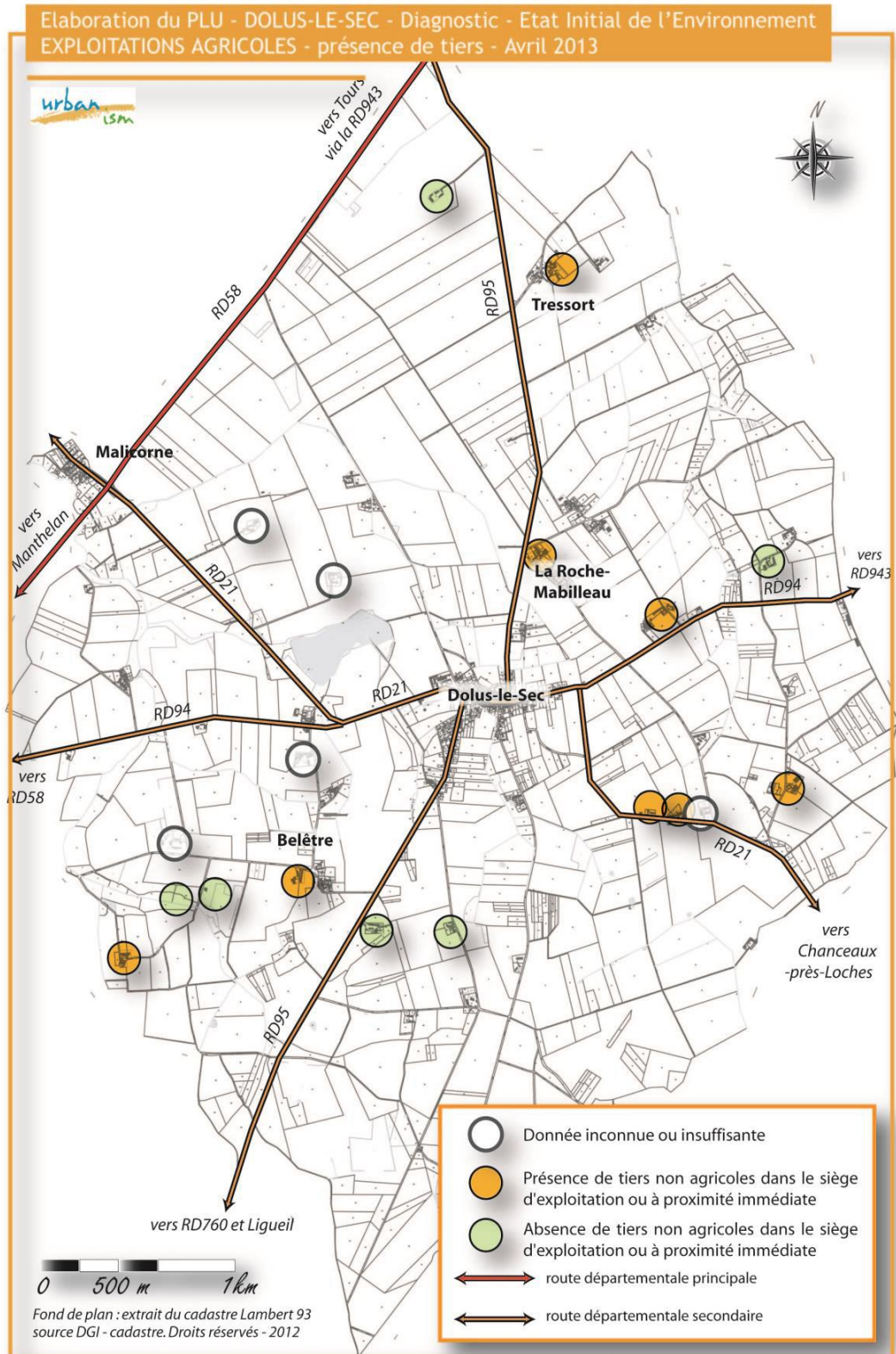
**Carte 3.** Occupation agricole du sol sur le site du projet de déplacement de la zone At



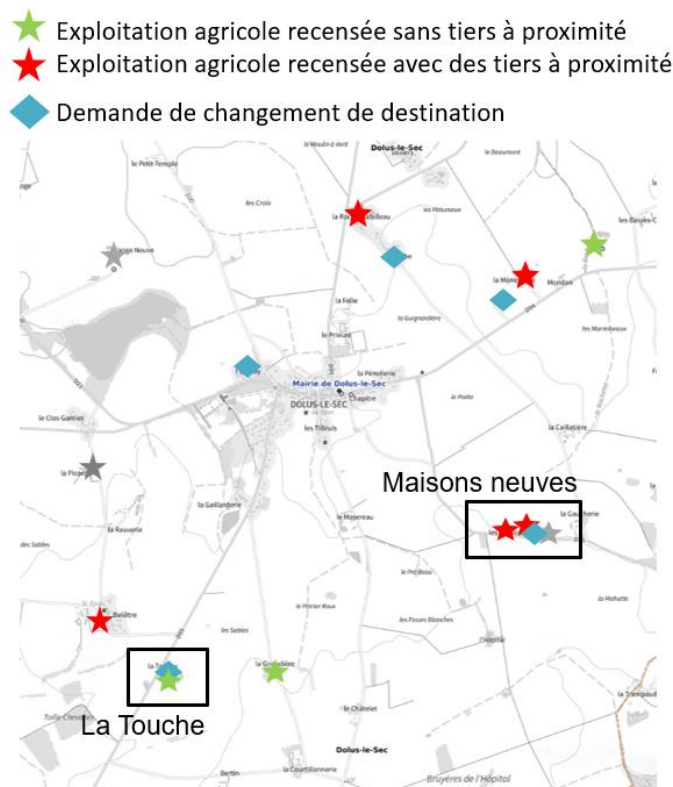
## ■ Impact sur les sites d'exploitation

D'après le diagnostic agricole réalisé lors de l'élaboration du PLU, seuls les changements de destination retenus aux Maisons Neuves et à la Touche sont à proximité d'exploitation agricole.

Figure 2. Extrait du PLU approuvé en 2026



**Figure 3.** Analyse des changements de destination ajoutés au regard des sites d'exploitation agricole



Sur le secteur de la Touche, le bâtiment est situé sur le même unité foncière que l'exploitation agricole, le bâtiment appartient donc à un siège d'exploitation et entre dans l'exception permettant les activités de diversification ou de prolongement de l'activité agricole. De plus, le site n'accueille pas d'animaux.

**Figure 4.** Extrait des critères d'identification des changements de destination du PLU de 2016 et repris dans la révision allégée.

- Les bâtiments situés à moins de 100 m d'une exploitation agricole ou d'un bâtiment isolé générant des nuisances n'ont pas été retenus afin de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments appartenant à un siège ou site d'une exploitation agricole, afin notamment de permettre les activités de diversification ou de prolongement de l'activité agricole directement sur le site de l'exploitation.

Le hameau des Maisons Neuves accueille une exploitation agricole à moins de 100 mètres des bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination. Néanmoins, le bâtiment agricole est dédié à du stockage sans élevage. De plus, entre le bâtiment agricole et les bâtiments devant changer de destination, on note la présence d'un bâtiment d'habitation appartenant à des tiers et d'un bâtiment dont le changement de destination est déjà autorisé par le PLU en vigueur. Compte tenu de la vocation du bâtiment agricole et du rôle tampon joué par les deux bâtiments mentionnés, on peut considérer que la réalisation d'un changement de destination sur les deux bâtiments visés n'apportera pas de contrainte supplémentaire pour l'exploitation agricole, et inversement que l'exploitation agricole n'engendrera pas de nuisances suffisantes pour remettre en question les changements de destination souhaités.

Figure 5. Localisation des changements de destination au lieu-dit des Maisons Neuves

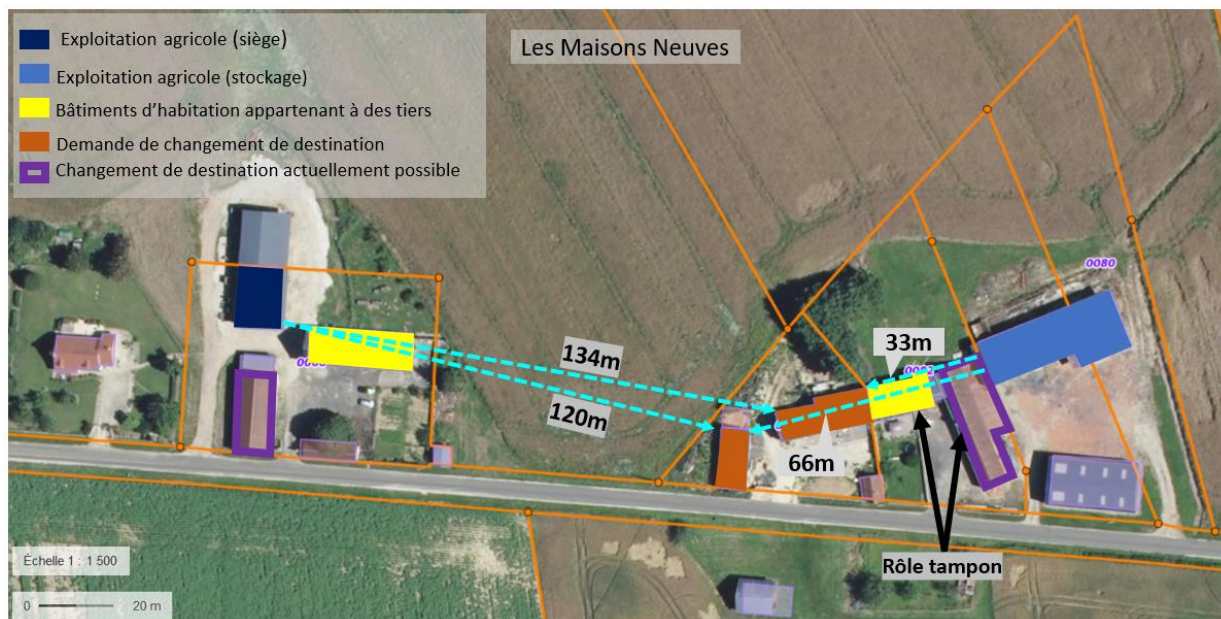


Photo 9. Bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination au lieu-dit des Maisons Neuves



Le choix du changement de destination apparait compatible avec l'application du RSD car il est situé à plus de 100 mètres d'un élevage porcins et à plus de 50 mètres de tous autres bâtiments d'élevage. L'exploitation agricole localisée aux Maisons Neuves n'accueillent pas d'animaux

Figure 6. Extrait du RSD

Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahiers de lotissements, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;

- les autres élevages, à l'exception des élevages de "type familial" et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;

- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours, toutes espèces confondues et à 50 mètres pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500

## 3.2 Impact sur les espaces naturels et la biodiversité

Le secteur Af est éloigné des ZNIEFF et du site Natura 2000, tout comme le secteur At. En revanche, plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont situés dans le périmètre de la Natura 2000 « Champagne » (voir carte ci-dessous).

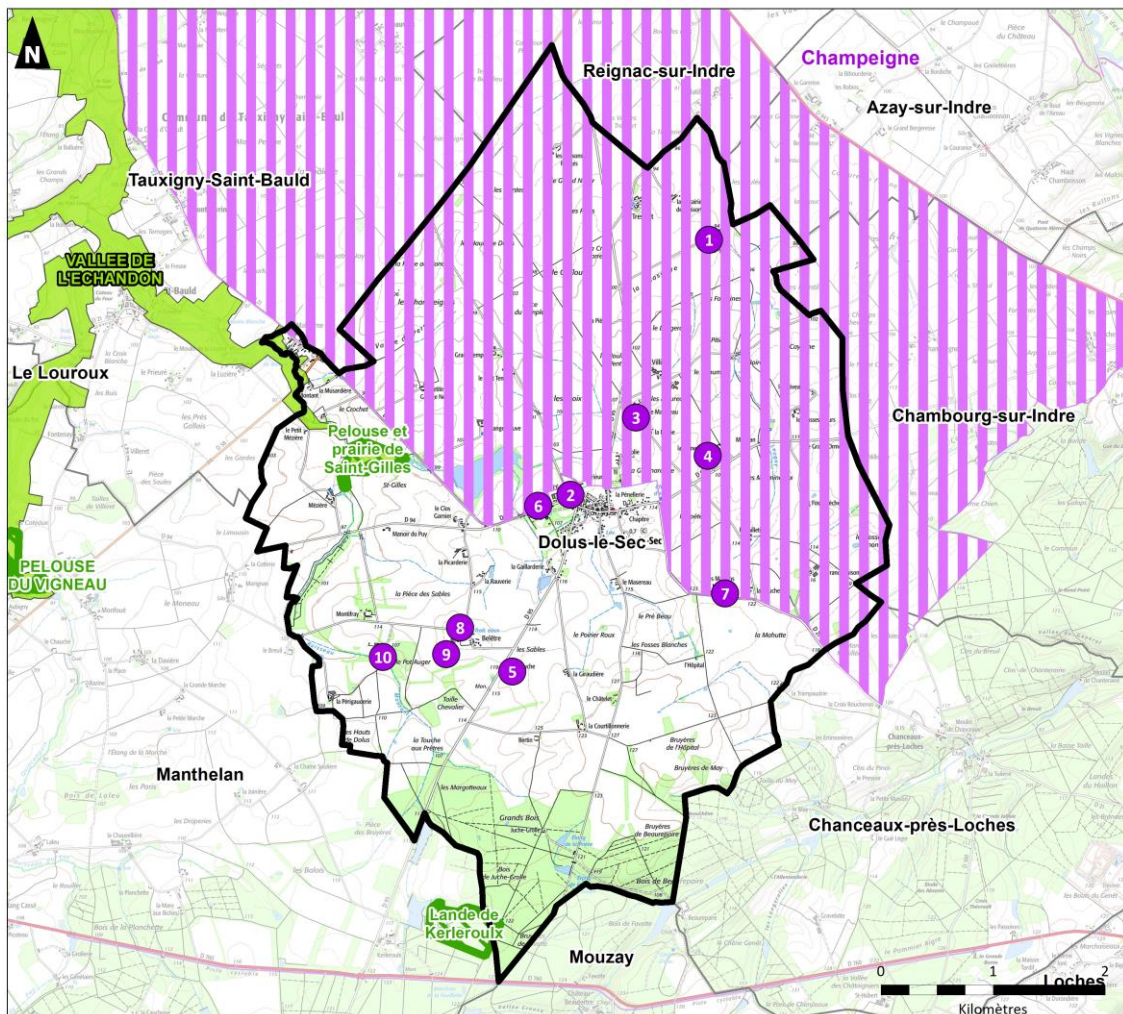
**Carte 4.** Localisation des ZNIEFF situées à proximité des projets visés par la révision allégée



Commune de Dolus-le-Sec (37)  
Révision allégée du  
Plan Local d'Urbanisme



### Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu et réseau Natura 2000



Sources : Georisques - IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2022

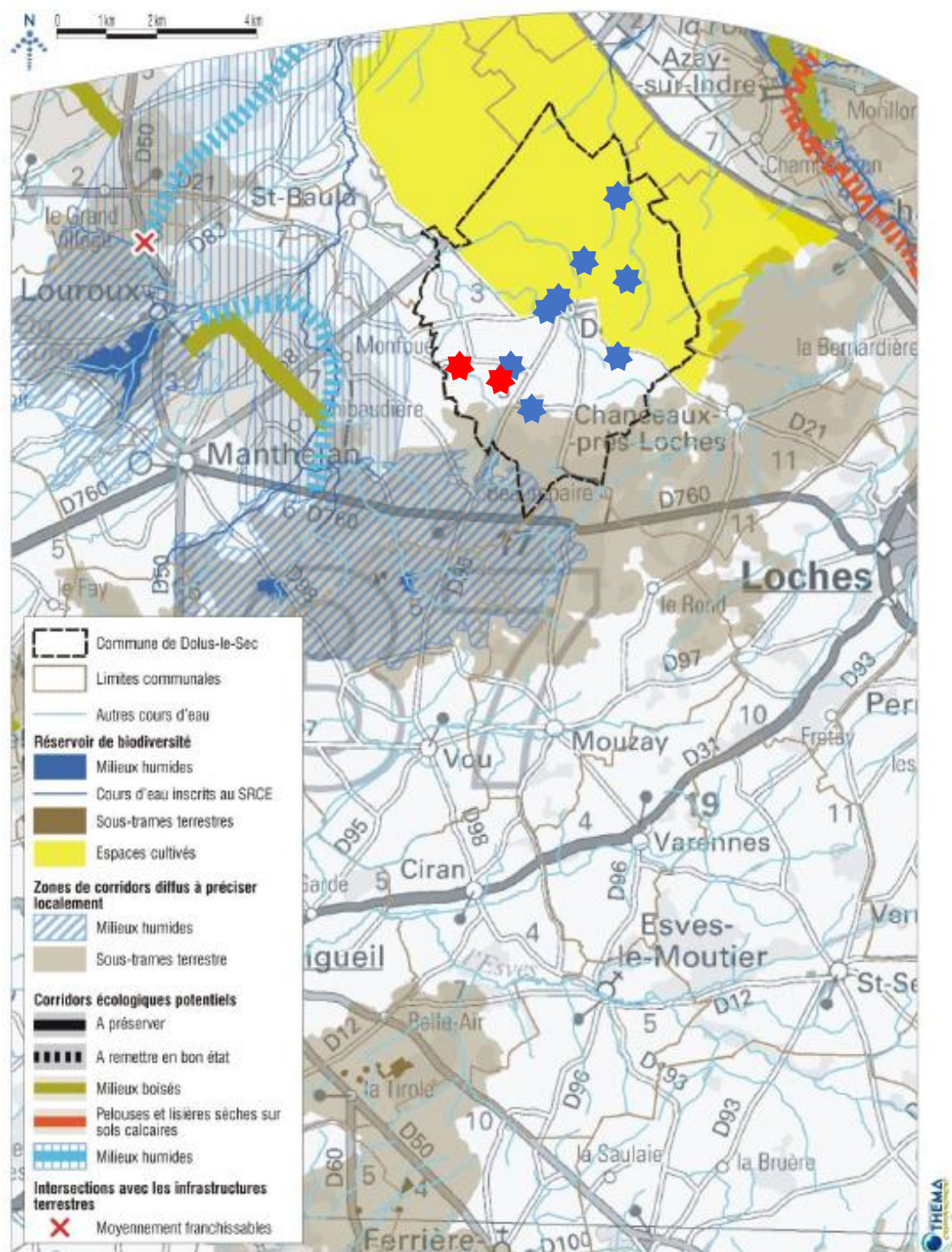
- |   |                             |                                |
|---|-----------------------------|--------------------------------|
|  | Commune de Dolus-le-Sec     | 1 : Leugny                     |
|  | Limite communale            | 2 : L'Epinau                   |
|  | Zone de Protection Spéciale | 3 : La Roche                   |
|  | ZNIEFF de type 1            | 4 : La Menesserie              |
|  | ZNIEFF de type 2            | 5 : La Touche                  |
|   |                             | 6 : Château de l'Epinau        |
|   |                             | 7 : Les Maisons neuves         |
|   |                             | 8 : Belêtre                    |
|   |                             | 9 : Modification du zonage Af  |
|   |                             | 10 : Modification du zonage At |

Cependant, l'évaluation des incidences du PLU sur la Natura 2000 présent dans le rapport de présentation du PLU de Dolus-le-Sec précise que « *De fait, les secteurs Ac, Af ou encore At, qui favorisent des évolutions modérées des bâtiments existants au sein de la trame agricole, ne constituent pas une entrave à l'accomplissement des cycles biologiques des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire recensées au sein de la ZPS Champeigne. [...] ; au contraire, ils cantonnent l'évolution bâtie à des secteurs ponctuels déjà existants et définissent des contours relativement restreints. Il en est de même des changements de destination en zone A à usage d'habitation, d'hébergement, d'activité commerciale, de services ou de bureaux, dans la mesure où, conformément au règlement, ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne génèrent pas de nuisances significatives. En ce sens, ces secteurs inscrits au sein de la ZPS ne remettent pas en cause la pérennité du site et des espèces présentes.* »

En conséquence, les changements de destination visés par la présente révision allégée ne semblent pas de nature à engendrer des incidences négatives sur les zones naturelles et agricoles.

Outre la présence d'un site NATURA 2000, le Nord du territoire communal est concerné par la zone « espaces cultivés », sous-trame des réservoirs de biodiversité identifiée dans le SRCE Centre Val-de-Loire adopté en 2015 (voir carte ci-dessous). Le SRCE précise que « *La préservation de ces espaces agricoles, notamment lors de l'élaboration des documents de planification des collectivités, est donc majeure pour assurer la fonctionnalité du réseau écologique identifié* ». Par ailleurs, le SRCE fixe dans ces espaces cultivés faisant partis des réservoirs de biodiversité des objectifs de « *maintien des espaces agricoles et la limitation de leur fragmentation par des infrastructures* » à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Or, les changements de destination présents dans la sous-trame des espaces cultivés n'impactent pas les espaces agricoles et permettent de développer l'offre en logements sans induire d'artificialisation des sols.

Carte 5. Localisation des sites de projets visés par la révision allégée par rapport au SRCE



Source : DRFAI Centre-Val de Loire

Le SRCE précise que « La préservation de ces espaces agricoles, notamment lors de l'élaboration des documents de planification des collectivités, est donc majeure pour assurer la fonctionnalité du réseau écologique identifié ». Par ailleurs, le SRCE fixe dans ces espaces cultivés faisant partis des réservoirs de biodiversité des objectifs de « maintien des espaces agricoles et la limitation de leur fragmentation par des infrastructures » à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. Or, les changements de destination présents dans la sous-trame des espaces cultivés n'induisent ni artificialisation des sols, ni nouvelles

constructions et sont situés au sein d'hameaux déjà bâtis. Leur impact sur les espaces réservoirs de biodiversité est donc très faible ou non significatif.

Le déplacement d'une partie de la zone At vise notamment à ne pas empiéter sur un espace boisé à forte biodiversité. A ce titre, le déplacement de la zone At ne présente pas d'impacts significatifs sur les espaces naturels et vise même à ne pas empiéter sur un de ces espaces naturels.

En conclusion, l'impact du déplacement des secteurs Af et At et des changements de destination ne présente pas d'impacts significatifs sur les espaces naturels.

### 3.3 Impact sur la gestion de l'eau

---

Le territoire communal n'est pas couvert par un SAGE. L'inventaire départemental des zones humides réalisé par la DDT37 recense une zone humide le long du ruisseau de Montant, au niveau de Malicorne (pointe Ouest de la commune), mais aucune zone humide à proximité des sites de changement de destination ou de la modification des secteurs Af et At. De plus, les changements de destination n'engendrent pas d'artificialisation des sols, il n'y a donc pas d'impact sur de potentielles zones humides.

### 3.4 Impact paysager et patrimonial

---

Les projets de déplacement de la zone Af et de la zone At prennent place dans un milieu ouvert entre parcelles ouvertes dédiées aux céréales et parcelles destinées à des activités de maraîchage. La modification des secteurs Af et At n'est pas de nature à modifier de façon substantielle les perspectives visuelles induites par ce paysage ouvert. Concernant les changements de destination, la qualité architecturale des bâtiments identifiés confère à ces derniers une intégration paysagère dans le paysage rural qui domine la commune.

Un seul monument historique est recensé sur la commune : le Manoir du Puy, situé à l'Ouest du bourg et à environ 1 km de la ferme de Belêtre et de Montifray. Aucun des changements de destination ou les secteurs Af et At ne se situent dans un périmètre de Monument Historique.

## 3.5 Impact sur les réseaux

---

### ■ Réseau d'eau

Le territoire communal n'est pas concerné par un captage d'eau potable. La modification des secteurs Af et At et la réalisation de plusieurs changements de destination sur la commune de Dolus-le-Sec n'engendrent donc pas d'incidence sur des captages d'eau potable.

L'ensemble des lieux-dits concernés par des changements de destination ainsi que le site de la ferme de Belêtre et le secteur de Montifray sont connectés au réseau de distribution d'eau potable. Il n'y a donc pas d'extension du réseau d'eau potable à prévoir. De plus, eu égard au dimensionnement du réseau existant et au faible nombre d'habitants supplémentaires potentiellement attendus, l'impact sur la consommation d'eau apparaît comme faible.

### ■ Réseau électrique

L'ensemble des lieux-dits concernés par des changements de destination ainsi que les sites de la ferme de Belêtre et de Montifray sont situés au sein d'hameaux présentant déjà des habitations ou des exploitations agricoles déjà reliés au réseau électrique. Il n'est ainsi pas attendu d'impacts significatifs sur le réseau électrique.

### ■ Réseau d'assainissement

L'ensemble des lieux-dits concernés par des changements de destination ainsi que le site de la ferme de Belêtre et Montifray sont localisés en dehors du zonage d'assainissement collectif. Les assainissements individuels seront donc à réaliser lors de la concrétisation des projets. Ainsi, il n'y a pas d'impact significatif sur la station d'épuration communale.

## 3.6 Impact sur les risques et nuisances

---

### ■ Risque d'inondation

Les projets visés par la révision allégée ne sont pas situés dans le périmètre d'un PPRI, ni d'un atlas des zones inondables

### ■ Risque retrait et gonflement des argiles

Concernant le risque retrait et gonflement des argiles, l'ensemble des lieux-dits concernés par les changements de destination ainsi que l'emplacement des futurs secteurs Af et At sont classés en aléa fort selon BRGM. La réalisation des changements de destination et l'évolution des périmètres de secteurs At et Af ne sont pas susceptibles de modifier les risques. De plus, la révision du PLU ne portant pas sur des constructions neuves, il apparaît difficile d'agir sur le risque de dégâts aux bâtiments changeant de destination. En revanche, concernant les futurs secteurs At et Af, la réalisation de constructions nouvelles devra prendre en compte ce risque dans les choix techniques constructifs.

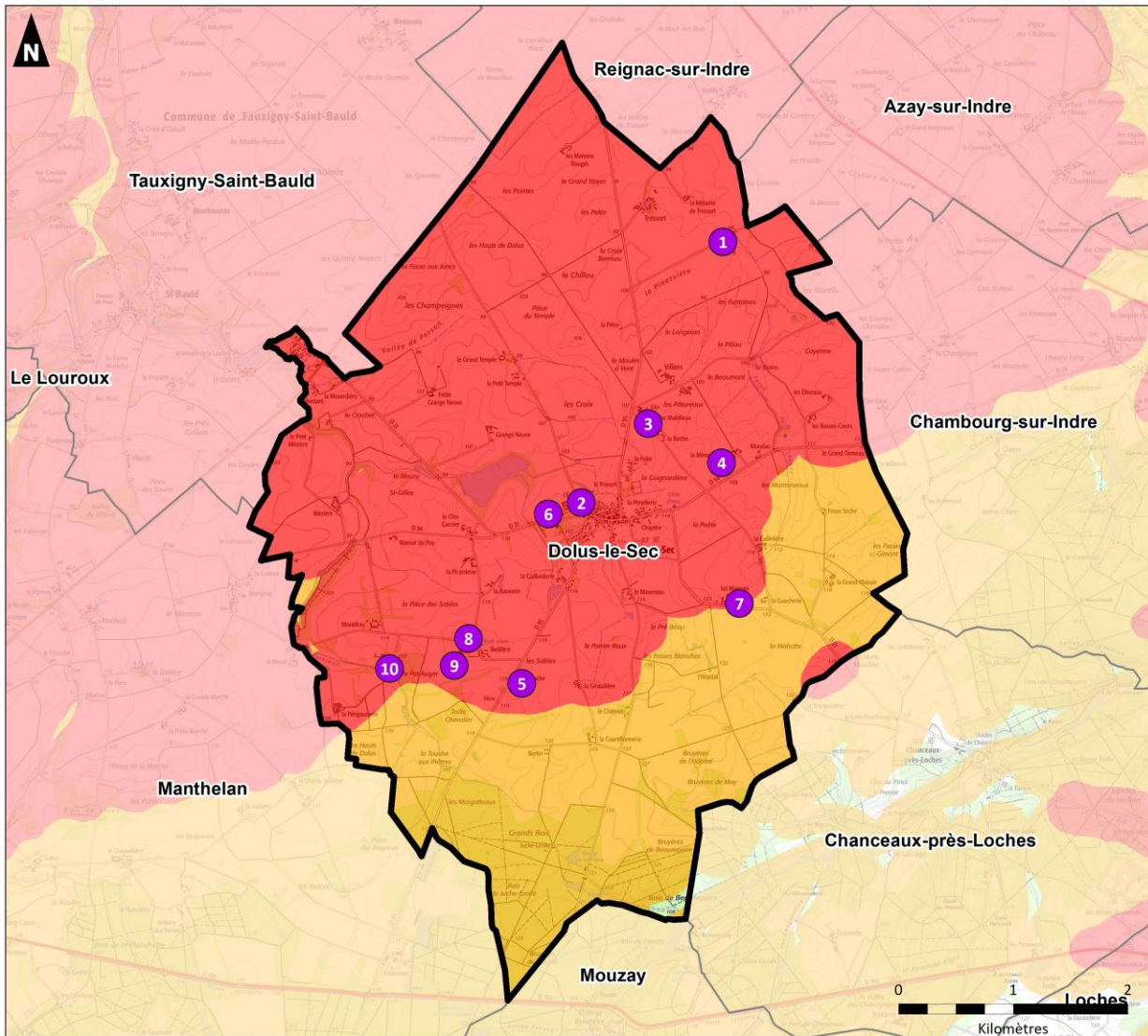
**Carte 6.** Localisation des sites concernés par la révision du PLU par rapport à l'aléa retrait et gonflement des argiles



Commune de Dolus-le-Sec (37)  
Révision allégée du  
Plan Local d'Urbanisme



**Aléas gonflement/retrait des argiles**



Sources : Georisques - IGN - Auddicé urbanisme 2021

Réalisation : Auddicé urbanisme, mars 2022

- Commune de Dolus-le-Sec
- Limite communale

**Aléas gonflement/retrait des argiles :**

- Faible
- Moyen
- Fort

- 1 : Leugny
- 2 : L'Épinay
- 3 : La Roche
- 4 : La Menesserie
- 5 : La Touche
- 6 : Château de l'Épinay
- 7 : Les Maisons neuves
- 8 : Belêtre
- 9 : Modification du zonage Af
- 10 : Modification du zonage At

## ■ Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique faible (niveau 2/5). Il n'y a pas d'impact spécifique sur les changements de destination et la modification des secteurs At et Af.

## ■ Nuisances et pollutions

La base BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et activités de service) recense deux sites sur la commune accueillant ou ayant accueillis une activité industrielle ou de services, dont une en limite du bourg. L'inscription d'un site dans la base BASIAS ne signifie pas obligatoirement une pollution du sol à cet emplacement, elle signale qu'une activité polluante a occupé ou occupe le site, et, qu'en conséquence, les sols peuvent avoir été souillés. Il convient de prendre en compte et d'évaluer ces risques en cas de modification de l'usage des lieux.

L'un de ces deux sites, identifié comme une station d'épuration, est localisé sur le hameau de l'Epinay. Néanmoins, au regard du caractère privé du terrain, de l'aspect du hangar et de l'ancienneté de l'implantation du bâtiment existant, il apparaît peu probable que la localisation du site BASIAS identifié comme une station d'épuration soit exacte.

La deuxième installation recensée par la base (une déchetterie ayant cessé son activité) est localisée près du lieu-dit Leugny, mais reste éloignée des changements de destination et des secteurs At et Af.

La base BASOL (base sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) ne recense quant à elle aucun site effectivement ou potentiellement pollués sur la commune. Aucune Installation Classée pour l'Environnement n'est recensée sur la commune.

La commune de Dolus-le-Sec n'est pas concernée par un classement sonore des infrastructures de transports.

Pour conclure, il n'existe a priori pas de source de pollution ou de nuisance susceptible d'impacter les bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination ou le périmètre des futurs secteurs At et Af.

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 1 - DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.a



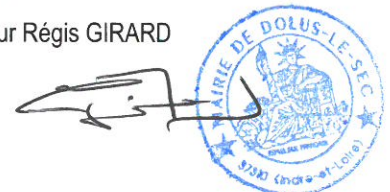
Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

en date du **03 MAI 2016**

approuvant le PLU de Dolus-le-Sec,

Le Maire

Monsieur Régis GIRARD





## L'HISTORIQUE

---

### DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

- Carte communale approuvée en 2005

### DOCUMENT D'URBANISME EN COURS DE MODIFICATION :

- Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU : 19 mars 2012
- Débat sur le PADD en conseil municipal : 21 octobre 2013
- Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU : 29 janvier 2015

*NOTA : L'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 Il pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date.*

*Le débat sur **le PADD de Dolus-le-Sec ayant lieu le 21 octobre 2013**, cette disposition s'applique à la présente procédure d'élaboration du PLU.*


**SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>4</b>
<b>DOLUS-LE-SEC EN UN COUP D'OEIL</b> .....	<b>5</b>
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>7</b>
<b>PARTIE 1 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>8</b>
<b>1 RELIEF ET HYDROGRAPHIE</b> .....	<b>9</b>
<b>2 GÉOLOGIE</b> .....	<b>11</b>
<b>3 PÉDOLOGIE</b> .....	<b>13</b>
<b>4 MILIEUX NATURELS</b> .....	<b>15</b>
<b>5 PAYSAGE</b> .....	<b>20</b>
5.1. LES ENTITÉS PAYSAGÈRES.....	20
5.2. LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI .....	27
<b>6 PATRIMOINE CULTUREL</b> .....	<b>29</b>
<b>7 RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES</b> .....	<b>31</b>
7.1. L'ALÉA ARGILES .....	31
7.2. LE RISQUE SISMIQUE .....	33
7.3. L'ALÉA D'INONDATIONS DANS LES SÉDIMENTS.....	33
7.4. LES AUTRES RISQUES NATURELS .....	35
7.5. LES POLLUTIONS ET NUISANCES .....	35
<b>8 LA GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS</b> .....	<b>36</b>
8.1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE .....	36
8.2. LA DÉFENSE INCENDIE .....	37
8.3. L'ASSAINISSEMENT .....	42
8.4. LA GESTION DES DÉCHETS.....	44
<b>9 RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES</b> .....	<b>46</b>
9.1. L'IMPORTANCE DE LA PRISE EN COMPTE DES DONNÉES CLIMATIQUES .....	46
9.2. L'ÉNERGIE SOLAIRE .....	48
9.3. L'ÉNERGIE ÉOLIENNE.....	48
9.4. LA BIOMASSE .....	49
9.5. LA GÉOTHERMIE .....	50
9.1. AUTRES ÉNERGIES.....	50
<b>PARTIE 2 : DIAGNOSTIC</b> .....	<b>52</b>
<b>1 ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE</b> .....	<b>53</b>

1.1.	UNE POPULATION CROISSANTE .....	53
1.2.	UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE .....	55
<b>2</b>	<b>LE PARC DE LOGEMENTS.....</b>	<b>58</b>
2.1.	UN PARC QUI S'ACCROIT ET UNE VACANCE TRÈS FAIBLE.....	58
2.2.	UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIÉ .....	60
2.3.	UNE CONSTRUCTION NEUVE CONTRIBUANT À L'ACCROISSEMENT DE POPULATION .....	61
2.4.	LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT 2006-2011 .....	62
<b>3</b>	<b>LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LOCHES DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>63</b>
<b>4</b>	<b>L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ .....</b>	<b>65</b>
4.1.	DES LOCAUX SCOLAIRES SUFFISANTS .....	65
4.2.	UNE OFFRE RESTREINTE EN STRUCTURES DE PROXIMITÉ.....	66
4.3.	LE BESOIN D'UN LIEU DE PROXIMITÉ ET DE RENCONTRE .....	68
<b>5</b>	<b>ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....</b>	<b>71</b>
5.1.	UNE COMMUNE RÉSIDENNELLE .....	71
5.2.	UNE ÉCONOMIE AVANT TOUT AGRICOLE.....	72
<b>6</b>	<b>ANALYSE URBAINE.....</b>	<b>84</b>
6.1.	LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	84
6.2.	LE BOURG : UN DÉVELOPPEMENT LINÉAIRE, CONTRIBUANT À UN IMPORTANT ÉTALEMENT URBAIN .....	87
6.3.	LA CONSOMMATION FONCIÈRE.....	89
6.4.	LES CARACTÉRISTIQUES DES TISSUS URBAINS.....	92
6.5.	UN PAYSAGE URBAIN AUX ATOUTS PEU VALORISÉS .....	94
<b>7</b>	<b>DÉPLACEMENTS ET TRANSPORT .....</b>	<b>98</b>
7.1.	UNE COMMUNE EXCENTRÉE OÙ L'AUTOMOBILE RESTE UNE NÉCESSITÉ .....	98
7.2.	DES AMÉNAGEMENTS À DESTINATION DES VÉLOS ET DES PIÉTONS .....	100
	<b>TABLES DES FIGURES ET DES TABLEAUX.....</b>	<b>104</b>
	<b>TABLE DES FIGURES .....</b>	<b>105</b>
	<b>TABLE DES TABLEAUX .....</b>	<b>106</b>
	<b>LISTE DES SIGLES .....</b>	<b>106</b>





# Préambule

## Dolus-Le-Sec en un coup d'œil

Structure démographique	Dolus-le-Sec	Loches Développement	Indre-et-Loire
<b>Population 2011*</b>	680 habitants	21 550	593 683
<b>Variation de population : taux annuel moyen entre 2006 et 2011*</b>	1,7 %	0,9 %	0,5 %
<b>Nombre de résidences principales en 2011*</b>	262 (88,8 % du parc)	9 554 (85,3 %)	267 127 (88,4 %)
<b>Nombre de logements vacants en 2011*</b>	14 (3,5 % du parc)	924 (8,2 %)	21 517 (7,1%)
<b>Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2009<sup>(1)</sup></b>	23 335 €	21 061 €	22 763 €
<b>Nombre de foyers fiscaux imposables en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2009<sup>(1)</sup></b>	52 %	49,9 %	55,5 %
<b>Densité (en habitant au km<sup>2</sup>)</b>	25,2 hab/ km <sup>2</sup>	48,5 hab/km <sup>2</sup>	96 hab/km <sup>2</sup>
<b>Gentilé</b>	dolusien	-	-

\* source : Insee, RP2009 et RP 2011 exploitation principale <sup>(1)</sup> source : DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques

### Administration

Canton	Loches
Arrondissement	Loches
Intercommunalité	Communauté de communes de Loches développement
Département	Indre-et-Loire
Région	Centre
Communes limitrophes	Tauxigny, Reignac-sur-Indre, Azay-sur-Indre, Chambourg-sir-Indre, Chanceau-près-Loches, Mauzay, Manthelan, Saint-Bauld

### Géographie

Superficie	27,3 km <sup>2</sup>
Altitude	de 89 m à 128 m
Coordonnées	47° 09' 56" Nord / 0° 53' 36" Est

### Distance aux principaux pôles

Loches	13 km / 15 minutes
Chambray	30 km / 31 minutes
Tours	38 km / 40 minutes

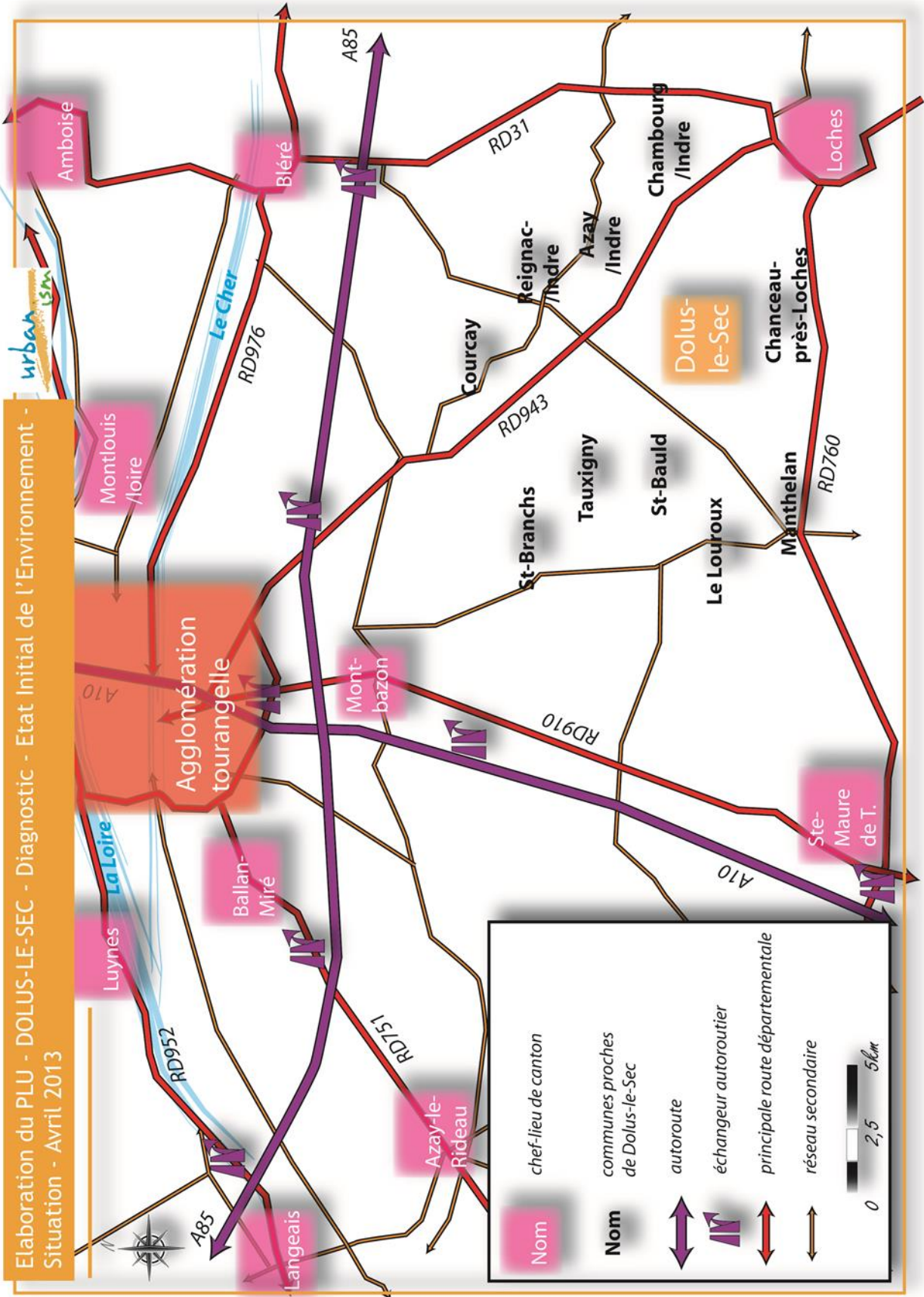


FIGURE 1: CARTE DE LOCALISATION DE LA COMMUNE

## Préambule

Localisée dans la partie méridionale du plateau de la Champagne tourangelle, sur un plateau calcaire aride, qui sépare la vallée de l'Indre de celle de l'Echandon, la commune de Dolus-le-Sec est située à une dizaine de kilomètres au nord-ouest de Loches, son chef-lieu de canton, et à une trentaine de kilomètres au sud-ouest de l'agglomération de Tours. Elle accueillait 680 habitants en 2011.

Implantée au centre d'un triangle reliant Loches, Reignac-sur-Indre et Manthelan, localités reliées entre elles par la RD 943 « Tours – Loches », la RD 760 « Chinon – Loches » et la RD 58 « Bléré – Manthelan », **la commune de Dolus-le-Sec reste à l'écart des grands axes de communication**. Seule la RD 58, qui marque la limite communale nord-ouest, la traverse sur 300 mètres environ, isolant le hameau de Malicorne du reste de la commune.

Malgré une localisation excentrée des grands axes de circulation et son faible niveau d'équipements ou d'emplois, la commune de Dolus-le-Sec présente **une croissance démographique régulière depuis 1982** (+ 57% d'habitants), portée à la fois par le nombre de naissances sur la commune, et par un apport de population extérieure. En effet, la commune bénéficie **d'une situation géographique favorable, entre Loches et Tours, d'un cadre de vie agréable et d'un coût du foncier plus abordable qu'aux abords de l'agglomération tourangelle**. Ce dynamisme démographique confère à la commune une population jeune (30% de moins de 20 ans contre 13,5 % des habitants âgé de plus de 60 ans), qui se traduit par un nombre important d'enfants scolarisés.

**Cette qualité du cadre de vie repose sur une combinaison de facteurs naturels** (boisements, étangs, parcs...), **géographiques** (éloignement des grands axes préservant la quiétude du bourg...) **et patrimoniaux** (château de l'Epinay, éolienne Bollée...), résultant du caractère rural de la commune. **La commune est également incluse dans le site NATURA 2000 « Champagne », dont le périmètre vient en périphérie nord et nord-est du bourg**. Afin de compléter cette qualité du cadre de vie, et de favoriser le maintien de la vie locale, **un besoin de lieu de rencontre et d'échanges** (espace vert public, place...) **se fait ressentir dans le bourg**.

L'agglomération tourangelle est le principal pôle d'emplois des actifs de la commune. En effet, avec seulement 80 emplois disponibles sur son sol pour 334 actifs résidants ayant un emploi, **la commune de Dolus-le-Sec est une commune avant tout résidentielle (82 % des actifs travaillant sur une autre commune)**.

**Dolus-le-Sec reste une commune à vocation agricole affirmée** avec 19 exploitations agricoles présentes en 2013, et plus de 80% de son territoire exploité par l'agriculture. Son sous-sol, essentiellement constitué par une formation lacustre déposé durant l'ère Tertiaire (calcaire lacustre de Touraine), a favorisé le développement d'une culture intensive au sein d'un large parcellaire animé par de légères nuances de relief.

En l'absence d'une offre aisée en transport en commun, **l'automobile reste le moyen de transport quasi exclusif des dolusiens**, ce qui, au regard de l'éloignement aux équipements et aux pôles d'emplois, génèrent une dépendance forte pour la population la plus captive (séniors, adolescents...) et constitue un handicap pour l'attractivité de la commune.

**La commune dispose d'une carte communale, approuvée en 2005, qui ne lui permet plus aujourd'hui de répondre convenablement à ces besoins et ces enjeux de développement**. C'est pourquoi la commune de Dolus-le-Sec s'est lancée dans l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme.



**PARTIE 1 :  
ÉTAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT**

# 1 RELIEF ET HYDROGRAPHIE

Extrait de la carte communale de Dolus-le-Sec, réalisée par URBAN'ism

Le territoire communal occupe sur ses confins méridionaux la partie la plus élevée de la Champeigne tourangelle, culminant à 128 m d'altitude aux Bruyères de l'Hôpital. Il se présente comme un plan à peine ondulé dont l'altitude est généralement supérieure à 100 m. Nous nous trouvons là dans une zone de divergence hydrographique dont on peut situer la ligne de partage principale, de direction sud-ouest / nord-est, entre la Courtillonnerie et la Trampaudrie, une ligne secondaire de direction nord-sud passant approximativement au niveau du château d'eau.

L'essentiel du plateau est incliné vers le nord-ouest, le point le plus bas de la commune se situant dans le cours aval du ruisseau de Montant à une altitude de 87 m. Cependant les altitudes décroissent également vers le sud-est, n'atteignant plus que 101 m à proximité de Beaurepaire.

Cependant, un examen plus attentif permet de distinguer dans ce paysage de légères nuances de relief dessinées par des rus à écoulement épisodique, qui ne deviennent à peu près pérennes que sur les marges du finage, essentiellement du côté occidental.

Sur la moitié orientale, à la Cailletière, prend naissance un ruisseau dont le débit n'a quelque importance qu'à hauteur de Leugny. Sur la moitié occidentale, plusieurs rus de direction est-ouest alimentent le ruisseau de Montant dont le bassin supérieur correspond au sud-ouest aux bois de Juche Grolle. Se dirigeant vers le nord / nord-ouest, il ne devient vraiment pérenne qu'à la hauteur du hameau de Mézière. Dans ces parages, il reçoit le ru venant du bourg, en aval duquel un plan d'eau a été aménagé, et, un peu plus au nord, le ru de la vallée de Persan, toponyme traduisant un talweg généralement sec. À partir de Montant, une série de sources lui garantit un débit notable, si bien qu'avant de quitter la commune pour gagner l'Echandon, il a la force de faire tourner un moulin au hameau de Malicorne. Enfin, les étangs de la Prière et de la Pierre aux Loups, au milieu des bois de Juche Grolle, ont un émissaire qui se dirige vers le sud-est, alimentant la partie supérieure du ruisseau de Chantereine à Beaurepaire. Les caractères de l'écoulement de surface dépendent de la structure géologique.

**La loi sur l'eau reconnaît que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Elle met en œuvre des outils de gestion des eaux tels que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, approuvé en 2009 duquel relève la commune. Celui-ci recommande de protéger et d'inventorier les zones humides. Les autres orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau du SDAGE sont les suivantes :**

<p><b>1 Protéger les milieux aquatiques : le bon fonctionnement des milieux aquatiques est une condition clef du bon état de l'eau.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Repenser les aménagements de cours d'eau</li> <li>- Préserver les zones humides et la biodiversité</li> <li>- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs</li> <li>- Préserver le littoral</li> <li>- Préserver les têtes de bassin versant</li> </ul>	<p><b>3 Maîtriser la ressource en eau : Ressource et prélèvements doivent être équilibrés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser les prélèvements d'eau</li> </ul>
<p><b>2 Lutter contre les pollutions : toutes les pollutions sont concernées quelle que soit leur origine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la pollution par les nitrates</li> <li>- Réduire la pollution organique</li> <li>- Maîtriser la pollution par les pesticides</li> <li>- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses</li> <li>- Protéger la santé en protégeant l'environnement</li> </ul>	<p><b>4 Gérer le risque inondation : Développer la conscience et la prévention du risque</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau</li> </ul> <p><b>5 Gouverner, coordonner, informer : Assurer une cohérence entre les politiques et sensibiliser tous les publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques</li> <li>- Mettre en place des outils réglementaires et financiers</li> <li>- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges</li> </ul>

CARTE COMMUNALE DE DOLUS LE SEC  
RELIEF ET HYDROGRAPHIE

urban  
LSM

Juillet 2003

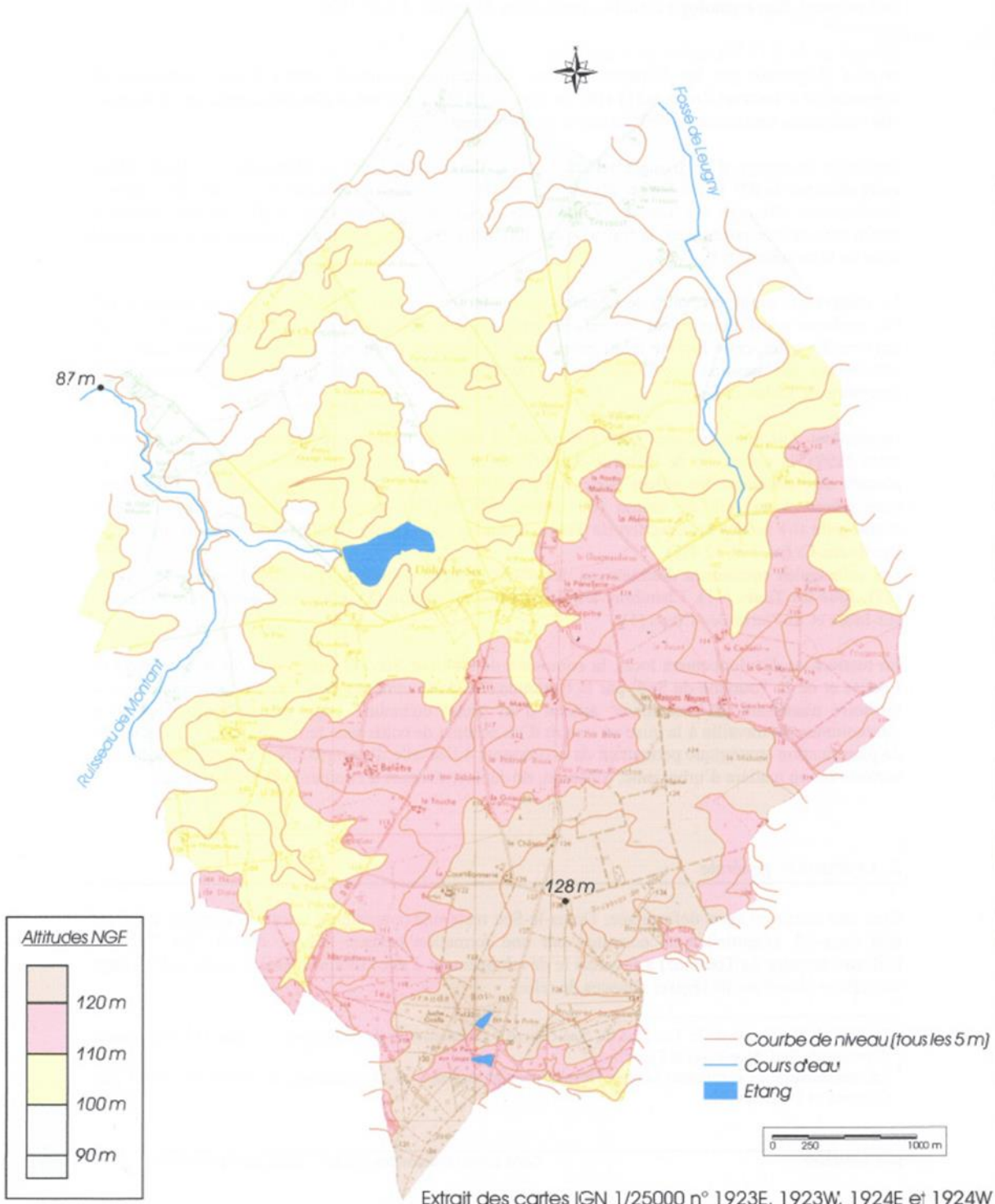


FIGURE 2: RELIEF ET HYDROGRAPHIE

## 2 GÉOLOGIE

EXTRAIT DE LA CARTE COMMUNALE DE DOLUS-LE-SEC, RÉALISÉE PAR URBAN'ISM

Le plateau de Dolus-le-Sec est constitué principalement de calcaires lacustres de Touraine à travers lesquels l'eau s'infiltrerait aisément. Seules les fortes averses provoquent un ruissellement qui peut alors s'avérer considérable, en témoigne la succession d'inondations qu'a subies le bourg en 1966.

Ces matériaux lacustres se sont déposés dans une cuvette pré-ludienne composée essentiellement de sénonien imperméable. L'argile à silex, qui affleure au sud du finage, dessine une forme de fer à cheval orienté vers le nord-ouest. Se terminant en biseau sur le synclinal de Veigné, où ils se sont déposés, ces calcaires ne sont pas suffisamment épais pour stocker l'eau souterraine en quantité suffisante et alimenter les sources pérennes.

Quelques placages de poudingues siliceux et sables et graviers continentaux recouvrent, çà et là, les sols calcaires ou les argiles à silex.

Enfin, à la faveur de l'érosion, affleure le tuffeau jaune de Touraine sur les pentes du bois de Beaurepaire alors que le ruisseau de Montant s'écoule à travers des alluvions modernes qu'il a lui-même déposées.

*Voir carte page suivante*

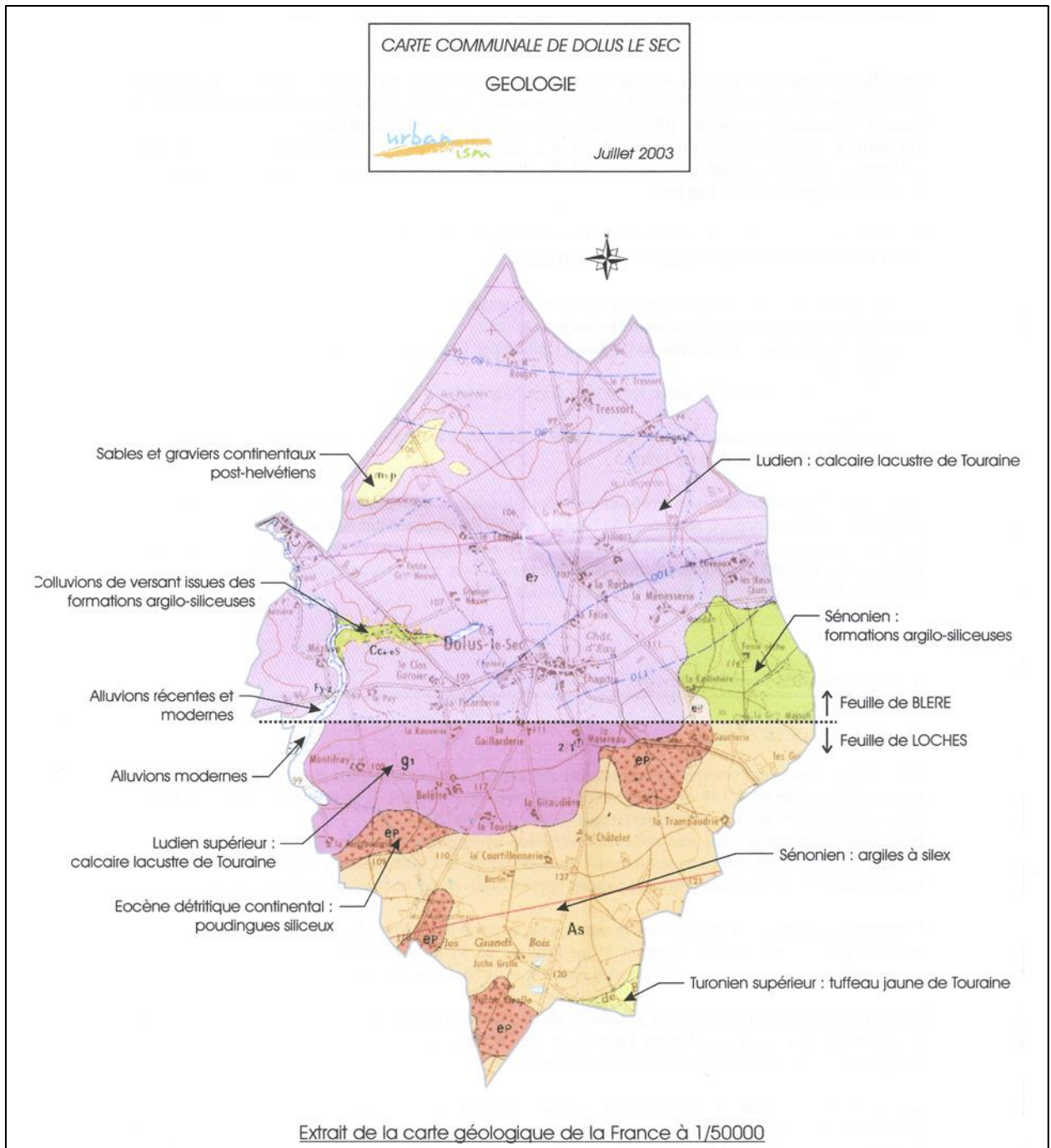


FIGURE 3: GÉOLOGIE

### 3 PÉDOLOGIE

EXTRAIT DE LA CARTE COMMUNALE DE DOLUS-LE-SEC, RÉALISÉE PAR URBAN'ISM

L'importance des placages (épaisseur surtout) et leur nature conditionnent sérieusement la définition du secteur étudié et peuvent changer du tout au tout les données agronomiques ; l'inventaire des types de sols rencontrés est ainsi très large (source : carte des sols de la région Centre, chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire, 1986-1987).

Cependant les affleurements lacustres dominants, qui assurent un très bon drainage naturel, donnent des sols calcimagnésiques :

- rendzines claires ou fortement effervescentes ou tuf (sols superficiels, à texture argilo-calcaire, sains, riches en cailloux),
- sols bruns calcaires ou aubuis (sols argilo-calcaires, peu ou pas caillouteux),
- sols bruns calciques ou eutrophes (sols peu calcaires, argileux, à bonne structure, profonds et moyennement humides).

Des sols colluviaux saturés ou calcaires ou aubuis lourds, qui donnent des sols profonds, à texture argileuse dominante, tapissent les bas de pente et les têtes de vallons.

Les substrats acides de l'Eocène et du Sénonien ont évolué, quant à eux, vers des sols brunifiés :

- complexe de sols bruns ou de sols bruns faiblement lessivés ou perruches (sols limoneux battants des pentes, riches en cailloux siliceux),
- sols bruns lessivés ou bournais type (sols limoneux à texture équilibrée, battants et hydromorphes, sans cailloux),
- sols lessivés ou bournais battants (sols limoneux à texture équilibrée mais légère, battants).

Enfin des sols hydromorphes minéraux apparaissent dans la vallée du ruisseau de Montant ainsi que dans le vallon conduisant au plan d'eau. Ces sols alluviaux sont limités par une remontée plus ou moins importante de la nappe.

Concernant leur aptitude à l'assainissement non collectif, les sols locaux peuvent être classés en 3 grands ensembles (source : révision du zonage d'assainissement des communes du SIVOM du Nord Lochois, Rémy Veillaux, février 2003) :

- des sols limono-argileux à argileux, calcaires, localement caillouteux, assez peu profonds, reposant sur les calcaires et marnes lacustres de Touraine, généralement sains et perméables, mais qui n'assurent pas une protection suffisante de l'aquifère sous-jacent ;
- des sols généralement limono-sablo-argileux, graveleux, développés sur des formations détritiques diverses, dont le caractère hydromorphe est bien développé ;
- des sols alluviaux et colluviaux, de texture variable (limoneuse, sableuse ou argileuse), dont le caractère hydromorphe est essentiellement lié à la texture des matériaux ainsi qu'à la profondeur de la nappe alluviale en période hivernale.

L'aptitude à l'assainissement non collectif de ces sols est variable, allant de moyenne (dans le cas de sols dont la profondeur d'apparition de l'hydromorphie se situe vers 70 cm) à faible (nappe perchée présente à faible profondeur ou sous-sol imperméable).

Si elle est globalement moyenne au nord du bourg, l'aptitude des sols s'avère faible au sud, nécessitant le recours à des filières exceptionnelles de type filtre à sable drainé ou terre d'infiltration. Ce facteur limitera donc les possibilités de développement de l'urbanisation en l'absence d'extension du réseau collectif d'assainissement.

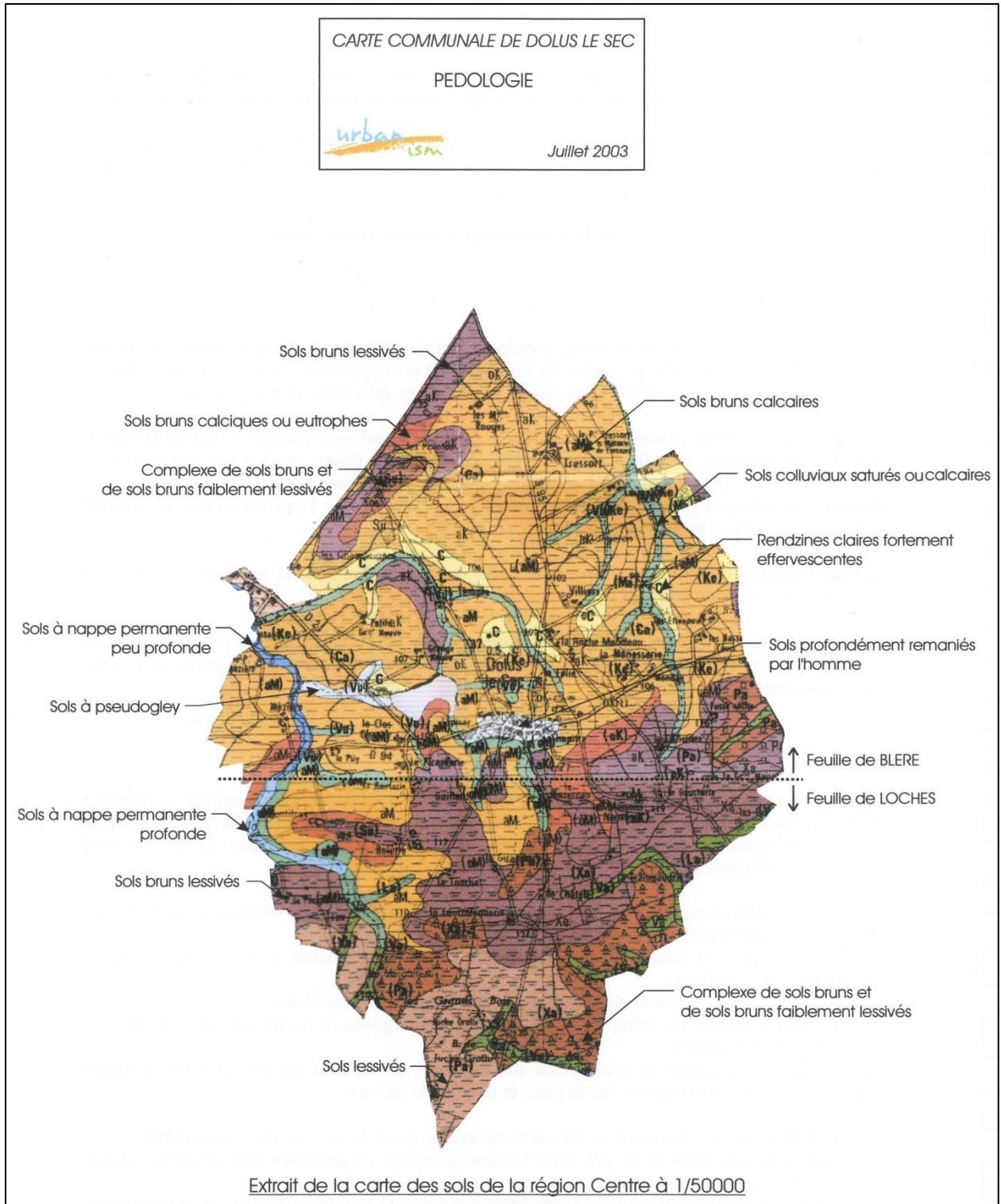


FIGURE 4: PÉDOLOGIE

## 4 MILIEUX NATURELS

*POUR PLUS DE DÉTAILS SUR LE SITE NATURA 2000, SE RÉFÉRER À LA PARTIE « ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT » DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000 (PIÈCE 1.C DU PRÉSENT DIAGNOSTIC)*

La commune de Dolus-le-Sec se distingue par l'inclusion de son territoire dans une grande entité écologique : la « **Champeigne** », identifiée au titre de **NATURA 2000 (zone de protection spéciale FR2410022)** en raison de la présence d'une population avifaune d'intérêt européen et des milieux qui leurs sont associés. Ce site NATURA s'étendant en frange nord et est du bourg, le développement urbain futur de la commune s'inscrira donc, en toute vraisemblance, dans la périphérie du site NATURA 2000, ce qui rend d'autant plus prégnant la question des incidences futures et des pressions s'exerçant dès aujourd'hui sur ce site. Une évaluation des incidences du PLU, sur le réseau NATURA 2000, sera réalisée par le bureau d'études THEMA Environnement, lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Outre cet espace d'intérêt communautaire, **le reste du territoire n'est pas dépourvu d'intérêt écologique, en particulier sur ses confins méridionaux.** Les Grands Bois et les bois de Juche Grolle, appartenant au Bois de Beaurepaire, difficiles d'accès cependant, sont fréquentés par des populations de grands animaux. Ces bois sont composés en majorité de feuillus et de conifères. Les étangs forestiers permettent également d'observer un grand nombre d'oiseaux, dont certaines espèces protégées.

Les rives verdoyantes du ruisseau de Montant, en limite communale ouest, participent également de la biodiversité ; quelques plantes intéressantes y étant signalées, parmi lesquelles le trèfle rougeâtre. Les rus alimentant le ruisseau de Montant et le fossé de Leugny restent plus discrets dans le paysage, avec une présence très occasionnelle de plantation arborée ou arbustive sur leurs rives.

**Ces boisements** (bois de Juche-Grolle, bois de Beaurepaire), **bosquets, étangs** (étang de La Prière, étang de la Pierre-aux-Loups) **contribuent à l'animation des paysages et peuvent constituer le support de déplacement de la faune et de la flore**, ou d'espaces refuges pour les oiseaux et le petit gibier. **Ils intègrent la commune de Dolus-le-Sec dans un ensemble biologique plus vaste** : les boisements méridionaux de Dolus-le-Sec s'intègrent ainsi à la vallée, s'étendant de la commune de Mouzay à Chambourg-sur-Indre, en appui sur le ruisseau de Chanteraine, ses rus et les boisements qui le longent.

Quelques zones humides ont également été recensées, au long du ruisseau de Montant, au niveau de Malicorne et au long du ruisseau dans la pointe sud de la commune.

*Les dispositions de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ont notamment pour objet de préserver les écosystèmes aquatiques, les sites et les zones humides que l'on peut potentiellement observer sur la commune au niveau des vallées.*

*Les **zones humides** sont des « terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année ».*

*Les zones humides sont **reconnues d'intérêt général pour leur rôle biologique, de régulation des eaux**, notamment en période de crue ou de fortes précipitations, mais aussi d'étiage, et pour leur rôle de véritables **filtres biologiques** contribuant à une bonne qualité des eaux de surface*

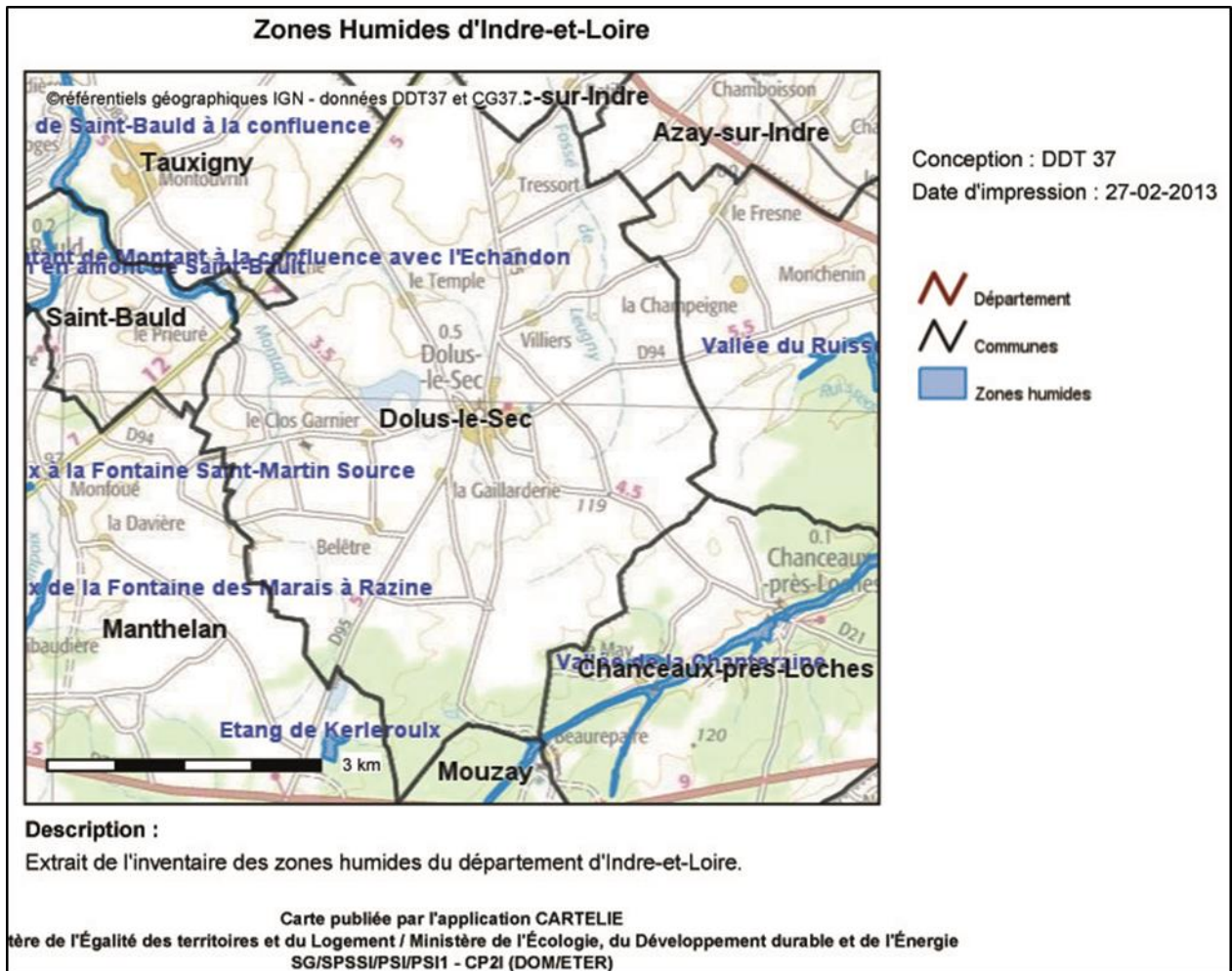


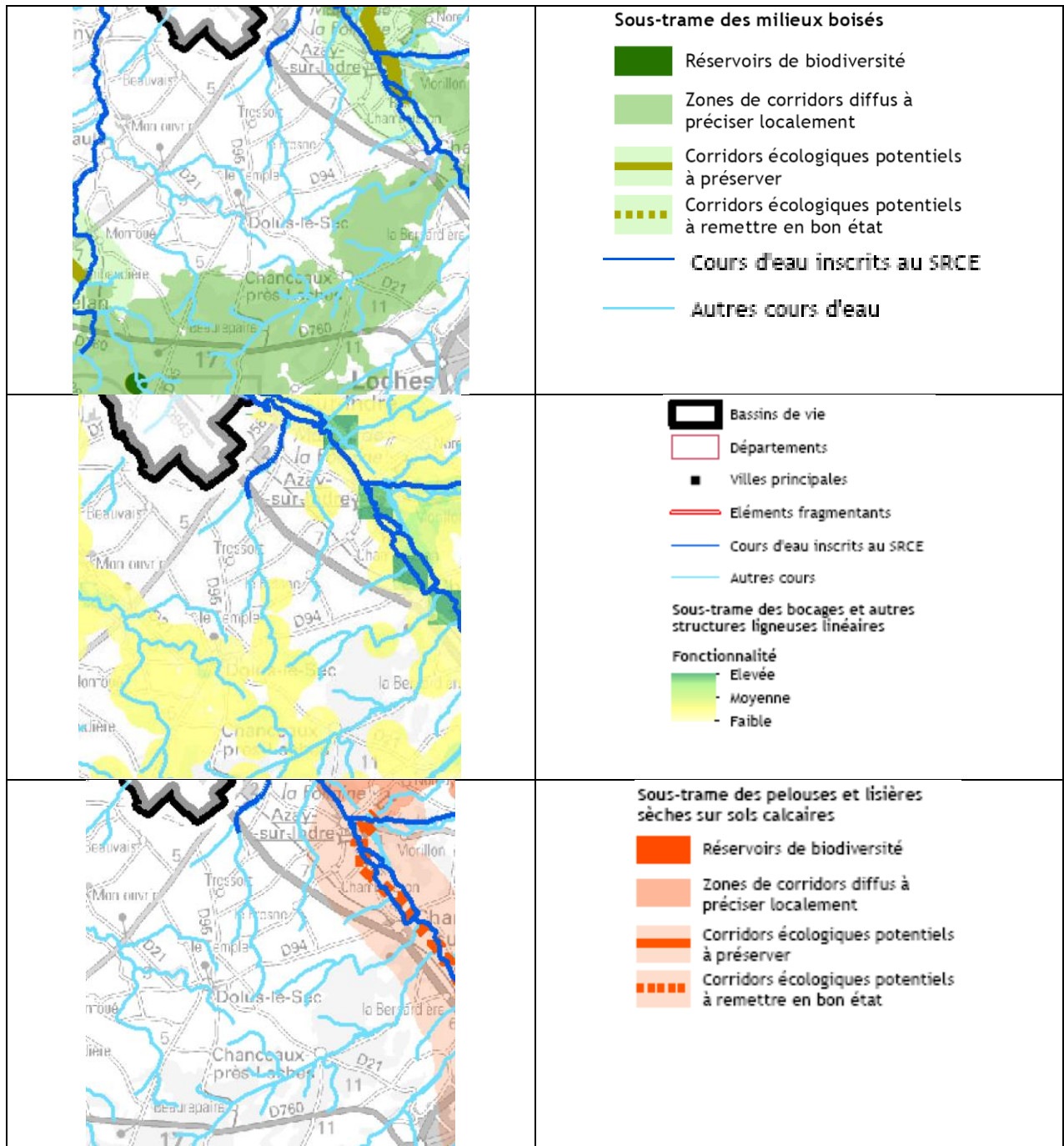
FIGURE 5: ZONES HUMIDES

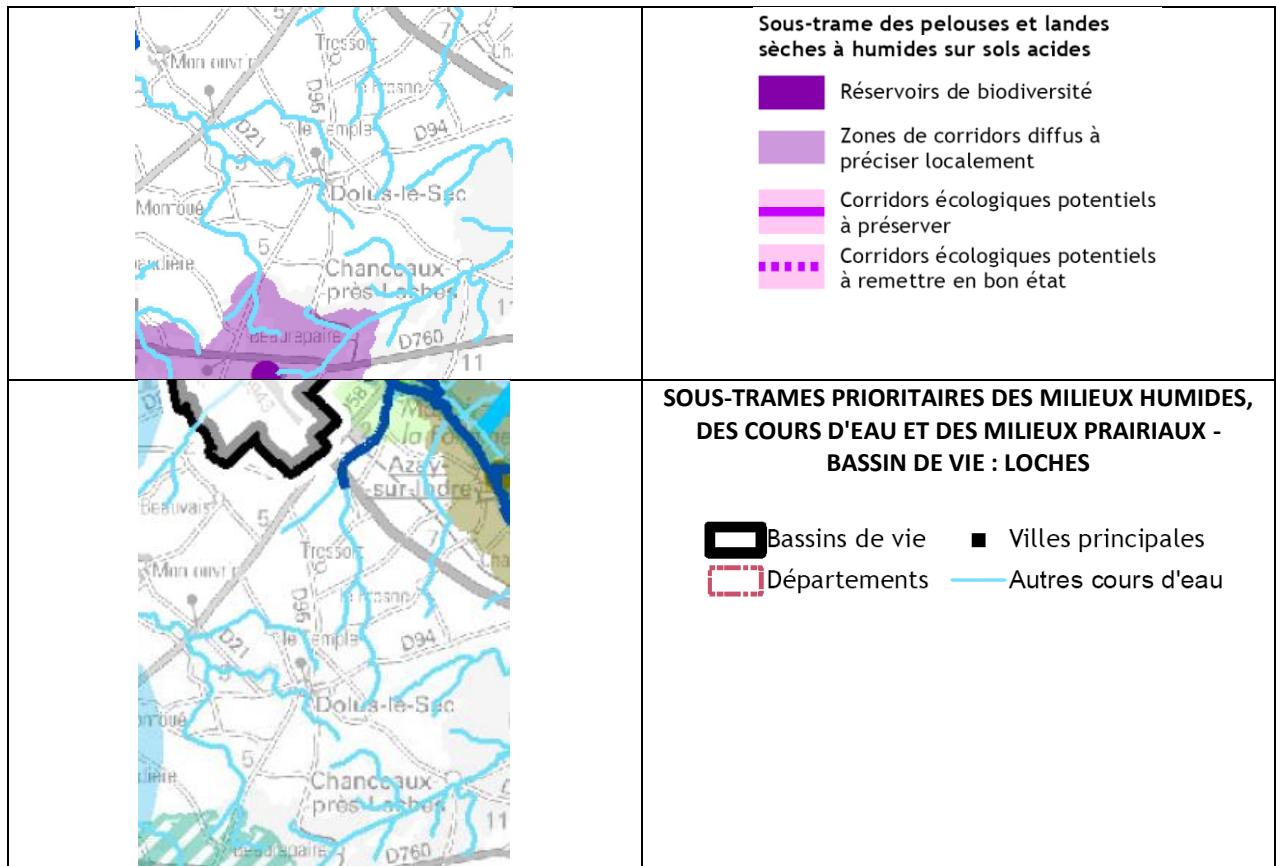
Afin de stopper la perte de biodiversité en France et reconstituer un réseau écologique fonctionnel, la nécessité de mettre en œuvre d'une trame verte et bleue à l'échelle nationale est ressortie des travaux du Grenelle de l'Environnement. La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement décrit les objectifs et les modalités de mise en œuvre de la trame verte et bleue aux différentes échelles du territoire :

- Des orientations nationales sont définies par le comité opérationnel Trame Verte et Bleue.
- À l'échelle régionale, un **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** est élaboré conjointement par l'État et la Région, en association avec un comité régional « trame verte et bleue » dont la composition est fixée par décret.
- À l'échelle locale, **les documents d'aménagement de l'espace, d'urbanisme, de planification et projets des collectivités territoriales doivent prendre en compte les continuités écologiques** et plus particulièrement le Schéma Régional de Cohérence Écologique. »

Ce Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été adopté le 16 janvier 2015. Les informations et les recommandations fournies par ce document doivent être intégrées dans les choix et les décisions conditionnant la planification et l'aménagement du territoire. La commune appartient au « bassin de vie de Loches ». Outre la présence d'un site NATURA 2000, la commune est plus particulièrement identifiée comme incluse pour sa partie sud dans une « zone de corridors diffus à préciser localement » et est concernée en grande partie autour du bourg et du ruisseau de Montant par des « bocages et autres structures ligneuses linéaires » présentant une fonctionnalité « faible ».

Ces éléments mettent ainsi en exergue l'intérêt écologique du boisement de Juches Grolles au sud de la commune et du réseau de haies le prolongeant au niveau de Montifray, mais également l'intérêt écologique potentiel des abords végétalisés du ruisseau de Montant et des haies du bourg, même si leur fonctionnalité reste aujourd'hui faible.





« La **trame verte et bleue** a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. » (Article L371-1 1° du Code de l'environnement).

La **trame verte** comprend tout ou partie des **espaces protégés et les espaces naturels importants** pour la préservation de la biodiversité, les **corridors écologiques** (espaces naturels ou semi-naturels, formations végétales linéaires ou ponctuelles) permettant de relier ces espaces. La **trame bleue** comprend les **cours d'eau** (du ruisseau jusqu'au fleuve) et les **zones humides** qui en dépendent.

Les **corridors écologiques** sont les **voies déplacement empruntées par la faune et la flore** qui relient les réservoirs de biodiversité.

Les **réservoirs de biodiversité** sont les **zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie**

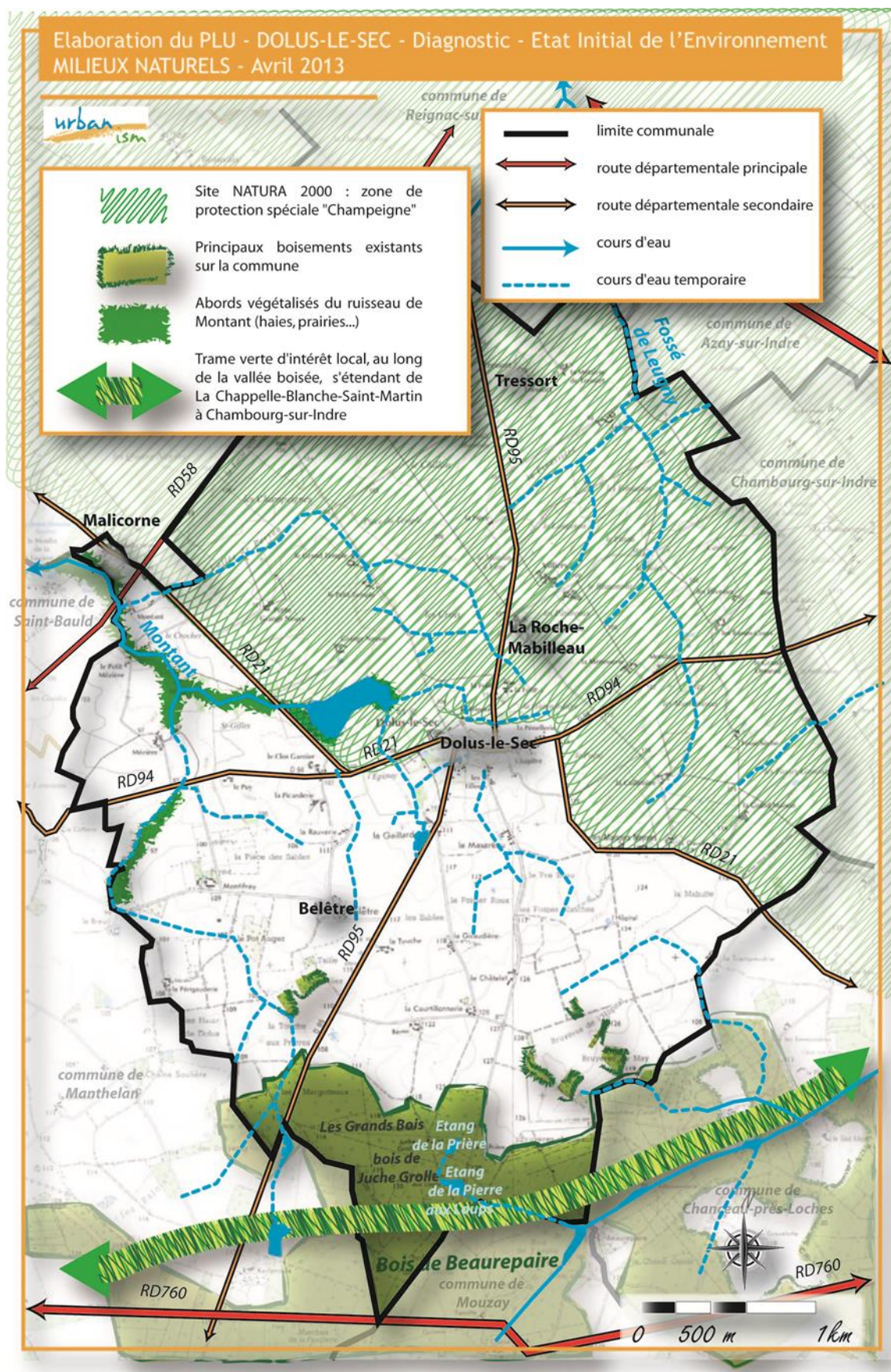


FIGURE 6: CARTE DES MILIEUX NATURELS

## 5 PAYSAGE

### 5.1. LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

La commune de Dolus-le-Sec est à la transition entre deux espaces paysagers, avec un plateau agricole, couvrant les deux tiers de son territoire, et un espace boisé au sud, marquant l'entrée dans la forêt de Chanceaux et la vallée à laquelle elle appartient. Ces deux éléments ont été identifiés dans des unités paysagères différentes par l'Atlas des Paysages de l'Indre-et-Loire : la majorité de la commune appartient au « **plateau agricole du centre Touraine** », tandis que la pointe sud est rattachée aux « **gâtines du sud Touraine** ».

« **Sur les confins nord-occidentaux, le terroir nommé « les Champeignes » souligne l'ancienneté pluriséculaire du paysage d'openfield.** Plusieurs lieux-dits comme le Grand Noyer ou le Noyer Collier précisent que ce fut un openfield à noyers, arbres fournissant le complément alimentaire de matières grasses nécessaires dans un milieu où l'élevage a toujours tenu une place secondaire.

L'évolution contemporaine de l'agriculture, qui n'a fait qu'accentuer la part prise par les cultures de céréales, oléagineux ou protéagineux, a encore conforté l'évolution paysagère vers le **caractère beauceron** caractérisé par **une absence de relief et des étendues cultivées à perte de vue où l'arbre devient presque une curiosité.**

**Au sein de ce paysage ouvert, du fait de la planéité des lieux, tout obstacle à hauteur du regard limite la perception, qu'il s'agisse d'un bosquet ou d'un colza en fleurs. De même tout élément d'élévation verticale attire le regard,** que ce soit le clocher de l'église, le château d'eau, les silos agricoles de Reignac ou l'éolienne Bollée édiflée à la fin du XIXème siècle pour pallier les problèmes d'alimentation en eau.

Le plateau céréalier représente un espace entièrement utilisé par l'agriculture sous la forme de grandes parcelles de cultures. **Cet espace presque plat qui n'a d'autres horizons que celui des cultures est animé par l'empreinte du réseau hydrographique,** le ruisseau de Montant s'écoulant au sein d'un vallon relativement boisé.

**La zone rurale regorge d'une quarantaine de hameaux ou fermes isolées,** l'écart le plus important étant celui de Malicorne (au long de la RD 21 une fois franchie la RD 58), qui a accueilli récemment plusieurs constructions nouvelles. Les écarts les plus proches du bourg se sont également étoffés de quelques habitations récentes : la Gaillarderie, avec un développement linéaire d'un côté de la route de Ligueil, la Folie et la Roche Mabileau, avec une urbanisation au long de la voie communale de la Gaucherie à la Roche Mabileau. En revanche, les écarts plus distants tels que Tressort, Leugny, Villiers, Belêtre ou le Clos Garnier ont conservé leur enveloppe « originelle ».

**Ce plateau agricole ouvert où les arbres se cantonnent pour l'essentiel aux abords des maisons contraste avec les terroirs boisés implantés sur les sols hydromorphes dérivés de l'argile à silex de la frange sud du finage. Cette entité s'apparente alors davantage au Lochois.** »<sup>1</sup> Cet espace boisé appartient à un arc forestier plus large, s'étendant de la Chapelle-Blanche-Saint-Martin, au nord-ouest à la forêt du Brouard, au nord-est, en passant par la confluence Indre - Indrois et les bois de l'Etang Brûlé, du Briard et d'Aiguevives.

<sup>1</sup> Extrait de la carte communale, approuvée en 2005, réalisée par URBAN'ism

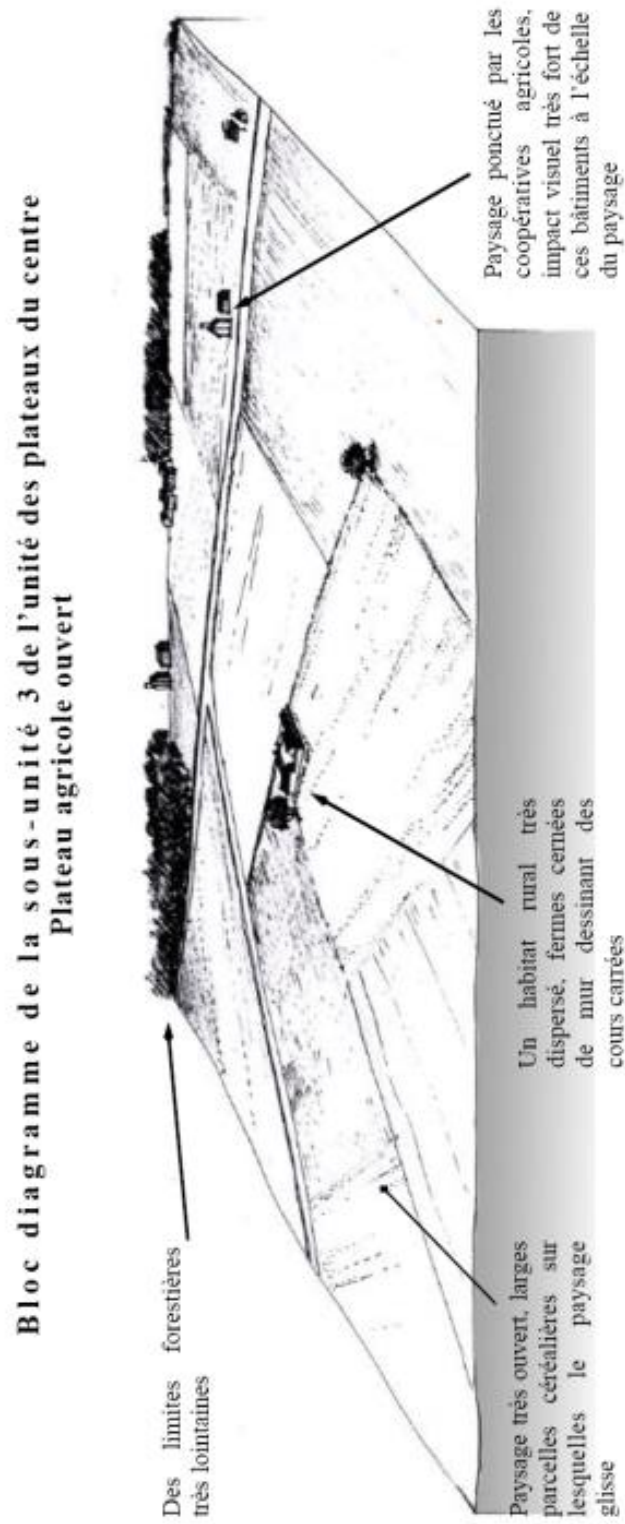


FIGURE 7: BLOC DIAGRAMME DE L'UNITÉ PAYSAGÈRE DES PLATEAUX DU CENTRE TOURAINE

Source : Extrait de l'Atlas des Paysages de l'Indre-et-Loire

## L'ESPACE BOISÉ



Au sud de la commune, des vues lointaines depuis le plateau agricole, qui buttent à l'horizon sur le front boisé des Bois de Juche Grolle, partie nord d'un arc boisé s'étendant au moins de La Chappelle-Blanche-Saint-Martin à la RD943.



De Montifray et Belêtre aux boisements au sud de la commune, s'étend un espace de transition, où le plateau agricole est animé par un réseau de haies et de bosquets plus dense que celui au nord de la commune. Cette densité d'éléments végétaux, combinés à la variation de relief du secteur, contribuent à l'intégration des constructions et à l'animation des paysages (effet d'ondulations).

## LE PLATEAU AGRICOLE

Un paysage ouvert, ponctué de hameaux ou de fermes isolées, ou la présence d'un arbre est exceptionnel



Des vues lointaines et une quasi-planéité sur une grande partie du plateau agricole, où tout obstacle à hauteur de regard limite la perception, et, où tout élément vertical attire le regard (château d'eau, silos agricoles de Reignac, poteaux électriques...).



Des voies principales (RD 21 (à gauche), RD 95, route du Temple (à droite)), traversant des secteurs proches, d'altitude différente (de 90 à 105 m), créant ainsi une impression de vallonnement à l'extrémité nord du plateau agricole.

### Une végétation qui se cantonne autour du ruisseau de Montant et de ses rus...



Une végétation importante au long du ruisseau de Montant  
(vue depuis la RD21 à gauche et la Voie communale n°16 à droite)

### ... mais également aux abords des habitations



Des exemples d'écarts arborés, intégrant les constructions : Villiers (photo ci-contre) et Leugny (photo ci-dessous)



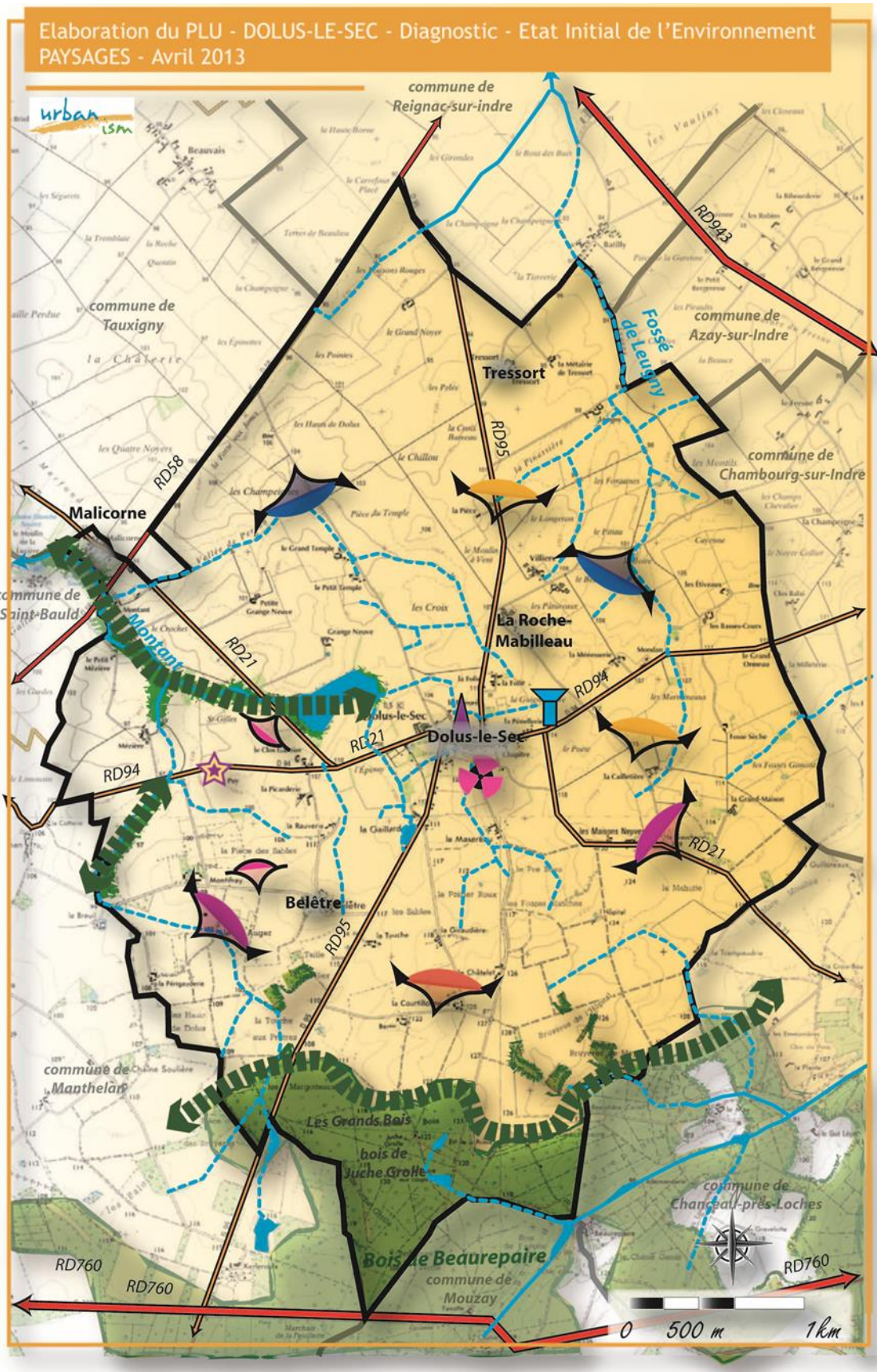







FIGURE 8: CARTE DES PAYSAGES

Elaboration du PLU - DOLUS-LE-SEC - Diagnostic - Etat Initial de l'Environnement  
MILIEUX NATURELS - Avril 2013

urban  
ism

	limite communale
	route départementale principale
	route départementale secondaire
	cours d'eau
	cours d'eau temporaire



Un paysage de boisements, aux vues courtes, qui cloisonnent les vues depuis le sud du plateau agricole



Un plateau agricole aux vues lointaines, ponctué de fermes isolées et plus rarement d'éléments végétaux

Des points d'appel visuel dans un paysage agricole ouvert et plans :



- le clocher de l'église



- le château d'eau



- l'éolienne Bollée :  
un point d'appel plus local,  
autour du bourg



Vues lointaines et panoramiques sur le château, le clocher (seul élément visible du bourg) et l'éolienne Bollée



Vues lointaines et panoramiques sur les silos agricoles de Reignac-sur-Indre (hors carte)



Vue ponctuelle sur le Monument Historique



Vues lointaines et panoramiques et qualitatives sur le bourg et les points d'appels visuels



Vues lointaines et panoramiques sur le clocher (seul élément visible du bourg) et le château d'eau

## 5.2. LES CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

**L'habitat rural est dispersé dans la campagne, sans forme urbaine caractéristique : l'habitat peut être isolé ou regroupé en petits hameaux.** Cet habitat se caractérise par des maisons de formes simples, juxtaposées avec d'autres constructions (autres maisons, dépendances, appentis...). Elles présentent des dimensions réduites avec des toits à pente symétrique et peu d'ouverture.

« **On retrouve une certaine unité bâtie entre les constructions, liée à la nature des matériaux utilisés.** Les maçonneries sont en moellons calcaires et enduits. La teinte des enduits, directement liée au choix des sables qui accompagne sa composition, est assez soutenue (gris-beige). L'instabilité naturelle de la maçonnerie de moellons exige une ossature régulatrice en pierre de taille (tuffeau), que ce soit pour les chaînages d'angle ou les encadrements de baies. La pierre de taille est également utilisée pour les corniches moulurées. La petite tuile plate, de couleur brune, prédomine en couverture de toit (densité moyenne 65-70 au m<sup>2</sup>), même si l'ardoise est également présente.

**Traditionnellement les menuiseries sont en bois d'essence locale recouvertes d'une peinture.** Les coloris les plus utilisés expriment des tonalités chaudes, en réponse à la tuile recouvrant les toits (brun-rouge, brun, etc.). Cependant dans le bourg, avec la présence de toits en ardoise, des teintes plus froides et plus pastel peuvent être employées (gris, bleu-gris, beige, etc.).

**Contrairement à ce que l'on rencontre dans de nombreuses communes de Touraine, il existe peu de différences entre le bâti rural et les maisons de bourg en matière de modénature des façades.** Dans les deux cas elles sont d'une très grande sobriété, alors que bien souvent l'emploi du tuffeau permet une plus grande sophistication des corniches, des encadrements de baies, des lucarnes (ici en l'occurrence peu fréquentes). **La différence entre les deux réside essentiellement dans la volumétrie des constructions** (constructions avec un étage dans le bourg), **et la présence d'ouvertures beaucoup plus nombreuses sur la façade principale pour les maisons de bourg.** Si l'on rencontre dans le bourg quelques constructions à plus de deux pans (souvent à l'angle de deux rues), en revanche comme pour le bâti rural la pente des toitures est très prononcée (supérieure à 45°). »<sup>2</sup>

**Les extensions récentes de la Roche Mabileau viennent rompre l'organisation traditionnelle de l'habitat et des paysages.** Leur position sur une ligne de crête (courbe de niveau 110 m), et l'absence de végétalisation de leurs abords, les rend particulièrement visibles depuis le plateau agricole nord-ouest, situé à une altitude plus basse (100 m) et où peu d'éléments végétaux (haies, boisements) occultent la vue. **Les extensions du bourg et de Malicorne sont globalement mieux intégrées aux grands paysages,** en raison de la végétalisation importante des abords du bourg et du hameau. À de rares exceptions, l'intégration visuelle des constructions est cependant rompue dans les vues proches, à cause d'une implantation des constructions neuves à l'alignement des voies qui diffère de l'implantation en pignon des constructions anciennes (orientation sud ou sud-est des façades pour profiter des apports solaires). Cf. partie « Analyse urbaine »

<sup>2</sup> Extrait de la carte communale de Dolus-le-Sec, réalisée par URBAN'ism



Dans les constructions anciennes, des murs en moellons calcaires recouverts d'un enduit gris ou beige

Des constructions anciennes éparse ou regroupées dans l'espace rural, et aux formes simples



Une prédominance de petites tuiles plates en couverture, mais une utilisation occasionnelle de l'ardoise, soit seule, soit en accompagnement de la tuile



Exemple de clôture peu qualitative

Une maison récente réalisée en paille

Exemple d'intégration d'un bâtiment agricole en raison de la couleur sombre dominante et du jeu de couleur évitant une impression trop massive



Les maisons de bourg diffèrent quelque peu des constructions de l'espace rural par leur volumétrie, des ouvertures plus nombreuses et régulières. Elles se ressemblent par une sobriété dans le traitement des façades, même si un traitement plus élaboré se retrouve sur certaines maisons du bourg.

## 6 PATRIMOINE CULTUREL

La commune de Dolus-le-Sec accueille **un édifice protégé au titre des Monuments Historiques : le Manoir du Puy**. Édifié au XVe siècle et remanié au XVIIe siècle, cet édifice est inscrit Monument Historique depuis le 3 août 1976 en raison de l'intérêt de ses façades et de sa toiture, présents sur la parcelle cadastrale section D n°29. « Le manoir est formé d'un logis à hauts pignons et de bâtiments annexes. La façade sud du logis a conservé, dans sa partie Est, son ouverture à meneaux. Un portail du 17e siècle a été replaqué sur la façade. Il est formé d'un arc en plein cintre dont le linteau est soutenu par deux pilastres ioniques. »<sup>3</sup>.

La base Mérimée, qui recense le patrimoine architectural et monumental français, mentionne également l'éolienne Bollée et le château de l'Epinay (voir ci-dessous).



PHOTO DU MANOIR DU PUY

La commune de Dolus-le-Sec présente également **un certain nombre de bâti non protégés** au titre des Monuments Historiques, qui présentent un intérêt patrimonial à l'échelle de la commune, soit qu'ils **témoignent de pratiques passées** (éoliennes, croix de chemin...), soit qu'ils **représentent un exemple de l'architecture vernaculaire et de l'histoire locale** (château de l'Epinay, granges...).

Parmi les édifices remarquables, on trouve :

- **L'église Saint-Venant** est un édifice édifié en pierres calcaire, situé au cœur du bourg. Sa nef, dont les murs sont en petits appareils, remonte probablement au XIe siècle et est recouverte d'une voûte moderne du XIXe siècle. Elle est prolongée vers l'est par une travée voûtée sur croisées d'ogives, qui supporte le clocher. Celui-ci est élevé sur une tour carrée, épaulée de solides contreforts. Le chœur, plus haut que la nef, date sans doute de la fin du XIIe siècle. Couvert d'une voûte soutenue par des arcs épais, il se termine par un chevet plat.<sup>4</sup>
- **Le château de l'Epinay** a été édifié au XVIIIe siècle, et garde trace de remaniement de 1925 à 1930. La façade occidentale est composée de façon symétrique, et suivant des lignes pures. La façade orientée à l'est est dotée d'une galerie au XIXe siècle. La partie du bâtiment situé au nord est ajoutée au début du XXe siècle par l'architecte Philippeau, qui reconstitue un ensemble cohérent. La porte centrale est surmontée d'une fenêtre



<sup>3</sup> Descriptif extrait de la base Mérimée

<sup>4</sup> Descriptif issu du livre « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire », Flohic Editions, Avril 2001

avec un balcon en fer forgé, le tout étant couronné d'un fronton triangulaire. Des lucarnes en pierre éclairent les combles.<sup>5</sup>

Dressé au sud-ouest du château, **un pigeonnier (ou fuie) présente un aspect original**. Il se compose d'une tour ronde massive, beaucoup plus large que haute, couverte d'un toit à ardoises à sept pans. À l'intérieur des boulins, les niches des pigeons, sont constitués de poteries ovoïdes percées d'un trou circulaire. Ils sont disposés en plusieurs travées comprenant chacun cinq rangées de boulins.

Ces édifices patrimoniaux sont partiellement dissimulés depuis les espaces publics par un la présence d'un grand parc arboré, qui contribue à leur mise en valeur.

- **Une éolienne du constructeur Bollée** a été édifée sur la commune en 1896. Cet édifice en fer contribuait à l'alimentation en eau d'un lavoir construit également au XIXe siècle. Elle se compose d'une colonne centrale autour de laquelle s'enroule un escalier en colimaçon menant à une plateforme au sommet. Ici, une grande roue à aube, surmontée d'une girouette, s'oriente selon la direction du vent.<sup>6</sup>

Parmi les autres éléments de patrimoine on trouve plusieurs croix de chemins dans l'espace rural et un puits mis en valeur dans le centre-bourg.



*PHOTOS DU PETIT PATRIMOINE, DE GAUCHE À DROITE :  
L'ÉOLIENNE BOLLÉE, LE LAVOIR, DES CROIX DE CHEMIN SUR LA RD21*

**La qualité du patrimoine bâti de la commune s'exprime également à travers l'unité bâtie des ensembles anciens**, très nombreux sur la commune compte tenu de l'éclatement de l'urbanisation, et pour certains très bien conservés et restaurés. **Les spécificités du bâti ancien traditionnel participent également de la richesse et de la diversité du patrimoine bâti de la commune**. On peut ainsi souligner le nombre important de granges dotées d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent.



*EXEMPLES GRANGES LOCHOISE À MALICORNE (À GAUCHE) ET LEUGNY (À DROITE)*

<sup>5</sup> Descriptif issu du livre « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire », Flohic Editions, Avril 2001.

<sup>6</sup> Descriptif issu du livre « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire », Flohic Editions, Avril 2001

## 7 RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

La commune de Dolus-le-Sec est soumise à quelques risques naturels : le risque sismique, un risque de mouvements de terrain et un risque d'inondations dans les sédiments. Elle a ainsi fait l'objet de cinq arrêtés de catastrophes naturelles pour des inondations et des coulées de boues, et pour des mouvements de terrains.

TABLEAU 1: ARRÊTÉS DE CATASTROPHES NATURELLES

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/03/1990	30/11/1990	12/08/1991	30/08/1991
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/12/1990	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	30/09/1998	19/03/1999	03/04/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : « Informations acquéreurs-locataires », préfecture d'Indre-et-Loire

### 7.1. L'ALÉA ARGILES

Les argiles sont sensibles à la teneur en eau du sol : elles « gonflent » en présence d'eau et se « rétractent » quand la teneur en eau diminue. **La présence d'eau dans le sol ou le sous-sol peut donc conduire à des mouvements de terrains pouvant être à l'origine de désordres aux bâtiments (fissures...).**

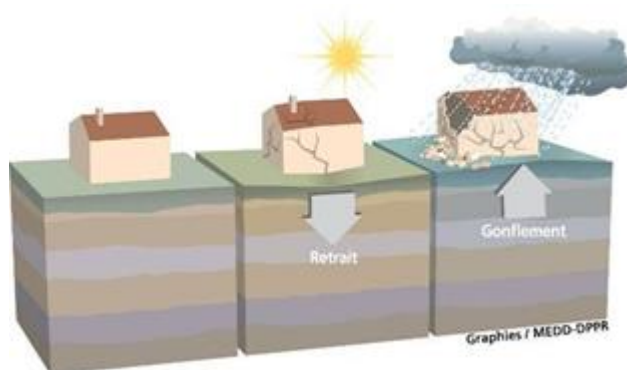


ILLUSTRATION DU RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

SOURCE : DDE SEINE-MARITIME

Les risques de mouvements de terrains liés au retrait et au gonflement des argiles (aussi nommés « risque sécheresse ») sont importants sur la commune avec **la quasi-totalité des espaces habités située en zone « d'aléa**

**fort** ». Le bourg, Malicorne, les entités urbaines de de Trésort, La Roche Mabillean, Bêletre et Villiers sont notamment classés dans cette zone d'aléa.

Le niveau d'aléa affiché sur cette carte à simple but informatif : il indique une probabilité qu'un terrain se situe a priori dans une formation géologique à composante argileuse, et soit potentiellement sujet au phénomène de retrait-gonflement.

**Dans les secteurs affichés en aléa faible à moyen**, il s'agit souvent de formations géologiques hétérogènes et il est préférable de s'assurer avant tout de la nature exacte du sol au droit du terrain, au moins dans les premiers mètres de profondeur.

**Dans les secteurs classés en aléa fort**, la probabilité de rencontrer des matériaux argileux est forte, mais une étude de sol détaillée sera toujours utile, pour apporter des précisions sur la nature exacte des terrains de fondation et la meilleure manière de concevoir le projet.

**À défaut d'une telle étude de sol**, il est vivement conseillé, dans ce contexte de formations à composante argileuse, de **prendre une série de mesures constructives préventives** pour prémunir une construction d'un éventuel sinistre lié au retrait-gonflement.

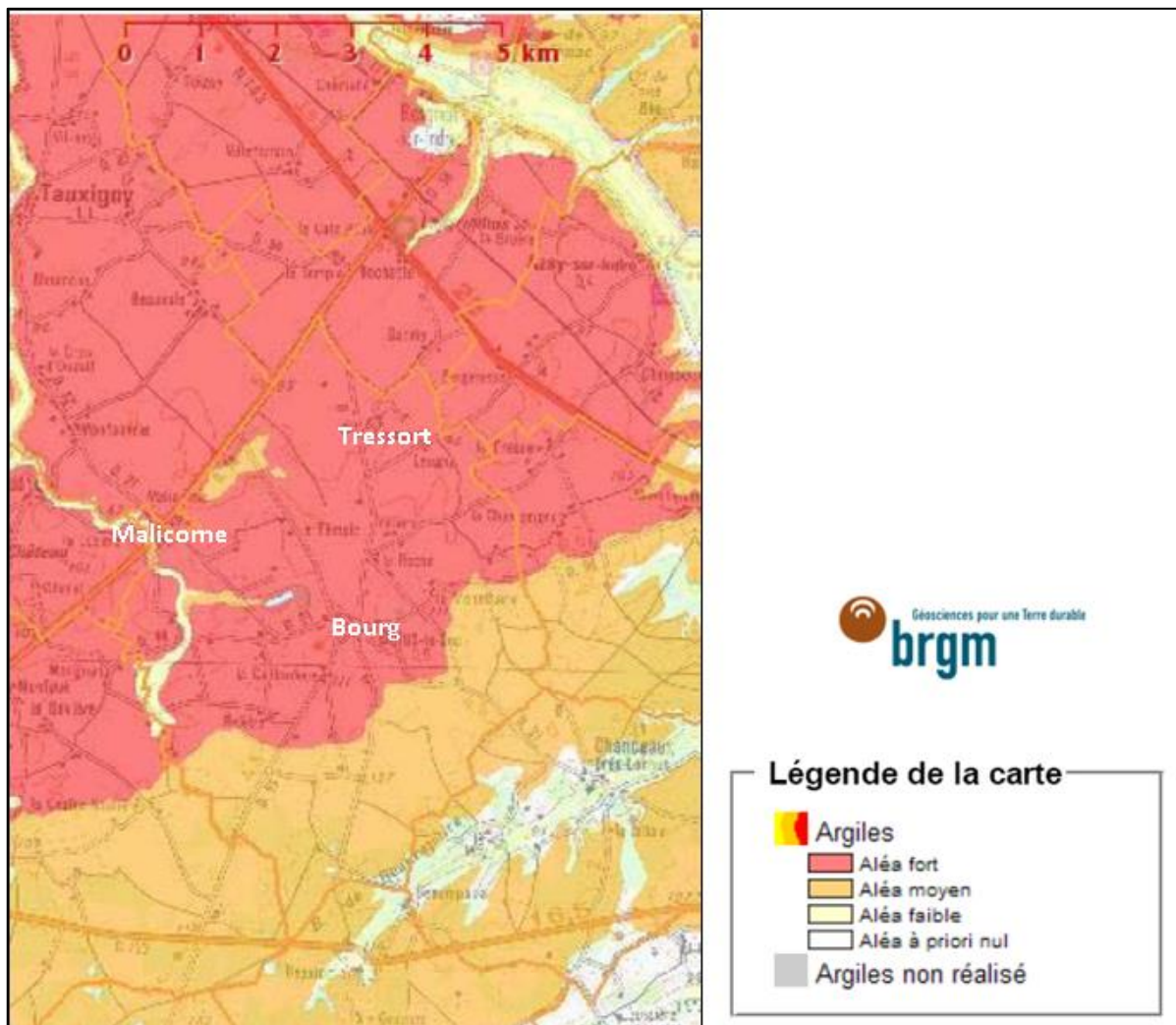


FIGURE 9: ALÉA ARGILE

Cartographie réalisée par le BRGM et extraite du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)

## 7.2. LE RISQUE SISMIQUE

« *Le risque sismique est l'un des risques majeurs pour lequel on ne peut pas agir sur l'aléa (on ne peut pas empêcher un séisme de se produire, ni contrôler sa puissance). Ainsi, la seule manière de diminuer le risque est d'essayer de prévoir les séismes (c.-à-d. prévoir où et quand ils pourraient avoir lieu : pour l'instant la science ne le permet pas) et d'en diminuer les effets (par la prévention, notamment en construisant des bâtiments prévus pour ne pas s'effondrer immédiatement en cas de séisme).* »<sup>7</sup>

Un zonage physique de la France a été élaboré pour l'application de règles parasismiques de construction. Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 détermine cinq zones de sismicité croissante :

- une zone de sismicité très faible où il n'existe aucune prescription parasismique particulière ;
- **quatre zones de sismicités faible, modérée, moyenne ou forte, dans lesquelles des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées** aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », conformément aux articles R.563-3 et R.563-4 du Code de l'environnement.

La commune de Dolus-le-Sec est concernée par **le risque sismique faible, de niveau 2** sur 5 (accélérations du sol inférieures à 0,7 m/s<sup>2</sup>) ; l'application de règles parasismiques est donc obligatoire.

## 7.3. L'ALÉA D'INONDATIONS DANS LES SÉDIMENTS

**Les nappes phréatiques** sont également dites « libres », car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. **Elles sont alimentées par la pluie**, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Le risque de remontées de nappes est gradué selon une échelle variant de sensibilité très faible à sensibilité très forte, voire nappe sub-affleurante. **C'est un phénomène lié à des conditions de pluviométrie exceptionnelle dans un contexte où les nappes présentent des niveaux élevés** ; le niveau de la nappe est alors susceptible d'atteindre la surface du sol, provoquant alors une inondation.

**Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants** : des inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves, les remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines, des dommages aux réseaux routiers, des remontées de canalisations enterrées, des pollutions...

L'ensemble des secteurs urbanisés de la commune est concerné par le risque d'inondation par remontées de nappes. L'intégralité du hameau de **Malicorne** montre un **niveau d'exposition élevé**. Le secteur d'aléa élevé vient également **en frange ouest du bourg** de Dolus-le-Sec. **Le bourg et les principaux autres espaces urbanisés** de la commune sont inscrits dans une zone **d'aléa fort**.

Ce risque doit être pris en compte dans le cas où des constructions seraient envisagées sur les zones d'affleurement de nappes.

<sup>7</sup> [www.risquesmajeurs.fr](http://www.risquesmajeurs.fr), consulté le 28 février 2013

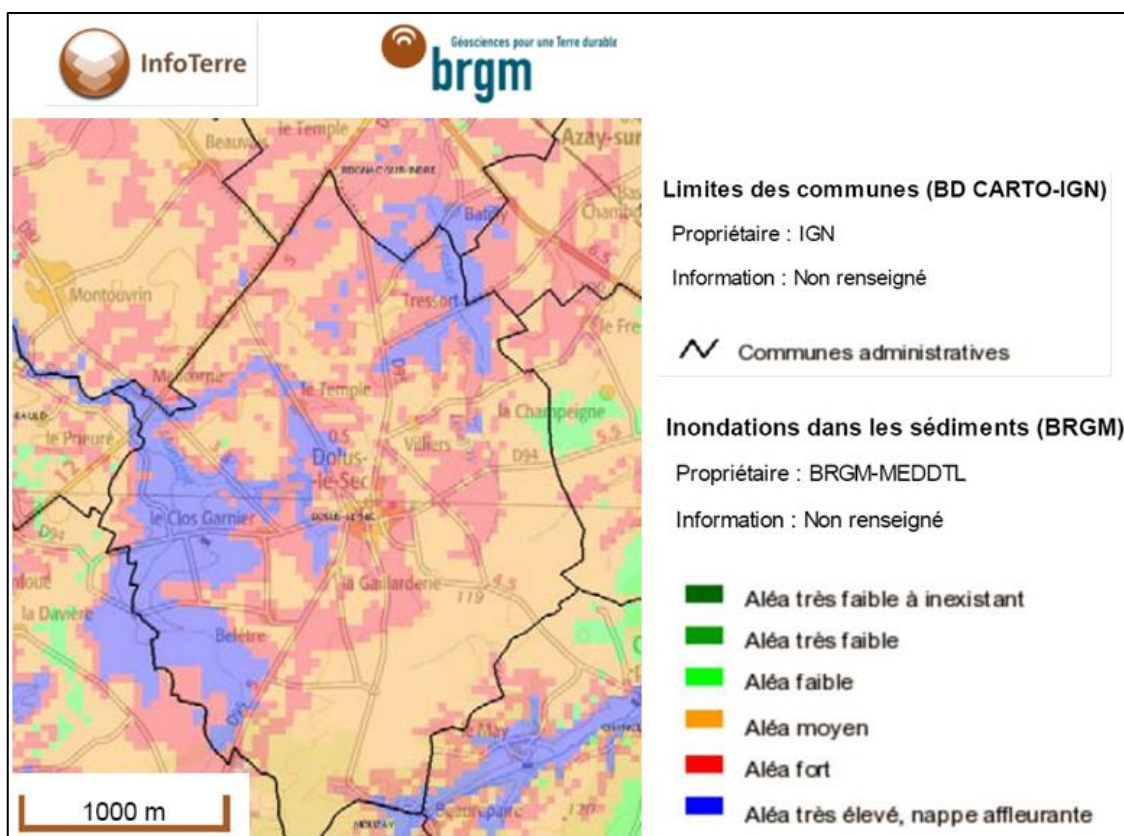


FIGURE 10: INONDATIONS PAR REMONTÉE DE NAPPE

Source : BRGM, extrait du site [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr)

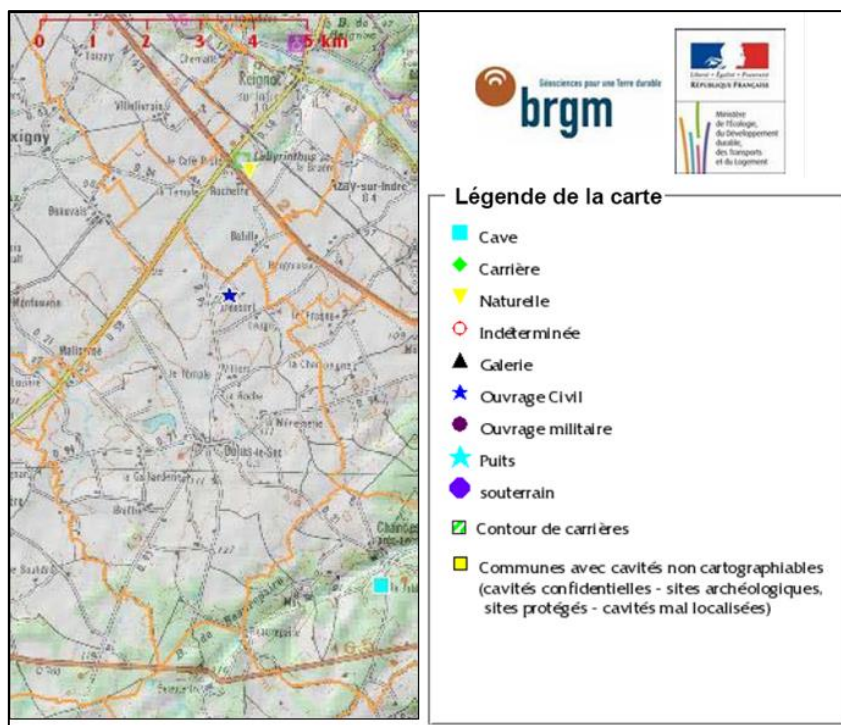


FIGURE 11: CAVITÉS

Source : BRGM, extrait du site [www.cavités.fr](http://www.cavités.fr)

#### 7.4. LES AUTRES RISQUES NATURELS

Selon les informations du BRGM, une seule cavité souterraine existe sur la commune : il s'agit d'un ouvrage civil au niveau du hameau de Tressort (cf. carte page précédente).

Dolus-le-Sec ne fait pas parti des communes jugées « sensibles aux feux de forêts » par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juillet 2005 portant réglementation en vue de prévenir les incendies de forêt dans le département.

#### 7.5. LES POLLUTIONS ET NUISANCES

La base BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et activités de service) recense deux sites sur la commune accueillant ou ayant accueillis une activité industrielle ou de services, dont une en limite du bourg (cf. tableau ci-dessous). L'inscription d'un site dans la base BASIAS ne signifie pas obligatoirement une pollution du sol à cet emplacement, elle signale qu'une activité polluante a occupé ou occupe le site, et, qu'en conséquence, les sols peuvent avoir été souillés. Il convient de prendre en compte et d'évaluer ces risques en cas de modification de l'usage des lieux.

En revanche la base BASOL (base sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) ne recense aucun site effectivement ou potentiellement pollués sur la commune. Aucune Installation Classée pour l'Environnement n'est recensée sur la commune.

**TABLEAU 2: SITES RECENSÉS PAR LA BASE BASIAS**

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse	État d'occupation du site
CEN3701242	Dolus-le-Sec (commune de)	Station d'épuration	le Bourg	En activité
CEN3700020	Décharge	Décharge	Route de Leugny	Activité terminée

*Base consultée le 28 février 2013*

Des nuisances olfactives ponctuelles se font parfois ressentir, en provenance du Centre d'Enfouissement des ordures ménagers de Chanceaux-près-Loches.

## 8 LA GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

### 8.1. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Depuis le 1er janvier 2012, la compétence en eau potable a été transférée à la Communauté de Communes Loches Développement. Le service public d'eau potable est exploité en régie et il dessert 20198 habitants (12096 abonnés) pour 21 communes (au 31/12/2013), soit 1,67 habitants par abonné. En 2013, 301 abonnés étaient enregistrés sur la commune de Dolus-le-Sec. En 2011, 302 branchements étaient enregistrés sur la commune pour une consommation d'eau (hors vente d'eau en gros) de 28343 m<sup>3</sup> (+ 5% par rapport à 2010). En 2013, 301 abonnés étaient enregistrés sur la commune de Dolus-le-Sec.

#### a. Origine de l'eau

À l'échelle des 21 communes du Syndicat, l'eau provient de 10 captages d'eaux souterraines situés sur les communes de Reignac, Loches, Ferrière, Saint-Hippolye, Verneuil, Permusson et Saint Jean Saint Germain.

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débits nominaux	Volume prélevé en 2012	Volume prélevé en 2013	Variation en %
Les pains bénits – Reignac F1	3 forages	120 m3/h	501 299	510 922	+ 1,9
Rue Quintefol - Loches	1 puits	50 m3/h	137 250	146 700	+ 0,6
Stade F 2 - Loches	1 forage	40 m3/h	110 109	120 105	+ 0,8
Rugby F3 - Loches	1 forage	40 m3/h	97 774	107 370	+ 0,9
La Rauderie – Ferrière	1 forage	25 m3/h	23 244	34 633	+ 32
St Hippolyte	1 forage	40 m3/h	74 502	47 504	- 36
La Recordelière - Verneuil	1 forage	40 m3/h	127 147	137 282	+ 7,4
Saint Senoch	1 forage	17 m3/h	17 675	33 532	+ 47
Les Lirats - Permusson	1 forage	40 m3/h	190 419	166 100	- 12,8
Basse prône – St Jean St Germain	1 forage	40 m3/h	255 954	248 173	+ 0,3

L'alimentation en eau potable de Dolus le Sec provient essentiellement de 3 forages situés à Reignac, à la Prairie de la Motte, et protégés par arrêté de déclaration d'utilité publique du 14 mai 2003. Ces forages captent l'aquifère du Turonien à une profondeur variant de 20 à 78 mètres.

#### b. Distribution

La Communauté de Communes Loches Développement possède 6 stations de traitement des eaux.

Nom de la station de traitement	Type de traitement
Reignac sur Indre	Déferrisation + UV
Ferrière sur Beaulieu	Déferrisation + Chloration
Loches	Déferrisation + Chloration
Perrusson	Traitement des pesticides + désinfection par chlore gazeux
Forage Basse Prône	Désinfection par Chlore gazeux
Saint Senoch	Désinfection par Chlore gazeux
Saint Hippolyte	Désinfection par Chlore gazeux
Verneuil sur Indre	Désinfection par Chlore gazeux

En 2013, 1 552 321 m<sup>3</sup> ont été prélevés et 953 714 m<sup>3</sup> ont été consommés. Aucun volume d'eau n'a été acheté à une autre structure ; au contraire, la Communauté de Communes Loches Développement a vendu 10 250 m<sup>3</sup> à d'autres services (commune de Cormery, Syndicat de Ligueil, Syndicat Ferrière-Larçon/Betz le Château).

Le rendement du réseau était de 75,5 % en 2013 (-3.85 point par rapport à 2012). L'indice linéaire de perte du réseau reste très correct, puisqu'il s'établit en 2013 à 1.1 m<sup>3</sup>/km/jour.

Les eaux prélevées dans la vallée de l'Indre sont refoulées vers la station de production de la Jacquelière à Reignac, qui a une capacité nominale de 2 400 m<sup>3</sup>/j, soit 120 m<sup>3</sup>/h (calcul effectué pour un fonctionnement de 20 heures par jour). Les eaux brutes souterraines y font l'objet d'un traitement par déferrisation biologique, puis une stérilisation par ultraviolets, ainsi qu'une injection de chlore gazeux.

Une station de reprise est présente à Tressort sur la commune de Dolus-le-Sec. Elle présente un débit nominal de 20 m<sup>3</sup>/h

Le château d'eau de Dolus-le-Sec, réservoir sur tour d'une capacité de 400 m<sup>3</sup>, alimente en gravitaire le réseau d'eau potable de la commune, à l'exception du secteur de Trésor, Leugny et les Maisons Rouges qui sont alimentés par le réseau de Reignac-sur-Indre.

### **c. Consommation**

La station de la Jacquelière a produit 494 367 m<sup>3</sup> en 2013, soit +,12 % par rapport à 2012. A l'échelle de la CCLD, en 2013, 1 552 321 m<sup>3</sup> ont été prélevés et 953 714 m<sup>3</sup> ont été consommés. Aucun volume d'eau n'a été acheté à une autre structure ; au contraire, la Communauté de Communes Loches Développement a vendu 10 250 m<sup>3</sup> à d'autres services (commune de Cormery, Syndicat de Ligueil, Syndicat Ferrière-Larçon/Betz le Château).

## **8.2. LA DÉFENSE INCENDIE**

La défense incendie est sous la responsabilité de la commune, qui doit s'assurer du bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôle. Elle est assurée sur la commune de Dolus-le-Sec par quatorze poteaux incendies, dont quatre situés dans le bourg, un à la Roche Mabilieu et un à Tressort. Pour les localiser, il est conseillé de se référer au plan du réseau d'eau potable annexé au présent dossier de PLU.

Le rapport de relevé, réalisé par l'entreprise SAUR en 2010, montrent que la majorité des hydrants n'atteignent pas un débit de 60 m<sup>3</sup>/h sous un 1 bar de pression (10 hydrants sur 13). En outre, cinq hydrants présentent un diamètre inférieur à 100 mm. Sur les 4 hydrants présents dans le bourg, seul l'hydrant du lotissement de l'Épinay ne répond pas aux attentes.

Lors du contrôle des poteaux incendie en 2010, l'hydrant situé au carrefour de la route de la rue des Platanes, de la rue de la Fayette et de la rue de la Promenade a été oublié ; un contrôle réalisé en 2014 indique que le poteau incendie répond aux normes en vigueur soit 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression résiduelle.

Jusqu'en 2014, la défense incendie de Malicorne était assurée par un hydrant situé sur la commune limitrophe de Saint-Bauld. Afin d'améliorer la défense incendie du hameau, l'installation d'un poteau incendie a été installée en 2014.

Les normes actuelles imposent en matière de défense incendie des **poteaux d'incendie de 100 mm** de diamètre situés à **une distance maximale de 200 m** par les voies d'accès **des constructions les plus éloignées** avec **un débit minimum de 60 m<sup>3</sup>/heure** pendant 2 heures **sous 1 bar de pression résiduelle** pour les lotissements réservés à l'habitation individuelle et aux établissements recevant du public, cette distance étant ramenée à 100 m pour les zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels non classés.

TABLEAU 3: SYNTHÈSE DES RELEVÉS DES HYDRANTS EN 2010



**Centre ANJOU MAINE TOURAINNE**  
**SYNTHESE POTEAU D'INCENDIE**

Centre d'exploitation de : zone Indre et Loire sud  
 Adresse : ZAC de la Ilodière 37300 JOUE LES TOURS  
 Téléphone : 02 47 25 36 31  
 Télécopie : 02 47 25 36 46

Numéro	Adresse du point d'eau	Complément d'adresse	Ø Hydrant	Ø canalisation	Pression statique	Débit sous 1bar	Observations
1	Tressort		80 mm	100 mm	3,4	25	
2	Bord CD 95	entre la piece et la roche	80 mm	100 mm	4,8	30	Manque un bouchon diamètre 80 mm
3	La Roche	Intersection Départemental 95	100 mm	100 mm	4,5	50	
4	Mairie	Intersection D 95	100 mm	125 mm	4,3	60	
5	Ménesserie		100 mm	125 mm	4,6	60	
6	Les Basses Cours		80 mm	125 mm	4,4	50	Manque un bouchon diamètre 80 mm
7	La Gaucherie		100 mm	125 mm	3,4	50	
8	Bord CD 21	Intersection la trampaudrie	100 mm	125 mm	3,5	35	
10	La Gaillarderie	intersection giraudière	80 mm	90 mm	3,9	20	manque un bouchon diamètre 80 mm
11	Belèze		80 mm	90 mm	3,4	15	manque un bouchon diamètre 80 mm
12	Picarderie		80 mm	90 mm	4	25	
13	Lotissement l'épinay	Face a la rue de la grosse pierre	100 mm	110 mm	4,5	45	

<b>CONTROLE BOUCHE INCENDIE</b>		
<b><u>IDENTIFICATION DE LA BOUCHE INCENDIE</u></b>		
Code bouche	<input type="text"/>	Diamètre <input type="text" value="100 MM"/>
		Marque <input type="text" value="BAYARD"/>
Adresse : rue de LA FAYETTE		
Commune : DOLUS LE SEC		
Complément d'adresse : carrefour des routes vers Tauxigny et vers le Temple		
<b><u>DEFINITION DU RESEAU</u></b>		
Diamètre de la canalisation	<input type="text" value="DN 125"/>	Réseau gravitaire <input type="text" value="OUI"/>
Nature de la canalisation	<input type="text" value="Amiante Ciment"/>	Réseau surpressé <input type="text" value="NON"/>
Alimenté par le site	<input type="text" value="réservoir de Dolus le Sec route de Chambourg sur Indre"/>	
<b><u>DIAGNOSTIC HYDRAULIQUE DE LA BOUCHE INCENDIE</u></b>		
Date du contrôle	<input type="text" value="20/06/2005"/>	Débit sous 1 bar de pression résiduelle <input 60="" h")"="" m3="" type="text" value("&lt;=""/>
Débit maximum	<input type="text" value="non réalisé"/>	Pression à débit maximum <input type="text" value="non réalisé"/>
		Pression statique du réseau <input type="text" value="4,7 bars"/>
<b><u>DIAGNOSTIC MECANIQUE DE LA BOUCHE INCENDIE</u></b>		
Encodage	<input type="text" value="Absence"/>	Accessibilité <input type="text" value="RAS"/>
		Verrouillage <input type="text" value="RAS"/>
Purge	<input type="text" value="HS"/>	Manoeuvre <input type="text" value="RAS"/>
		Peinture <input type="text" value="A revoir"/>
Etat capot	<input type="text" value="RAS"/>	Bouchon <input type="text" value="RAS"/>
		Raccords <input type="text" value="RAS"/>
<b><u>OBSERVATIONS EVENTUELLES</u></b>		
Les mesures se sont effectuées en configuration normales de distribution . Elles doivent être revues à la baisse en cas d'interventions de maintenance , de réparation ou de modification de réseau .		
Le poteau d'incendie répond aux normes en vigueur soit 60 M3/H sous un bar de pression résiduelle .		

CONTRÔLE POTEAU D'INCENDIE						
IDENTIFICATION DU POTEAU						
Adresse : <b>Malicorne</b>						
Complément d'adresse :						
Code poteau	<input type="text"/>					
Diamètre	<input type="text" value="80mm"/>	Marque	<input type="text" value="Bayard"/>			
DÉFINITION DU RÉSEAU						
Alimenté par le site	<input type="text" value="Tauxigny et Dolus le Sec"/>					
Diamètre de la canalisation	<input type="text" value="90mm"/>	Nature de la canalisation	<input type="text" value="PVC"/>			
DIAGNOSTIC HYDRAULIQUE DU POTEAU						
Date du contrôle	<input type="text" value="28/10/2014"/>	Débit sous 1 bar	<input type="text" value="32m3/h"/>	Pression statique du réseau	<input type="text" value="5 bars"/>	
DIAGNOSTIC MÉCANIQUE DU POTEAU						
CAPOT	BON	<input checked="" type="checkbox"/>	A REMPLACER	<input type="checkbox"/>	SANS	<input type="checkbox"/>
PEINTURE	BON	<input checked="" type="checkbox"/>	A REFAIRE	<input type="checkbox"/>		
VOLANT / CARRE DE MANŒUVRE	BON	<input checked="" type="checkbox"/>	A REMPLACER	<input type="checkbox"/>		
BOUCHONS - CHAINETTES	BON	<input checked="" type="checkbox"/>	A REMPLACER	<input type="checkbox"/>		
ENSEMBLE CLAPET	BON	<input checked="" type="checkbox"/>	A REMPLACER	<input type="checkbox"/>		
PRESE-ETOUPE	BON	<input checked="" type="checkbox"/>	A REMPLACER	<input type="checkbox"/>		
VIDANGE	BON	<input checked="" type="checkbox"/>	MAUVAIS	<input type="checkbox"/>		
BOUCHE A CLE	BON	<input checked="" type="checkbox"/>	A METTRE EN ETAT	<input type="checkbox"/>	A RECHERCHER	<input type="checkbox"/>
RACCORD SYMETRIQUE	BON	<input checked="" type="checkbox"/>	A REMPLACER	<input type="checkbox"/>		
SOCLE	BON	<input checked="" type="checkbox"/>	A REFAIRE	<input type="checkbox"/>	INEXISTANT	<input type="checkbox"/>
OBSERVATIONS EVENTUELLES						
Les mesures se sont effectuées en configuration normales de distribution . Elles doivent être revues à la baisse en cas d'interventions de maintenance , de réparation ou de modification de réseau .						

### 8.3. L'ASSAINISSEMENT

La gestion du service public d'assainissement est assurée par la Communauté de Communes Loches Développement. Ce service dessert 15318 habitants au 31/12/2013. On dénombre à Dolus-le-Sec au 31/12/2013, 126 abonnés domestiques et aucun abonné non domestique..

#### a. Le réseau d'assainissement collectif

Le bourg de Dolus-le-Sec est doté d'un réseau d'assainissement collectif (76 branchements pour environ 200 habitants raccordés), couvrant la rue principale (rue de la Fayette, rue Agnès de Sorel), la rue de la Grosse Pierre, la rue des Écoles, les constructions rue de l'Éolienne et la partie haute de la rue de la Promenade (nouveau lotissement inclus). Ce réseau est raccordé à une station d'épuration réalisée en 2014 pour remplacer les deux anciennes stations (65 Équivalent-Habitant (EH) et 100 EH), qui ne répondaient plus aux besoins.

La nouvelle station présente une capacité de 400 EH reposant sur un ouvrage de filtres plantés de roseaux. Son installation est trop récente pour avoir des données sur son fonctionnement. Il est cependant à noter que le dimensionnement de la nouvelle station s'est basé sur les caractéristiques suivantes pour les effluents à traiter :

- Nombre d'Équivalents Habitants raccordés avec réseau de type séparatif : 400 EH
- Charge hydraulique totale : 60,0 m<sup>3</sup>/j
- Charge polluante journalière en DBO5 (sur la base de 60 g/EH/jour) : 24,0 kg DBO5/j
- Charge polluante journalière en DCO (sur la base de 120 g/EH/jour) : 48,0 kg DCO/j
- Charge polluante journalière en MES (sur la base de 90 g/EH/jour) : 36,0 kg MES/j
- Charge polluante journalière en NTK (sur la base de 15 g/EH/jour) : 6,0 kg NTK/j
- Charge polluante journalière en PT (sur la base de 4 g/EH/jour) : 1,6 kg PT/j

Il est à noter qu'en 2013, la station de 100EH du bourg présentait une charge maximale en entrée de 125 EH pour un débit entrant moyen de 18 m<sup>3</sup>/j, et que celle de 655 EH présentait une charge maximale en entrée de 54 EH pour un débit entrant moyen de 8 m<sup>3</sup>/j.

Belêtre est également couvert par un réseau d'assainissement collectif de proximité (11 foyers concernés en 2003), limité à ce seul écart et mis en service en 1998. Cette station d'épuration présente une capacité nominale de 20 EH, 1,2 kg/j de DBO5 et un débit nominal de 3 m<sup>3</sup>/j. Elle repose sur un traitement biologique par filtre à sable. En 2012, la charge maximale en entrée était de 18 EH pour un débit entrant moyen de 3m<sup>3</sup>/j

Une partie du hameau de Malicorne est également couverte par un réseau d'assainissement collectif de proximité (5 foyers concernés en 2003), limité à ce seul écart et mis en service en 1999. Cette station d'épuration présente une capacité nominale de 40 EH, 2,4 kg/j de DBO5 et un débit nominal de 6 m<sup>3</sup>/j. En 2013, elle présentait une charge entrante de 8 EH et un débit de 1 m<sup>3</sup>/j. Elle repose sur un traitement biologique par filtre à sable. Au 31/12/2013, la station respectait la réglementation (conforme en équipement et en performance).

Au total, 117 branchements sont raccordés à l'assainissement collectif.

#### b. Le zonage d'assainissement

Approuvé en 1994, le Schéma Directeur d'Assainissement de Dolus-le-Sec a fait l'objet d'une révision approuvée en février 2003.

Au niveau du bourg, le zonage d'assainissement distingue un secteur en assainissement collectif, qui épouse l'habitat déjà desservi, et un secteur en assainissement autonome correspondant à la partie à l'est de la rue Agnès

Sorel. Cette distinction a été retenue en raison de la présence d'installations individuelles en bon état de fonctionnement, et de l'impossibilité d'un raccordement supplémentaire à la station d'épuration, à saturation en 2003.

Le hameau de Belêtre est également maintenu en assainissement collectif.

Une extension du système d'assainissement existant au lieu-dit de Malicorne est envisagée pour deux autres foyers, pour lesquels la réhabilitation des installations individuelles est très contraignante. La capacité limitée du dispositif d'épuration existant, ainsi que la topographie irrégulière localement, empêchent d'envisager une extension de ce réseau à tout le hameau.

En raison des nombreuses contraintes de réhabilitation de l'assainissement autonome (espaces exigus, topographie défavorable, faible à moyenne aptitude des sols à l'assainissement), le schéma directeur prévoit la création d'un réseau d'assainissement collectif de proximité au lieu-dit « Le Clos Garnier ».

Certains écarts et hameaux situés à distance du bourg (l'Épinay, le Prieuré, la Folie, la Gaillarderie) ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Le reste du territoire (la Roche Mabilieu, Tressort, les Maisons Neuves...) est également en assainissement autonome.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, ce zonage d'assainissement sera actualisé par le bureau d'études VEILLAUX.

### **c. Le réseau d'assainissement non collectif**

Depuis le 31 décembre 2005, chaque commune doit avoir mis en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce service doit remplir trois missions : le contrôle des installations neuves (conception, implantation et réalisation), le contrôle périodique du bon fonctionnement des installations, ainsi que le contrôle de l'entretien. Au préalable, pour réaliser le contrôle périodique de bon fonctionnement des installations existantes, il est nécessaire d'effectuer un état des lieux des dispositifs d'assainissement autonome.

Ce diagnostic, réalisé par la SATESE 37 en 2005-2006, a recensé **162 installations d'assainissement autonome**, qui représentent **64 % des habitations de la commune** (121 installations concernées par le diagnostic, les 41 autres font l'objet d'un entretien assuré par le SIVOM).

Au total, 49 % des habitations de Dolus Le Sec possèdent un dispositif acceptable ne nécessitent donc pas d'intervention dans l'immédiat, mais 36% des installations nécessitent une réhabilitation dans un avenir proche.

D'après l'étude du zonage d'assainissement, le collectif « de proximité » a été choisi pour le hameau du Clos Garnier et une extension du réseau collectif existant pour deux foyers du hameau de Malicorne. Effectivement, l'étude diagnostique confirme les conclusions du zonage en révélant une zone à forte concentration en pollution au hameau du Clos Garnier

L'ensemble de la commune est classée dans une zone vulnérable aux nitrates, la mise en conformité des installations d'assainissement non collectif est donc importante.

### **d. Les eaux pluviales**

La commune ne dispose pas encore d'un schéma directeur des eaux pluviales. Un réseau de fossé collecteur, couplé à des bassins de rétention, dans le bourg et dans l'espace rural, assure l'évacuation des eaux de pluie en direction du ruisseau de Montant.

## 8.4. LA GESTION DES DÉCHETS

La collecte des déchets de la commune relève de la compétence de la Communauté de Communes Loches Développement pour 20 communes soit 22475 habitants en 2012, qui a pour prestataire de services la COVED.

### a. La collecte des déchets

La collecte est sélective. Pour les ordures ménagères, la collecte est assurée une fois par semaine en porte à porte (ou par regroupement sur des sites davantage accessibles pour certains écarts isolés). Pour les déchets recyclables, le ramassage des emballages (sacs jaunes) a lieu en même temps que les ordures ménagères ; la collecte sélective du verre ainsi que du papier et des piles s'opère par apport volontaire sur un sel site, rue de l'Éolienne, à côté de la station d'épuration.

La communauté de Communes Loches Développement dispose de deux déchèteries. Les habitants de Dolus-le-Sec ont également accès à la déchetterie de Chanceaux-près-Loches, située lieu-dit « la Baillaudière », qui assure la collecte des encombrants, cartons, huiles, déchets toxiques, emballages et déchets verts, ainsi qu'à celle de Tauxigny au lieu-dit « le Bois Joly ». Un ramassage des encombrants reste organisé un fois l'an, notamment pour les personnes qui ne pourraient pas se rendre à la déchetterie. 45,62 tonnes d'encombrants ont été collectés en 2012 (-45,1 % par rapport à 2011). A la déchèterie de La Baillaudière sont également collectés les Déchets d'Équipements Electriques et Electroniques (63,17 tonnes collectés en 2012 ; 2,8 kg/hab).

Avant tout réservée aux particuliers, la déchetterie est accessible aux artisans pour des dépôts limités. Pour des tonnages plus importants, ces derniers sont dirigés vers le centre de traitement situé à proximité.

En 2012, 5188 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées par la Communauté de Communes Loches Développement, ce qui représente une production de 231 kg/hab/an. Pour les emballages ménagers, 262 tonnes ont été collectées, soit 12 kg/hab en 2012.

En 2012, 515 tonnes de Journaux-Revues-Magazines ont été collectée soit une production de 30 kg/hab et 872 tonnes de verre soit 38,8 kg/hab.

#### ➤ *Tonnages collectés en déchèteries*

	Carton	Végétaux	Bois	Ferraille	D3E	Textile	Pneus	Encombrant	Gravats	DDQD	Tonnage Total
La Baillaudière	60,02	968,06	284,83	128,30	63,17	3,47	-	713,36	644,51	30,37	2896,09
Le Bois Joly	14,50	228,34	72,00	40,64	-	1,66	-	140,50	178,90	6,28	682,82
<b>Total 2012</b>	<b>74,52</b>	<b>1196,40</b>	<b>356,83</b>	<b>168,94</b>	<b>63,17</b>	<b>5,13</b>	<b>0</b>	<b>853,86</b>	<b>823,41</b>	<b>36,65</b>	<b>3578,91</b>

### b. Le traitement des déchets

Les Journaux-Revues-Magazines (JRM) : la Communauté de Communes Loches Développement valorise ce flux en les revendant à la papeterie UPM / CHAPELLE DARBLAY. Les déchets verts collectés en déchèterie font l'objet d'une valorisation en filière de compostage sur le site COVED à Chanceaux (plateforme de compostage). La ferraille collectée en déchèterie est reprise et valorisée par l'entreprise COVED

Pour les autres déchets, voir les tableaux page suivante.

Déchets traités	Traitement / Valorisation
Ordures Ménagères + refus de tri + encombrants + DNDAE	Enfouissement à l'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux de classe II de la Baillaudière à Chanceaux (COVED)
Emballages Ménagers + JRM + Verre + Cartons des activités économiques	Centre de tri de la Baillaudière à Chanceaux (COVED)
Gravats (déchèterie)	Enfouissement à l'Installation de Stockage de Déchets Ultimes de classe III de la Baillaudière à Chanceaux (COVED)
Végétaux (déchèterie)	Valorisation en filière spécialisée (COVED)
Bois (déchèterie)	Valorisation en filière spécialisée
Déchets toxiques (DDM : déchets dangereux des ménages, DDQD : déchets dangereux en quantité dispersée) (déchèterie)	Traitement des DDM en filières spécialisées : valorisation énergétique, recyclage ou stockage en ISDD I (PROTEC, COREPILE, MEDICAL SERVICES, Collector).
Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (déchèterie)	Filière de valorisation Eco-Systèmes- TRI 37
Textile (déchèterie)	Filière de valorisation « Le Relais » - Emmaüs

Matériaux	Repreneur Désigné	Lieu de recyclage
Verre	St Gobain Emballages	Etablissement GUERIN (42)
Acier	COVED SA (78)	Aciéries françaises
Aluminium	COVED SA (78)	Affineries françaises
Briques alimentaires (ELA)	COVED SA (78)	Papèteries espagnoles/allemandes
Bouteilles plastiques (PEHD, PET clair et foncé)	COVED SA (78)	Usines de régénération françaises
Cartons (provenant de la collecte des activités économiques et des déchèteries)	COVED SA (78)	Papèteries françaises

### c. Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux

Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux du département d'Indre-et-Loire a été approuvé le 13 décembre 2013. Ce plan oriente et coordonne l'action des collectivités publiques et des organismes privés chargés de la collecte et de la gestion des déchets non dangereux. Il fixe pour les différentes catégories de déchets les proportions qui devront être valorisées, recyclées, détruites ou stockées à l'horizon de 6 et 12 ans. Le PPGDND recense également les installations d'élimination et de traitement existantes ; il prévoit les installations nouvelles.

Le PPGDND prescrit un schéma multi-filières pour le traitement des déchets résiduels non dangereux produits sur son territoire, via de la valorisation organique, de la valorisation énergétique et de l'enfouissement avec valorisation énergétique du biogaz. Il préconise par ailleurs une technique de prétraitement permettant une valorisation énergétique de la matière organique pour toute nouvelle installation ou modification / modernisation d'installations actuelles.

Le PPGDND ne prescrit par ailleurs pas la création de nouvelles capacités d'enfouissement ou d'incinération sur son périmètre compte-tenu des besoins du territoire et de l'organisation retenue pour le traitement des déchets résiduels non dangereux produits sur son territoire.

## 9 RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

Par la loi Grenelle 1, la France "s'est engagée à porter la part des énergies renouvelables à au moins 23 % de sa consommation d'énergie finale d'ici à 2020". Ce seuil est supérieur à l'objectif communautaire, qui porte à 20 % la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique de la Communauté européenne.

### 9.1. L'IMPORTANCE DE LA PRISE EN COMPTE DES DONNÉES CLIMATIQUES

La climatologie est une donnée à prendre en compte dans toute opération urbaine dans le cadre des économies d'énergie et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Le bâtiment contribue à lui seul à 43% des dépenses énergétiques et 25% des Gaz à Effet de Serre. Fin 2012, tous les permis de construire déposés devront être assujettis à la norme Bâtiment Basse Consommation. La consommation d'énergie primaire (chauffage, eau chaude, ventilation, éclairage) devra être inférieure à 50 kWh par an et par m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, la consommation moyenne s'élève à 80-100 kW/an/m<sup>2</sup>. En 2020, tous les nouveaux bâtiments devront répondre à une norme « énergie positive ».

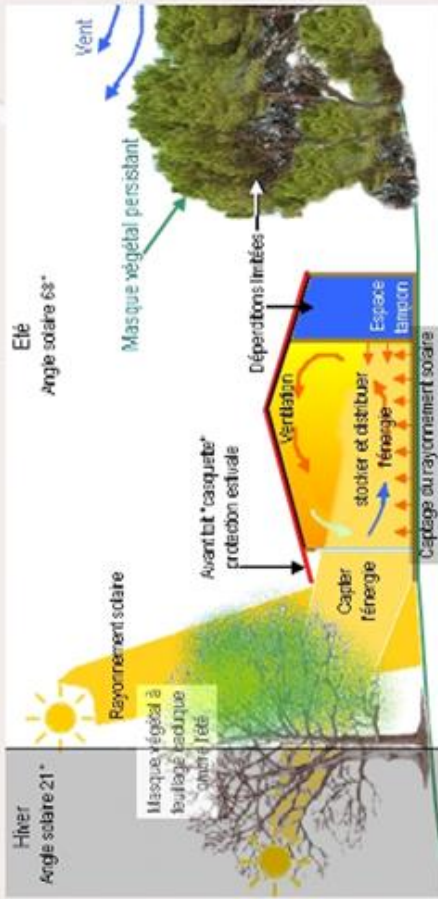
Les techniques pour parvenir à ces objectifs d'économie d'énergie sont globalement connues et maîtrisées. Mais afin que cet objectif n'entraîne pas des coûts insupportables pour les ménages (précarité énergétique), les zones d'extensions urbaines et l'implantation des constructions doivent être choisies pertinemment (cf. illustrations ci-après), en recherchant :

- une optimisation de la forme urbaine et du parcellaire, afin de bénéficier des apports gratuits du solaire et se protéger du vent,
- une optimisation de l'enveloppe des bâtiments afin que le bâtiment ne perde pas d'énergie (isolation extérieure, densité...),
- une optimisation des systèmes énergétiques (pompe à chaleur, chaudière à condensation, chaudière bois, ventilation double-flux, puits canadien, éclairage basse-consommation...).

Si les deux premières étapes ne sont pas réussies, il faut les compenser par des techniques induisant des surcoûts financiers. C'est là qu'interviennent les données climatologiques, qui permettront de déterminer la meilleure orientation des constructions, notamment par rapport au vent et aux apports solaires :

- la prise en compte du vent est importante pour la convivialité des espaces publics et collectifs, pour l'image du quartier, pour le confort des espaces extérieurs (jardins). L'infiltration à l'air d'un bâtiment entraîne une surconsommation énergétique. Il faut veiller à éviter les rues « couloir à vent » et l'effet « venturi » (phénomène d'accélération du vent suite à un rétrécissement de l'espace dû à des boisements, par exemple) ;
- l'exposition au soleil détermine la capacité du lieu à capter l'énergie solaire et donc à faire des économies d'énergie et optimiser la mise en place de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. Il est à noter que plus l'isolation des constructions sera optimale, moins la radicalité de l'orientation des constructions sera forte ;
- l'amplitude des températures a des conséquences sur l'isolation des constructions ;
- la pluviométrie conditionne l'évapotranspiration autour des constructions et la récupération des eaux de pluie.

**Les bases de l'architecture bioclimatique**



L'architecture bioclimatique repose sur cinq principes:

- capter le rayonnement solaire
- stocker l'énergie ainsi captée
- distribuer cette chaleur dans l'habitat
- réguler la chaleur
- éviter les déperditions dues au vent

extrait du site du CAUE de l'Ariège



sim du row des ombres portées permettant d'adopter l'implantation des constructions (URBAN'ism)

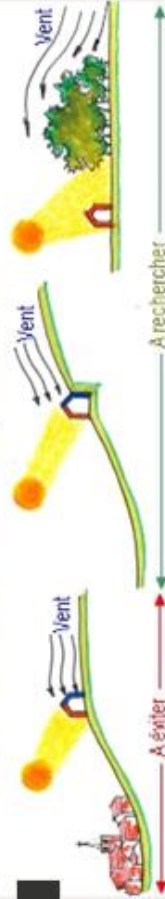
**Implantation et orientation**

La maison sera orientée au sud en exposant au rayonnement solaire un grand nombre de surfaces vitrées. On s'abritera des vents de Nord, derrière un talus ou un écran végétal. On évitera d'implanter la maison au sommet d'une colline ou d'une crête où elle sera systématiquement balayée par les vents, mais on choisira une implantation à flanc de coteau. Ceci fait il faut encore bien utiliser la pente du terrain... et bénéficier ainsi de l'apport énergétique de la terre, qui jouera le rôle de manteau protecteur. On capte ainsi l'énergie au sud et on évite les déperditions dues aux vents froids au nord. Les façades nord seront dépourvues d'ouvertures, les façades ouest très peu ouvertes afin d'éviter les surchauffes en été. Au nord sont généralement positionnées les pièces non chauffées comme le garage, cellier, l'atelier... Ces pièces serviront d'espaces tampon entre l'extérieur et l'intérieur.

**Eviter les masques et ombres portées**



**Le choix du site d'implantation**



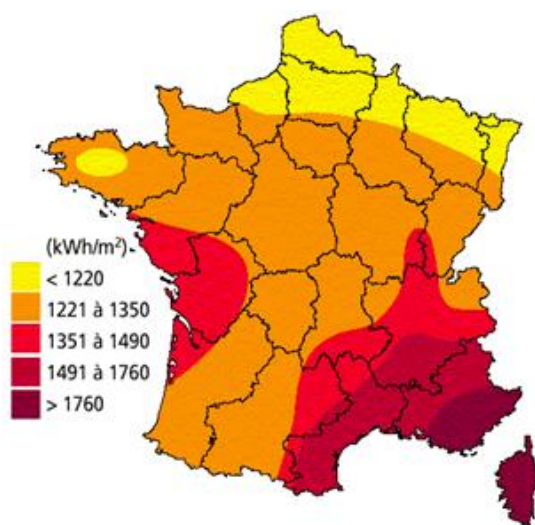
**Formes et volumes**

La maison bioclimatique sera de forme simple et compacte. Plus le volume sera éclaté plus la consommation énergétique sera élevée, à contrario, un volume compact limitera les déperditions et diminuera les besoins énergétiques. Afin d'améliorer le confort thermique, on utilisera des matériaux à forte inertie thermique (béton, pierre, terre, etc...) qui emmagasineront la chaleur le jour, et qui la rediffuseront la nuit ou en période froide.

Plus spécifiquement, la commune de Dolus-le-Sec s'inscrit dans le climat des plateaux du centre Touraine. Celui-ci est tempéré à influences océaniques. Les précipitations sont relativement bien distribuées sur l'ensemble de l'année variant de 650 à 700 mm. La température moyenne annuelle est de l'ordre de 11 °C. Les vents dominants soufflent du Sud-Ouest.

## 9.2. L'ÉNERGIE SOLAIRE

Le potentiel d'énergie solaire de la commune est établi entre 1221 et 1350 kWh/m<sup>2</sup> en moyenne annuelle. Il s'agit d'une potentialité qui correspond à une économie de 115 L de fioul en moyenne par an et par mètre carré de panneau solaire thermique. Quelques installations de panneaux solaires sont déjà observables sur la commune.



Fonde carte : « Le gisement solaire en France : le potentiel énergétique moyen en kWh/m<sup>2</sup> »

Source : ADEME

### Quelques données chiffrées sur le solaire :

– par rapport à l'orientation principale du bâtiment, % des besoins couverts en énergie :

	BBC*	RT 2005**	Bâtiment conventionnel
orientation N/S	80%	50%	30%
orientation E/O	60%	35%	20%

L'orientation Est-Ouest permet des apports mais pas forcément au bon moment de la journée. Par ailleurs, les éléments architecturaux pour s'abriter des trop grands apports solaires sont plus conséquents (maison « à joues » pour une orientation Est-Ouest, maison « à casquette » pour une orientation Nord/Sud)

- 4 m<sup>2</sup> de panneaux solaires suffisent pour couvrir 50% des besoins en eau chaude solaire pour un foyer de 4 personnes
- 20 m<sup>2</sup> de cellules photovoltaïques sont nécessaires pour alimenter en électricité une habitation

\* Bâtiment Basse Consommation  
\*\* Règlement Thermique 2005

## 9.3. L'ÉNERGIE ÉOLIENNE

En région Centre, la réalisation d'un Atlas du potentiel éolien a permis d'identifier deux zones particulièrement favorables aux installations éoliennes : la Beauce et la Champagne Berrichonne. Au niveau du département d'Indre-et-Loire (cf. figure ci-dessous), le potentiel éolien met en évidence des secteurs de potentialités au regard des vitesses moyennes des vents.

Dans le secteur de Dolus-le-Sec, la vitesse moyenne des vents à 80 m de hauteur se situe autour de 4,5 m/s, contre 6 m/s en Beauce. Cette commune dispose par conséquent d'un potentiel éolien limité au sein de la région Centre, même si l'ADEME délégation Centre juge que les vitesses données par l'Atlas sont fortement sous-estimées au regard des mesures sur site. Le Schéma Départemental Éolien, qui définit des Zones de Développement Éolien, classé le secteur de Dolus-le-Sec en site dit « sensible » : le secteur est compatible avec un parc éolien sous réserve

de la prise en compte des sensibilités locales (habitat, paysage, patrimoine, milieux naturels...). Néanmoins, depuis l'élaboration de ce document, une zone NATURA 2000 « Champagne » a été définie, englobant une grande partie du territoire de la commune. Cette sensibilité restreint fortement le potentiel d'implantation d'éoliennes sur la commune.

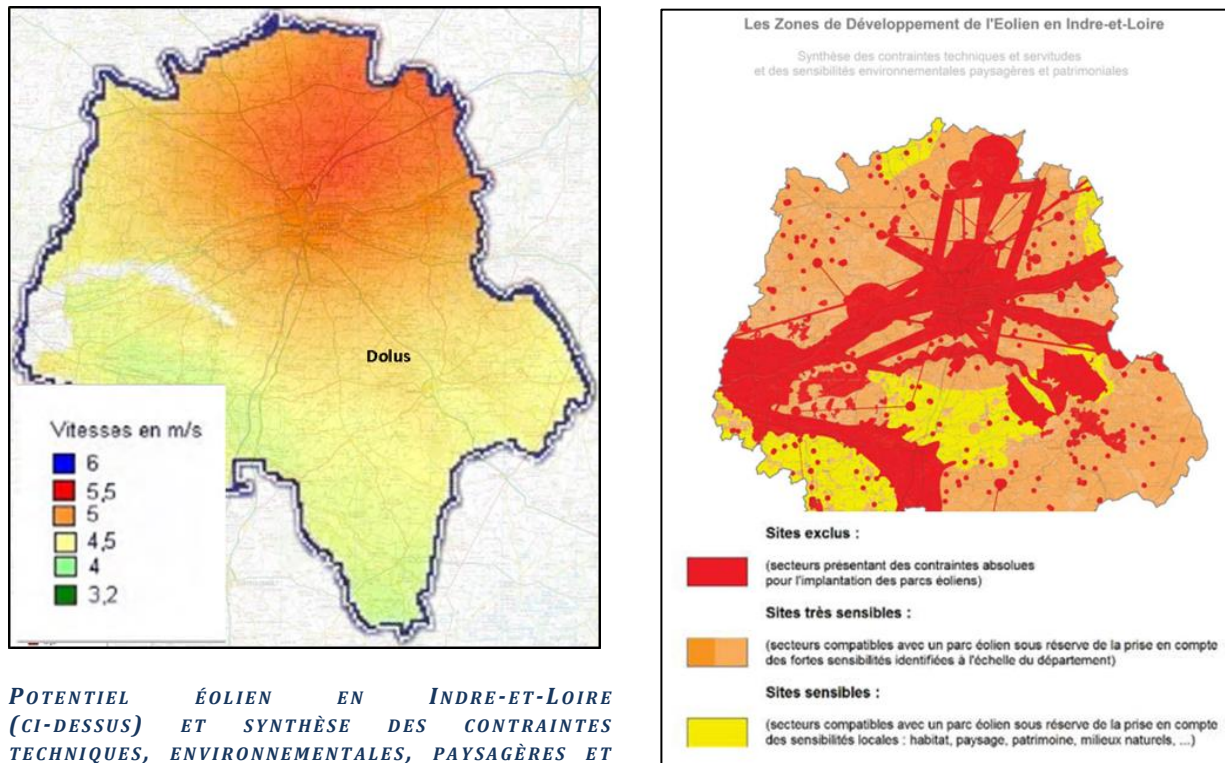


FIGURE 12: EXTRAITS DU SCHÉMA DIRECTEUR ÉOLIEN 37

## 9.4. LA BIOMASSE

Dans le domaine de l'énergie, le terme de biomasse regroupe l'ensemble des matières organiques pouvant devenir des sources d'énergie (bois, paille, déchets végétaux agricoles...). Elles constituent une source d'énergie respectueuse de l'environnement et les nouvelles chaudières à bois rencontrent un succès grandissant auprès des particuliers. Encore faut-il que les utilisateurs puissent facilement, - et à proximité -, s'approvisionner en copeaux bois ou en granulés.

« Avec 900 000 ha, la forêt occupe 23 % de la région Centre. Cette surface boisée s'est accrue de 40 % en un siècle avec une moyenne de 2 000 ha de plus chaque année depuis le début du XXème siècle. Le gisement forestier est par conséquent très important. Il convient d'y ajouter les produits connexes des industries du bois et le recyclage des bois en fin de vie » (source : Arbocentre - février 2011).

Cette valorisation de la ressource bois nécessite toutefois une réflexion et une organisation sur un territoire plus vaste que celui de la commune, tant bien même Dolus-le-Sec présente des boisements au sud de son territoire.

Quelques données chiffrées sur la biomasse :

- sur le rapport entre énergie consommée et énergie primaire (celle prélevée à la ressource) :
  - électricité : 1 kWh consommé pour 2.58 kWh d'énergie primaire (effet neutre en émission de CO<sub>2</sub>, mais problèmes des déchets nucléaires)
  - gaz : 1 pour 1 (mais énergie non renouvelable)
  - fioul : 1 pour 1 (mais énergie non renouvelable)
  - bois : 1 pour 1 à 1 pour 0.6 (et effet neutre en émission de CO<sub>2</sub>)
- 4 tonnes de bois correspondent à 1 tonne de pétrole et 1 m<sup>3</sup> de bois déchiqueté coûte l'équivalent de 85 L de fioul (2000 L de fioul consommés par an en moyenne pour chauffer une habitation, dont 10% pour l'eau chaude).

## 9.5. LA GÉOTHERMIE

À titre indicatif, une étude réalisée par le BRGM en région Centre a mis en évidence le potentiel géothermique des aquifères superficiels par commune. Il existe un potentiel d'exploitation de la géothermie sur Dolus-le-Sec, notamment sur le bourg. Néanmoins, cette étude n'a qu'un caractère indicatif, la détermination exacte des caractéristiques de la ressource nécessitera une étude spécifique pour vérifier le potentiel à la parcelle.

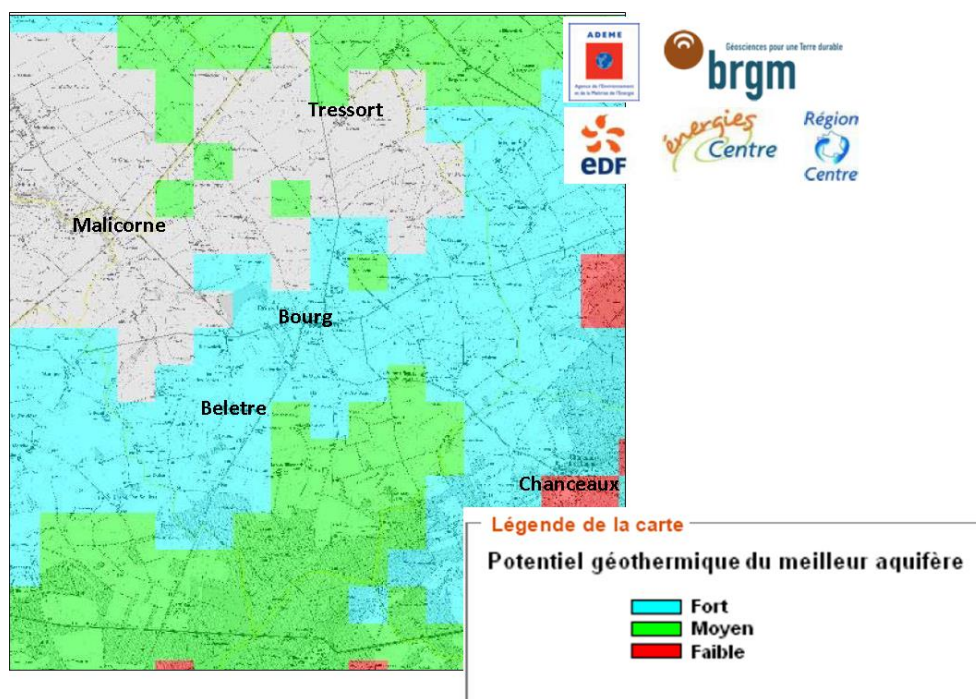


FIGURE 13: POTENTIEL GÉOTHERMIQUE

## 9.1. AUTRES ÉNERGIES

Pour les autres énergies renouvelables, le potentiel de la commune est mal connue.



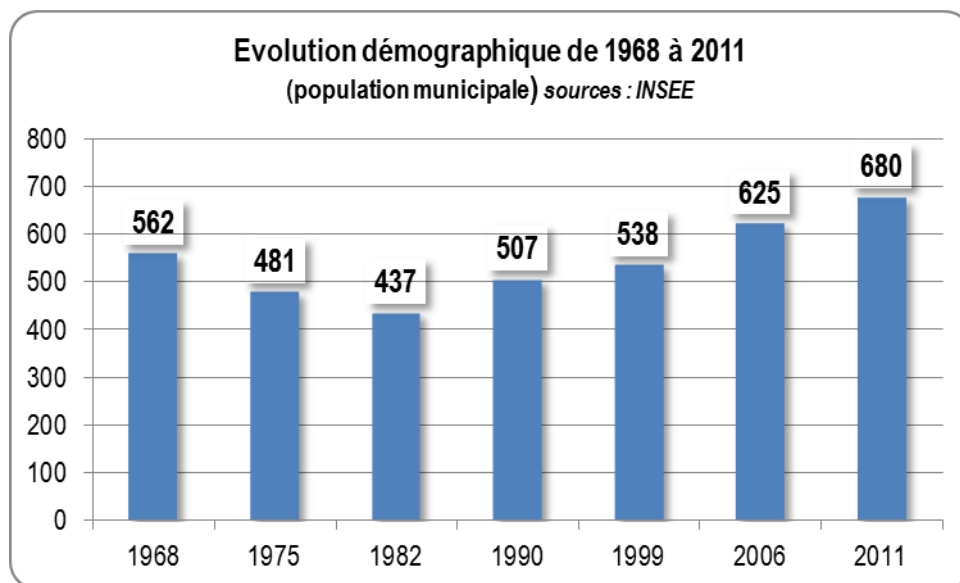


## PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

# 1 ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

## 1.1. UNE POPULATION CROISSANTE

Après une longue période de déclin démographique dû à un exode rural massif, résultant de la modernisation de l'agriculture (820 habitants en 1876 ; moitié moins en 1982), la commune de Dolus-le-Sec a retrouvé une croissance démographique certaine depuis les années 80, avec un gain de population entre chaque recensement. **La population municipale s'est ainsi accrue de 243 habitants en près de 30 ans, atteignant 680 habitants en 2011.**



**FIGURE 14: POPULATION MUNICIPALE À CHAQUE RECENSEMENT**

Source des données : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2011 exploitations principales

**Si cette croissance démographique s'est accompagnée d'un retour de l'excédent naturel, elle repose essentiellement sur l'arrivée d'une population nouvelle sur la commune** (solde apparent des entrées-sorties positif depuis les années 80) dans les années 80 et 2000.

**Cette attractivité communale, depuis une trentaine d'années, s'explique par la situation géographique favorable de la commune, entre Loches et Tours, un cadre de vie agréable et d'un coût du foncier plus abordable qu'aux abords de l'agglomération tourangelle.** Ces deux villes constituaient ainsi les principaux pôles d'emplois des actifs de la commune.

Il est à noter que la croissance démographique enregistrée entre 1990 et 1999 résulte bien davantage de l'excédent naturel (60 naissances contre 35 décès) que du solde migratoire (+ 6 personnes). L'amélioration du mouvement naturel s'explique sur cette période par une amélioration significative du taux de mortalité (7.46 % en 1999 contre 10.44 % en 1990), alors que le taux de natalité se dégrade à nouveau (12.79 % en 1999 contre 14.18 % en 1990). Le mouvement naturel tient également une part prédominante dans l'accroissement récent de la population depuis 2006.

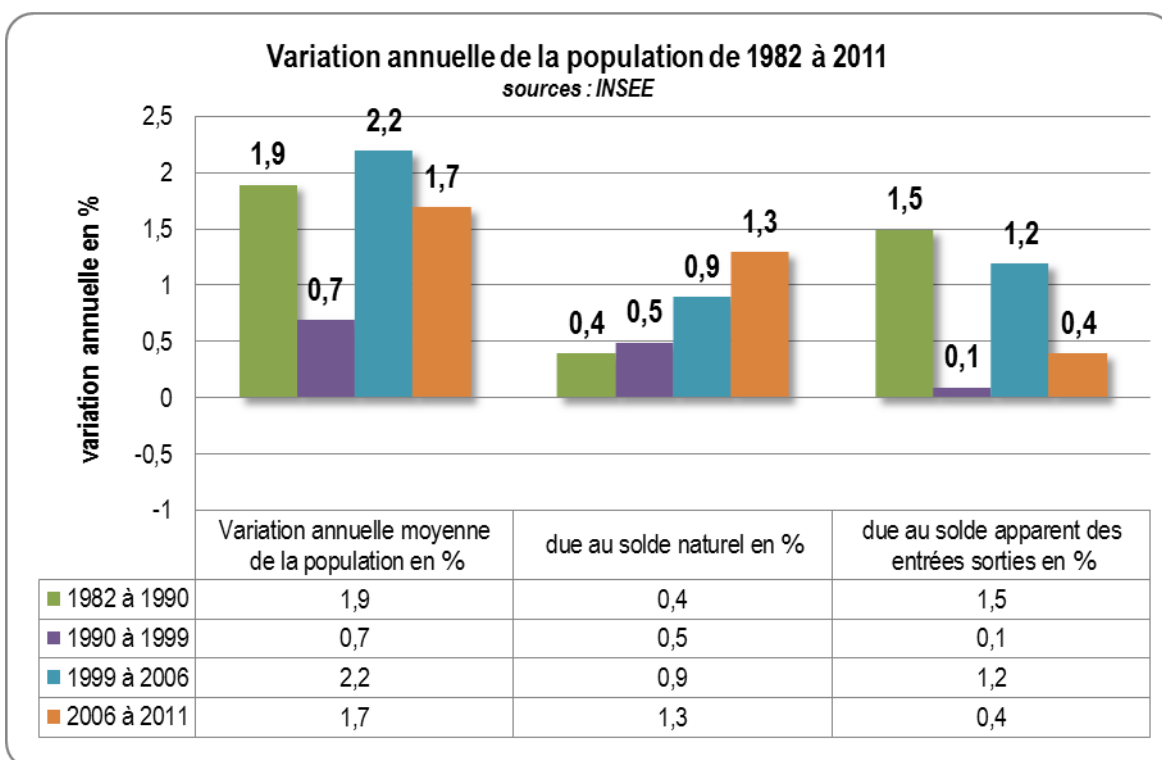
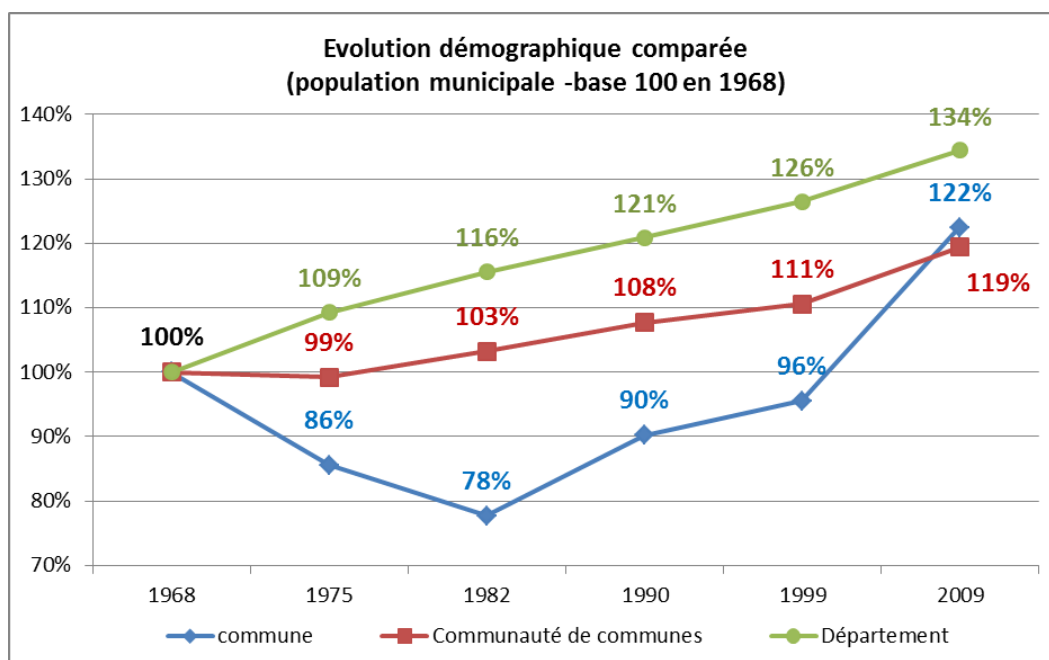


FIGURE 15: VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION ENTRE CHAQUE RECENSEMENT

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.



## 1.2. UNE POPULATION RELATIVEMENT JEUNE

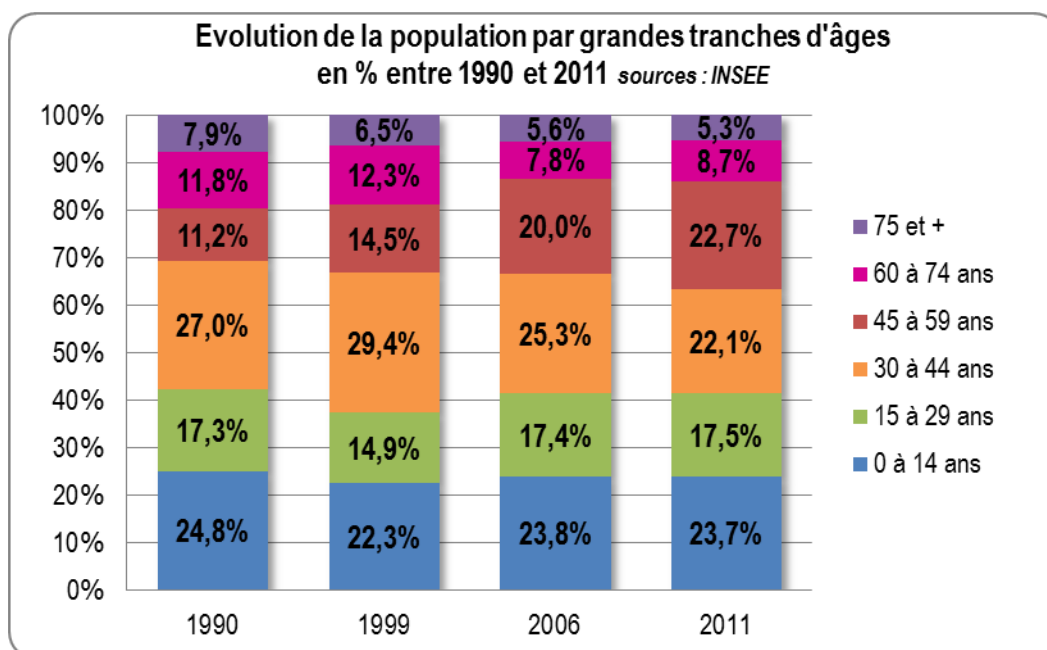
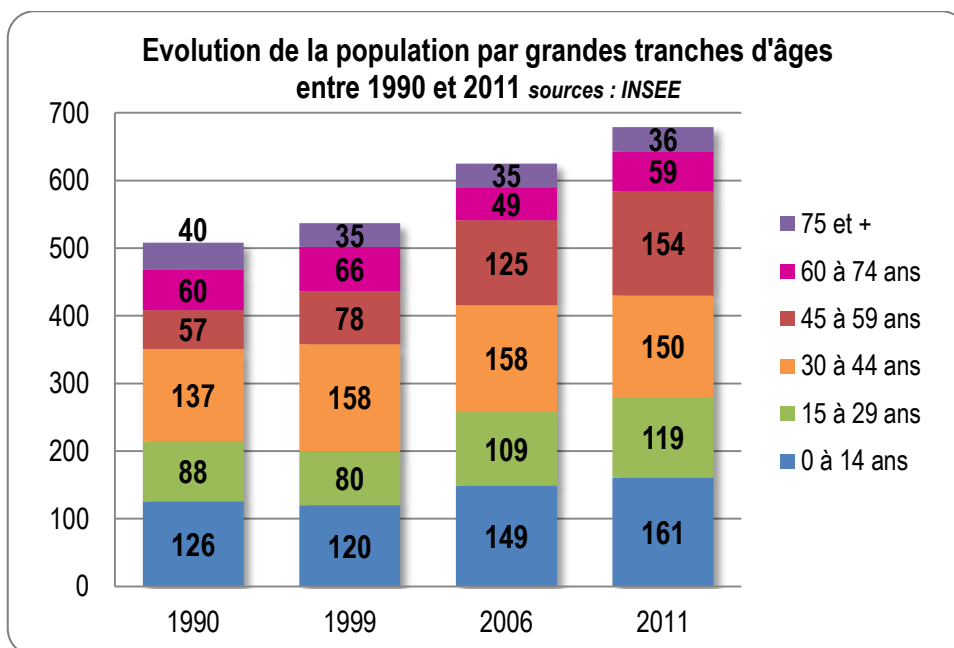


FIGURE 16: ÉVOLUTION PAR ÂGE DE LA POPULATION ENTRE 1990 ET 2011

Sources des données : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2011 exploitations principales

L'accroissement démographique, observé sur la commune de Dolus-le-Sec depuis près de 30 ans, s'est accompagné d'un **rajeunissement certain de sa population, traduisant l'installation de nombreux ménages jeunes (moins de 40 ans) avec enfant(s)**. La part des plus de 60 ans a progressivement diminué, passant de 25 % de la population en 1975 à 14 % en 2011, tandis que la part des moins de 20 ans est restée proche des 30%. Ce

Le poids important de la jeunesse, face à une part des séniors qui diminue, est illustrée par l'évolution de l'indice de jeunesse<sup>8</sup> qui est passé de 1,11 en 1982 à 2,17 en 2011. L'accroissement des tranches d'âges le plus jeunes et les faibles parts des plus anciens (60 ans et plus) montrent que la jeunesse se maintient à Dolus. La commune se démarque ainsi nettement des autres communes de la CCLD (voir tableaux page suivantes), où les plus de 60 ans représentaient ainsi 28 % de la population totale de la communauté de communes en 2009 contre 22% pour les moins de 20 ans.

Cette situation est également illustrée par l'évolution de la taille moyenne des ménages : l'arrivée importante de population dans les années 1999-2011 (solde apparent des entrées-sorties positif), ainsi que le nombre de naissances, s'est accompagnée d'une faible baisse de la taille moyenne des ménages (cf. graphique page suivante) avec 2,7 personnes par ménage en 1990 et 2,6 personnes en 2011, avec même une relative augmentation entre 1999 et 2006 (passage de 2,69 personnes à 2,72 personnes par ménages en 2006). Cette taille moyenne des ménages est bien supérieure à celle observée à l'échelle de la CCLD et du département plutôt proches de 2,2 personnes par ménage. Ce phénomène récent de desserrement des ménages s'explique essentiellement par l'augmentation de la part constituée des 45-59 ans, qui correspond généralement à l'âge où les enfants décohabitent de leurs parents.

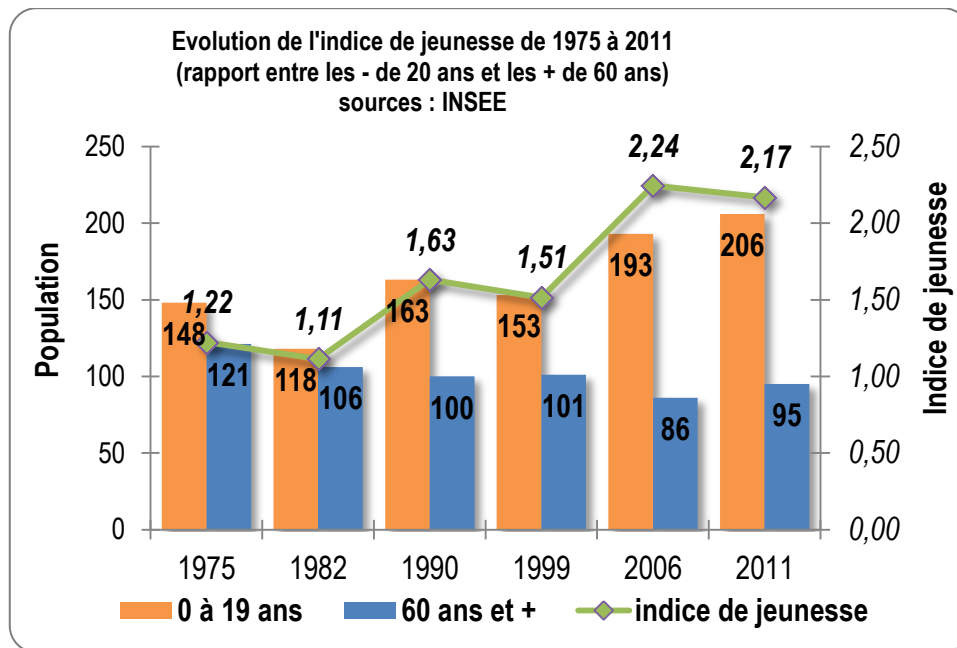


FIGURE 17: ÉVOLUTION DE L'INDICE DE JEUNESSE

<sup>8</sup> L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Un indice de 2,29 indique ainsi que pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans, il existe 229 jeunes âgés de moins de 20 ans.

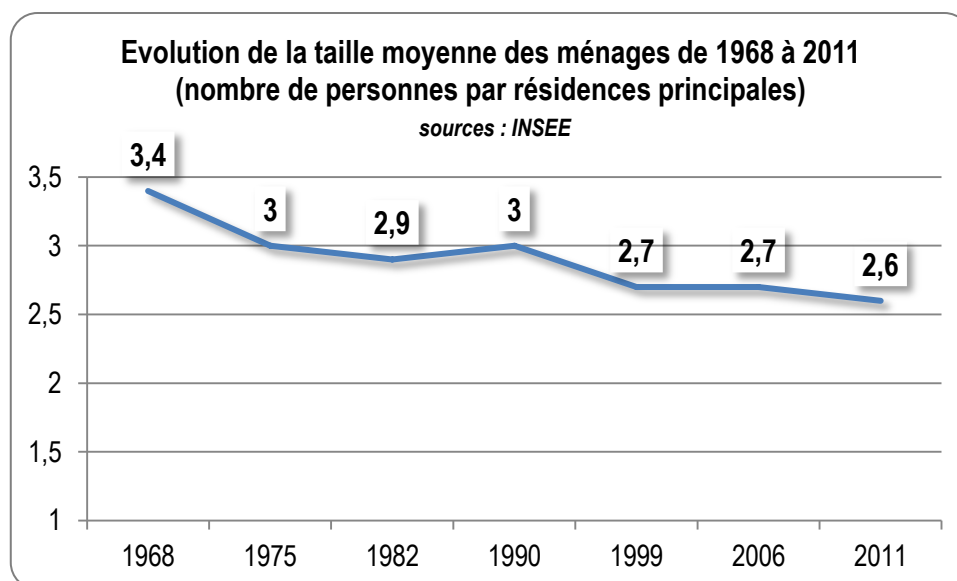


FIGURE 18: ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES

Sources des données : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales

Commune de la Communauté de Communes Loches Développement (CCLD)	Part de la population âgée de 75 ans ou + en 2009 (en %)
<b>Dolus-le-Sec</b>	<b>5,7</b>
Ferrière-sur-Beaulieu	5,7
<i>Saint-Bauld</i>	<i>6,2</i>
<i>Tauxigny</i>	<i>6,8</i>
Perrusson	7,7
<i>Chambourg-sur-Indre</i>	<i>8,3</i>
<i>Reignac-sur-Indre</i>	<i>9</i>
Saint-Senoche	9,6
Verneuil-sur-Indre	9,8
Sennevières	10,1
Chédigny	10,4
Cormery	10,4
Saint-Quentin-sur-Indrois	10,5
Beaulieu-lès-Loches	10,8
<i>Chanceaux-près-Loches</i>	<i>11</i>
Saint-Jean-Saint-Germain	11,2
Bridoré	12
Saint-Hippolyte	12,2
<i>Azay-sur-Indre</i>	<i>12,3</i>
Loches	17,8

(\*) communes de la CCLD voisines de Dolus-le-Sec

Commune de la Communauté de Communes Loches Développement (CCLD)	Part de la population âgée de moins de 20 ans en 2009 (en %)
Saint-Hippolyte	17,6
Sennevières	18,7
Loches	19,8
Beaulieu-lès-Loches	20,1
Bridoré	21,3
Chédigny	23,2
<i>Azay-sur-Indre</i>	<i>23,3</i>
<i>Chanceaux-près-Loches</i>	<i>24,1</i>
Saint-Jean-Saint-Germain	24,3
Verneuil-sur-Indre	24,4
Saint-Senoche	24,6
Saint-Quentin-sur-Indrois	25
Cormery	25,6
Perrusson	25,9
<i>Chambourg-sur-Indre</i>	<i>26,1</i>
Ferrière-sur-Beaulieu	26,5
<i>Tauxigny</i>	<i>27</i>
<i>Reignac-sur-Indre</i>	<i>27,2</i>
<i>Saint-Bauld *</i>	<i>29,4</i>
<b>Dolus-le-Sec</b>	<b>30,9</b>

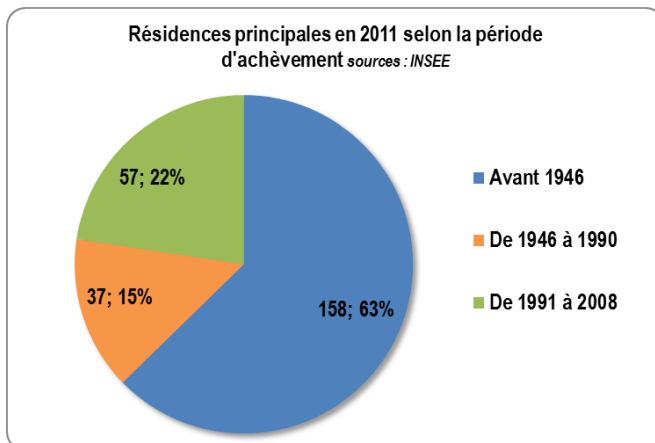
## 2 LE PARC DE LOGEMENTS

### 2.1. UN PARC QUI S'ACCROIT ET UNE VACANCE TRÈS FAIBLE

*Cf. graphiques « évolution du parc de logements entre 1968 et 2009 » page suivante*

Révéléateur du déclin démographique observé sur la commune entre 1968 et 1982, le parc de résidences principales a diminué sur cette même période, tant en nombre qu'en proportion, au profit des logements vacants et des résidences secondaires. En 1982, les résidences principales représentaient moins de 70 % du parc. **Le regain démographique observé depuis 1982 s'est accompagné d'une réappropriation d'une partie du parc de résidences secondaires** (30 logements en 1982 ; 19 en 2011) **et de logements vacants** (35 logements en 1982 ; 14 en 2011), **au profit des résidences principales** (253 logements en 2009). Ce dernier parc s'est ainsi accru de 113 logements entre 1982 et 2009, tandis que le parc total de logements s'accroissait de 81 logements.

**Le taux de logements vacants s'est abaissé à moins de 5% du parc** de logements dans les années 90 (4,3 % en 1999), et atteint désormais 4,7 % du parc. Cet affaiblissement de la proportion de logements semble plus à relier à la hausse de la construction observée ces deux dernières décennies, qu'à un abaissement du nombre de logements vacants. Celui-ci oscille autour d'une dizaine de logements depuis les années 90, avec une hausse modérée depuis 2006. Néanmoins, **un taux de vacance faible, est révélateur d'une forte demande sur le marché immobilier local.**



**FIGURE 19: ANCIENNETÉ DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2011**

Source données : Insee, RP 2011 exploitations principales  
Suite à un changement de questionnaire dans les enquêtes Insee, il s'agit des dernières données disponibles

**Le nombre de logements a fait un bon important dans la dernière décennie, avec un accroissement de 65 logements, soit une hausse de 28 % du parc de 1999, ce qui représente la plus forte variation décennale observée sur la commune.**

La quasi-stagnation du parc total de logements sur la commune, pendant 30 ans (200 logements en 1968 ; 209 logements en 1990) se traduit par un parc de logement âgé, où **en 2008, 63 % des résidences principales avaient été réalisées avant 1946 (soit 162 logements).**

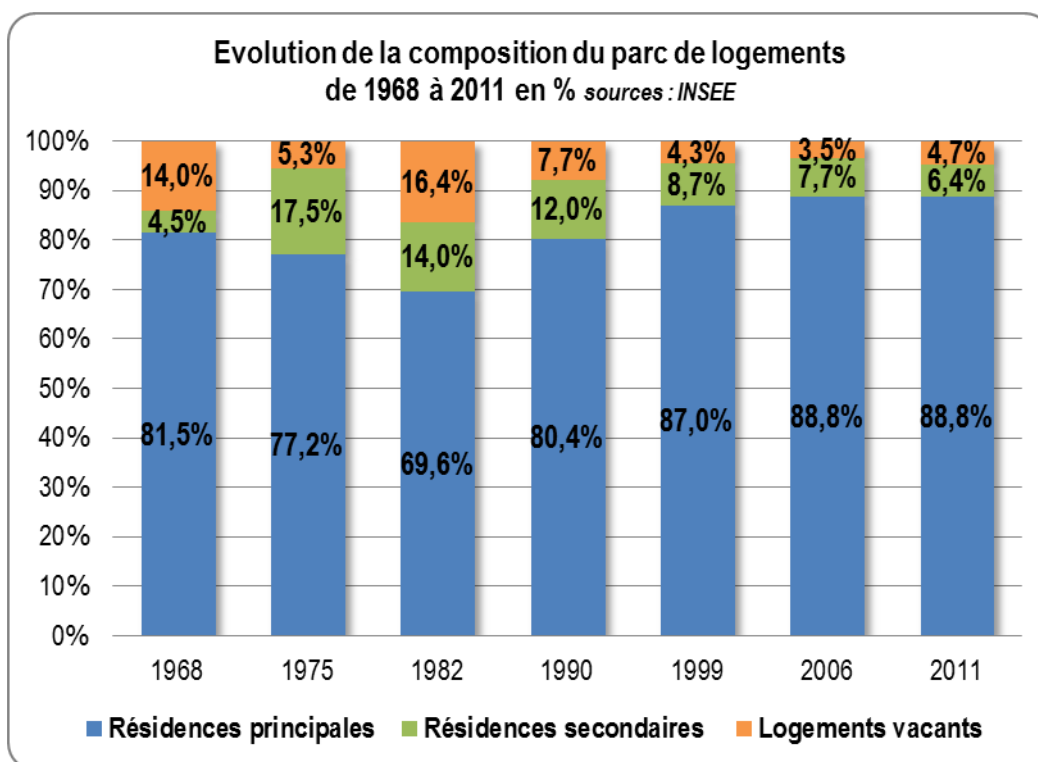
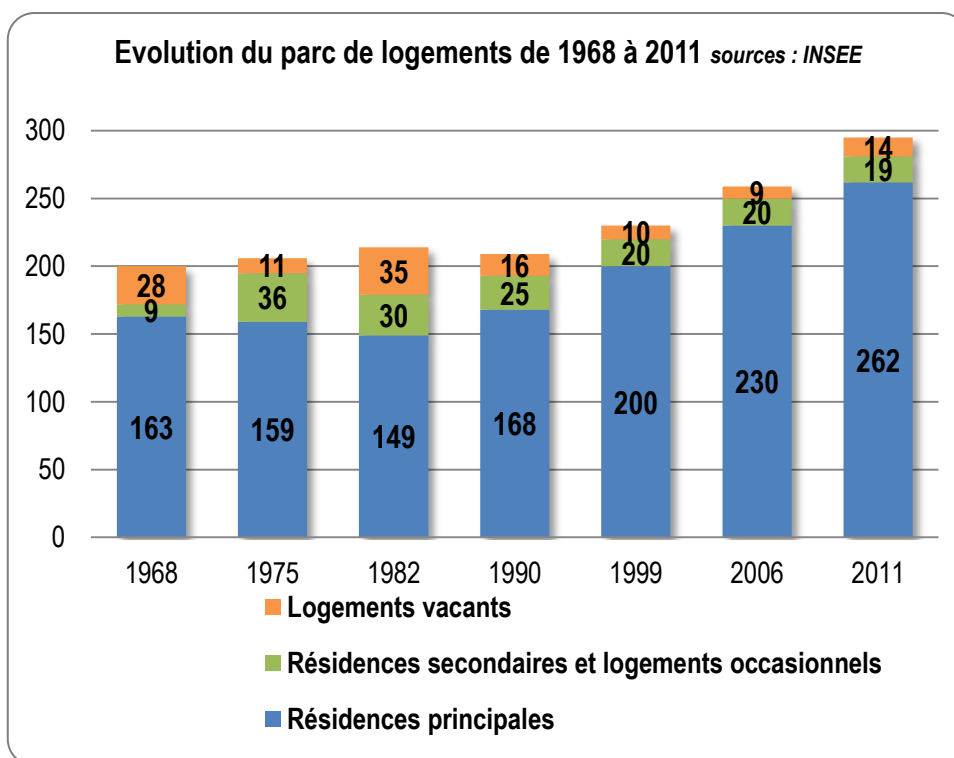
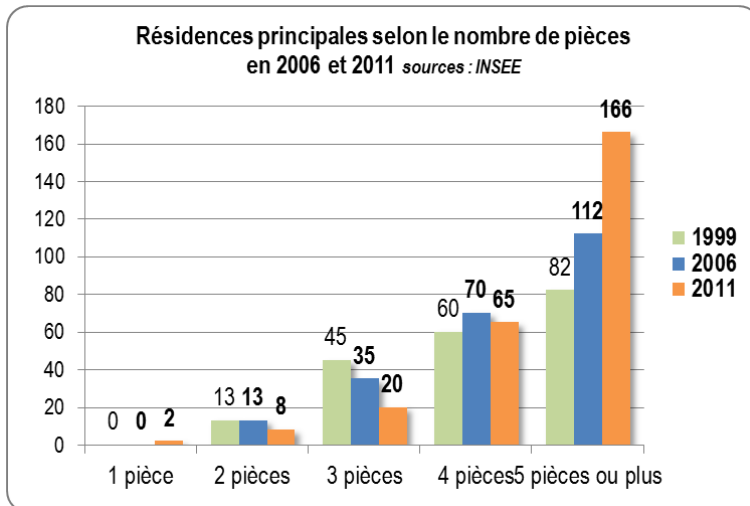


FIGURE 20: VARIATION DU PARC DE LOGEMENTS ENTRE 1968 ET 2011

Source données : Insee, RP1999 et RP2011, exploitations principales

## 2.2. UN PARC DE LOGEMENTS PEU DIVERSIFIÉ

Le parc de logements de la commune reste très monotypé avec plus de 98 % de maisons (289 logements) en 2011, et moins de 1 % d'appartements (3 logements). **L'accroissement récent du parc de logements s'est fait en majorité sous la forme de maisons pavillonnaires de grandes tailles.**



**FIGURE 21: RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES EN 1999 ET 2011**

Source données : Insee, RP1999 et RP2009, exploitations principales

Ainsi, pendant que le parc total s'accroissait de 65 logements entre 1999 et 2011, **le nombre de résidences principales de grands logements (plus de 4 pièces) s'accroissaient de 58 logements, tandis que le parc de logements de moyennes et de petites tailles diminuait (perte de 20 logements de 3 pièces et de 5 logements de 2 pièces**

**La part des propriétaires occupant leur logement est prédominante** (79 % des résidences principales en 2011), **tandis que la part de locataires reste faible** (19% en 2011 ; 18 % en 1999), avec un taux de rotation peu important (ancienneté moyenne d'emménagement des locataires de 16 ans en 2011). Le nombre de personnes logés gratuitement reste faible (1,5 % ; 4 personnes en 2011) mais s'accroît (1 % ; 2 personnes en 1999).

**La commune offre un petit nombre de logements locatifs sociaux (8 logements), tous communaux, situés en cœur de bourg**, au-dessus de la mairie, de l'école et place de l'Église. Le parc de locatif social atteint 3 % des résidences principales (2,8 % du parc total de logements).

**Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage**, approuvé le 30 juillet 2010, **préconise la réalisation de terrains familiaux** à l'attention des gens du voyage pour la Communauté de Communes Loches Développement. Les aires d'accueil les plus proches de Dolus-le-Sec sont à Tauxigny (2 emplacements) et Chambourg-sur-Indre (2 emplacements). Un terrain familial existe à Reignac-sur-Indre.

### 2.3. UNE CONSTRUCTION NEUVE CONTRIBUANT À L'ACCROISSEMENT DE POPULATION

**La construction neuve ne participe pas automatiquement à la croissance démographique.** En effet, la production de logements neufs ne permet l'accroissement de la population ("effet démographique") qu'à partir du moment où le nombre de constructions neuves dépasse les besoins en logements dits "non démographiques" désignés par le "point mort". Ce point mort correspond au nombre de logements nécessaires pour stabiliser une population d'une période à une autre. **Ainsi, un logement terminé peut correspondre à trois types de besoins non démographiques :**

- **remplacer les logements détruits ou désaffectés (renouvellement) ;**
- **compenser la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;**
- **compenser la variation de la taille des ménages (dessalement).**

L'analyse de l'utilisation de la construction neuve depuis 1990 montre que le besoin en logements, pour maintenir la population à son niveau d'origine, est relativement faible, voire nul, sur les dernières périodes intercensitaires.

Cette situation s'explique dans les années 90 par la très forte variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants, qui ont permis de libérer 11 logements existants pour accueillir une nouvelle population, tandis que les interventions sur le parc existant ont permis de créer 7 nouveaux logements, sans recourir à la construction neuve (changement de destination : par exemple transformation d'une dépendance jadis à vocation agricole en résidence principale). **Les besoins en logements dits « non démographiques » se sont élevés à 4 logements. Cette « récupération » d'immeubles anciens a pratiquement compensé intégralement les besoins importants liés à la diminution de la taille moyenne des ménages (21 logements).** Sur les 14 logements autorisés sur cette période, 11 logements ont donc permis d'accroître la population.

**La période 1999-2006 se démarque par une hausse du nombre de personnes par ménage suffisante pour compenser la disparition de logements au sein du parc existant** (hausse du parc de 29 unités mais 31 constructions mises en chantier sur la période 1999-2006). Il est également gagné une résidence principale au détriment du parc de logements vacants et de résidences secondaires. Cette situation a permis de libérer un logement pour l'accueil de nouveaux habitants, tandis que **l'intégralité des constructions neuves sur la période a permis d'accueillir une population nouvelle.**

**Cette tendance ne se maintient pas sur la période 2006-2011 :** en raison probable de la hausse de la classe d'âge des 45-59 ans, la taille des ménages a diminué, nécessitant alors un nombre supplémentaire de logements pour maintenir la population à son niveau de 2006 (10 logements). Dans le même temps, la hausse des logements vacants a compensé la diminution du nombre de résidences secondaires, ainsi qu'une partie des gains en logements issus de création dans le parc existant. **Sur les 30 logements mis en chantiers sur cette période, seuls 20 logements ont réellement contribué à la hausse de population.**

utilisation de la construction neuve (en nombre de logements)	1990-1999	1999-2006	2006-2011	<b>1999-2011</b>	<i>Explications pour la période 1999-2011</i>
<b>Les besoins en logements liés au renouvellement du parc</b>	-7	2	-6	<b>-4</b>	<i>Construction de 61 logements, or le parc a augmenté que de 65 unités, des logements ont donc été créés au sein du bâti existant sans recourir à la construction neuve</i>
<b>Les besoins en logements liés à la variation des résidences secondaires et des logements vacants</b>	-11	-1	4	<b>3</b>	<i>Accroissement du nombre de logements vacants de 4 unités et passage de 20 à 19 résidences secondaires, soit 3 résidences principales en moins</i>
<b>Les besoins en logements liés au desserrement</b>	21	-2	12	<b>8</b>	<i>Passage de 2.69 à 2.59 personnes par ménages, il n'est donc besoin de 8 logements supplémentaires pour accueillir autant de population qu'en 1999</i>
<b>Le nombre de logements nécessaire pour stabiliser la population sur la période</b>	3	-1	10	<b>7</b>	<i>besoin de 7 logements pour stabiliser la population à son niveau de 1999</i>
<b>La construction neuve sur la période</b>	14	31	30	<b>61</b>	<i>54 logements mis en chantier sur la période 1999-2011 ont permis l'accueil de nouveaux habitants</i>

## 2.4. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT 2006-2011

La Communauté de Communes Loches Développement avait élaboré un Plan local de l'Habitat, approuvé le 30 juin 2005, couvrant la période 2006-2011. Dans ce document, la commune de Dolus-le-Sec appartient au « secteur nord » regroupant 10 communes : Azay-le-Rideau, Chambourg-sur-Indre, Chédigny, Corméry, Reignac-sur-Indre, Saint-Bauld, Saint-Quentin-sur-Indrois, Tauxigny. Ces communes se situent dans l'aire d'attraction de l'agglomération tourangelle.

Douze actions étaient affichées dans le PLH 2006-2011 :

- Promouvoir le logement locatif aidé ;
- Intervenir sur les bâtiments durablement vacants ;
- Favoriser les possibilités de remise en service de logements vides au-dessus de commerces ;
- Favoriser l'adaptation de logements locatifs privés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite ;
- Lancer une deuxième opération « façades » ;
- Étudier la possibilité d'améliorer l'offre de services auprès des personnes âgées ;
- Diversifier les formes d'habitat pour les personnes âgées ;
- Ouvrir quelques logements d'urgence ;
- Participer à la lutte contre l'habitat indigne ;
- Prévoir quelques terrains familiaux pour la résidentialisation partielle de gens du voyage ;
- Constituer des réserves foncières de moyen terme ;
- Disposer d'outils pour suivre l'évolution des besoins et du marché.

Aucune réflexion sur le bilan de son Plan Local d'Habitat, et sur les perspectives d'un nouveau document pour les années à venir, n'a pour l'instant été lancée.

### 3 LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LOCHES DÉVELOPPEMENT

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Loches Développement, approuvé le 14 octobre 2004, couvre la communauté de commune du même nom. La commune de Dolus-le-Sec est une commune du nord. Ces communes bénéficient des retombées du développement de l'agglomération tourangelle, induisant une pression de la demande en logement, et possèdent des capacités de développement et d'accueil d'activités et de population nouvelle.

Les orientations du SCoT sont les suivantes :

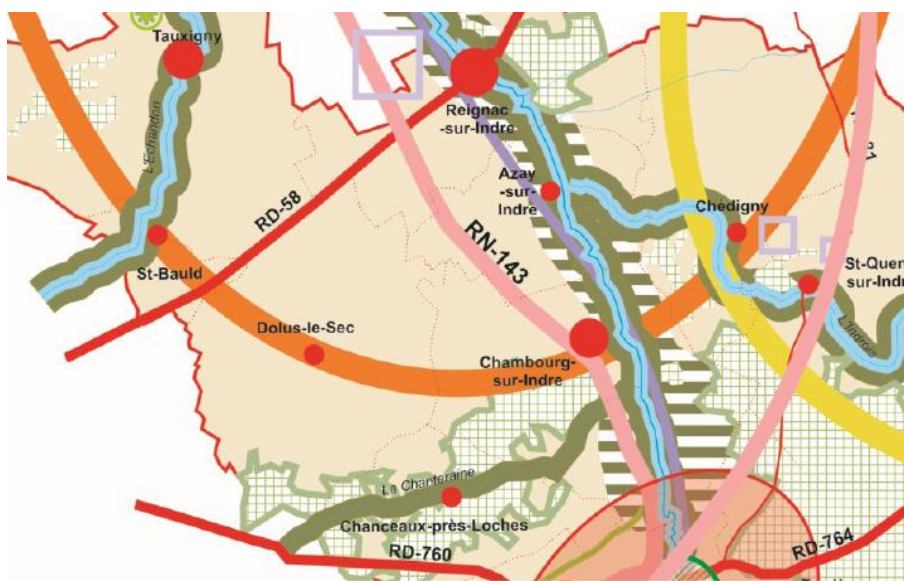
- les orientations spatiales
  - ❖ conforter le rôle structurant de Loches et constituer une agglomération cohérente et attractive présentant une offre d'habitat et de services diversifiée et équilibrée
  - ❖ accompagner et maîtriser la dynamique démographique et résidentielle du secteur nord en orientant le développement sur les bourgs les mieux équipés
  - ❖ valoriser le patrimoine bâti des bourgs et villages et prévoir des espaces de développement à l'échelle des capacités d'accueil des communes du sud
  - ❖ développer des espaces d'activités attractifs permettant de maintenir une répartition équilibrée des emplois et de la population
  - ❖ impliquer l'ensemble du territoire dans le développement et l'animation touristique en confortant le rôle central de Loches
  - ❖ mener une politique globale de restauration et de valorisation urbaine et touristique des vallées
  - ❖ préserver les grands massifs forestiers et améliorer leur valorisation touristique et de loisirs
  - ❖ préserver la vocation et l'espace agricole du territoire
  - ❖ assurer une bonne irrigation du territoire par un réseau de voies départementales de bonne qualité, le renforcement de grands axes de communication connectés au réseau autoroutier
  - ❖ réactiver la desserte ferroviaire passager Loches-Tours pour soutenir la dynamique démographique et économique du territoire dans une perspective de développement durable
- protéger les espaces et sites naturels et urbains
- assurer la reconquête et la mise en valeur du site urbain de Loches
  - ❖ préserver les sites diffus monuments et abords
  - ❖ protéger et restaurer les équilibres des vallées principales et secondaires
  - ❖ protéger les espaces forestiers (publics ou privés et préserver leur diversité)
  - ❖ préserver les milieux naturels sensibles
- les grands équilibres entre les espaces urbains et les espaces naturels
- ajuster l'offre d'habitat aux perspectives de développement de chaque secteur
- répondre aux besoins de déplacements
- consolider les pôles d'équipements et de services
- mettre en place un dispositif d'accueil d'activités

- préserver et mettre en valeur les sites à vocation touristique et de loisirs
- préserver les grandes valeurs patrimoniales, paysagères et environnementales
- prendre en compte les risques naturels et technologiques et préserver les ressources naturelles

Plus spécifiquement, le SCoT identifie le bourg de Dolus-le-Sec comme **un pôle de proximité à préserver**, en raison des quelques commerces et services qui s'y trouvaient en 2004, au même titre que Chanceaux-près-Loches.

Ce bourg est également un « village à développer dans la continuité », s'inscrivant dans l'objectif de répondre de manière maîtrisée à la pression de l'urbanisation au nord, en l'orientant sur les principaux bourgs équipés. À cette fin, **les extensions doivent être maîtrisées, prendre en compte les caractères architecturaux des villages et mettre en œuvre une politique de qualité architecturale.**

L'espace boisé qui s'étend sur Chanceaux-près-Loches, Chambourg-sur-Indre, et mord la commune de Dolus-le-Sec au sud, est identifié comme **un massif forestier à préserver, et dont la valorisation touristique et de loisirs est à développer.**



Les grandes orientations d'aménagement de l'espace



FIGURE 22: GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE DU SCOT

Extrait du SCOT Loches Développement, approuvé en 2004

## 4 L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ

La commune de Dolus-le-Sec offre un très petit nombre d'équipements, de commerces et de services de proximité, mais ils permettent de répondre à une partie des besoins quotidiens de la population.

### 4.1. DES LOCAUX SCOLAIRES SUFFISANTS

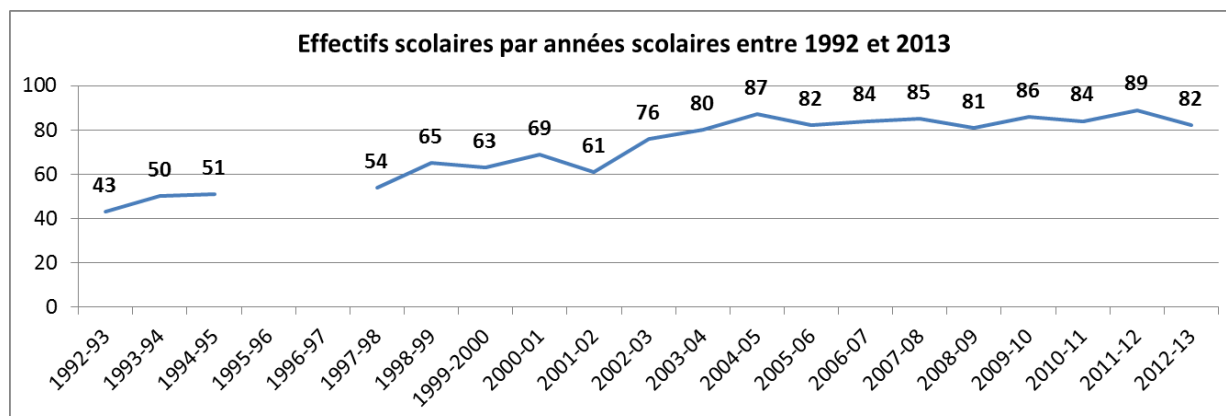
La commune dispose d'une école élémentaire, accueillant les enfants de la commune de la Très Petite Section (TPS), depuis la rentrée 2011, au Cours Moyen 2 (CM2), répartis en 4 classes. La hausse importante de population depuis le début des années 2000 s'est accompagnée d'un essor des effectifs scolaires, se traduisant par l'ouverture d'une nouvelle classe à la rentrée 2003. Aujourd'hui, on recense en moyenne 20,5 enfants par classe.

Les effectifs scolaires restent relativement stables depuis 2003, à raison d'une dizaine d'enfants par niveau, exception faite du TPS qui ne compte qu'un enfant en 2012-2013. Depuis 2006, 12 enfants en moyenne rentrent par an en Petite Section. Cette stabilité des effectifs scolaires s'explique non seulement par l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants sur la commune, mais également par un nombre important de naissances sur la commune depuis 1999 (11 naissances par an en moyenne entre 2001 et 2012).

Afin d'accueillir tous ces effectifs, la mairie a investi dans un modulaire qui permet l'accueil de la quatrième classe.

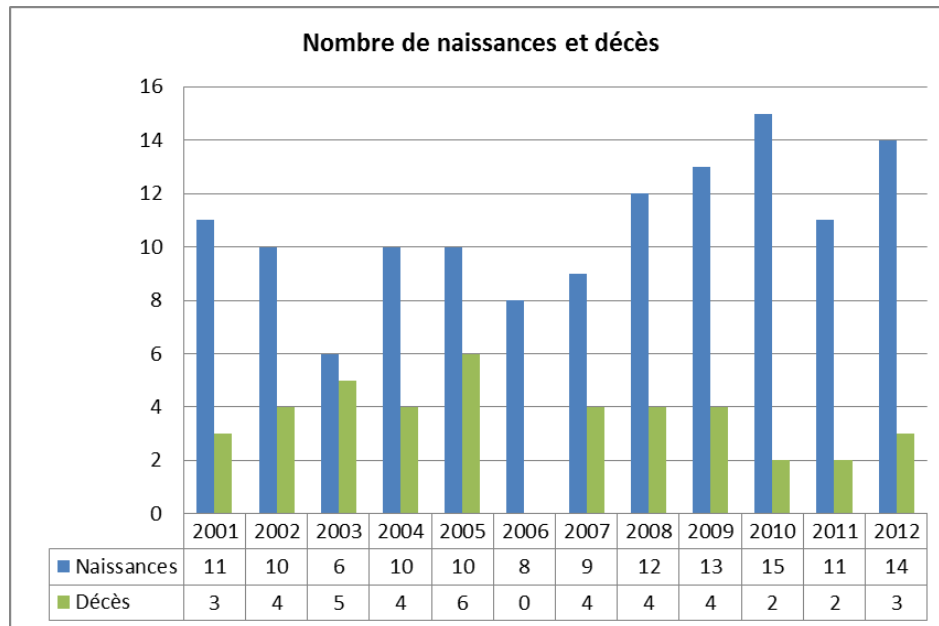
Une cantine municipale et une garderie périscolaire complètent ce dispositif. Cette dernière accueille les enfants le matin (à partir de 7h30) et le soir (jusqu'à 18h30).

Les équipements scolaires disponibles actuellement sont suffisants pour répondre aux besoins. Seule la cantine commence à devenir trop petite, en raison de l'accroissement du nombre d'enfants la fréquentant. Son extension ne peut cependant être envisagée. La mise en œuvre de deux services, le midi, pourrait permettre de résoudre ce problème.



**FIGURE 23: ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES**

*Source des données : mairie de Dolus-le-Sec*



**FIGURE 24: NOMBRE DE NAISSANCES ET DE DÉCÈS PAR AN ENTRE 2001 ET 2012**

Source : Insee, État civil de 2001 à 2010 / Mairie de 2011 à 2012

## 4.2. UNE OFFRE RESTREINTE EN STRUCTURES DE PROXIMITÉ

La commune offre également un petit nombre d'équipements publics à vocation sportive et récréative, tous localisés dans le bourg :

- **Une aire de loisirs** au nord du bourg, proche de l'école, comprenant 2 terrains de foot, 1 terrain de tennis, des vestiaires, un espace pour la pétanque et une aire de jeux pour les enfants ;
- **Une bibliothèque**, dans les locaux de la mairie ;
- **Une salle des fêtes** d'une capacité de 210 personnes ;
- **Une salle associative** dite « salle pour tous », d'une capacité de 35 personnes.

Ces équipements sont groupés rue des Écoles et rue Agnès Sorel, bénéficiant ainsi de l'aménagement d'un parking à proximité, à l'arrière de la mairie. La salle associative jouxte une petite place, où se trouve l'arrêt de bus du réseau de transport scolaire. L'aire de loisirs dispose de sa propre aire de stationnement.

Depuis 1999, l'offre en commerces et services de proximité décline sur la commune. Si en 1998, la commune accueillait trois commerces (une boucherie-charcuterie-épicerie, une boulangerie, un café) et un bureau de poste, elle n'accueille désormais plus qu'une boulangerie (local communal), un taxi toutes distances 24h/24h et un guichet annexe de la Poste (agence postale communale dans les locaux de la mairie). On recense également deux coiffeuses à domicile sur la commune et un cabinet médical (local communal), comprenant un médecin généraliste, et un sophro-relaxologue.

Les agglomérations de Loches et de Tours, à proximité, permettent de répondre aux besoins en équipements, commerces, et services non pourvus par la commune.

Concernant les communications numériques, la commune de Dolus-le-Sec présente une couverture correcte ; la commune présente notamment une couverture potentiellement bonne pour le service ADSL (2Mbits potentiels en

centre-bourg). Il est cependant fait remarquer quelques difficultés ponctuelles pour capter les réseaux de téléphonie dans le bourg, et accéder à un réseau internet stable. Des difficultés d'accès aux services ADSL peuvent notamment apparaître dans le secteur de Belêtre ou de Malicorne.

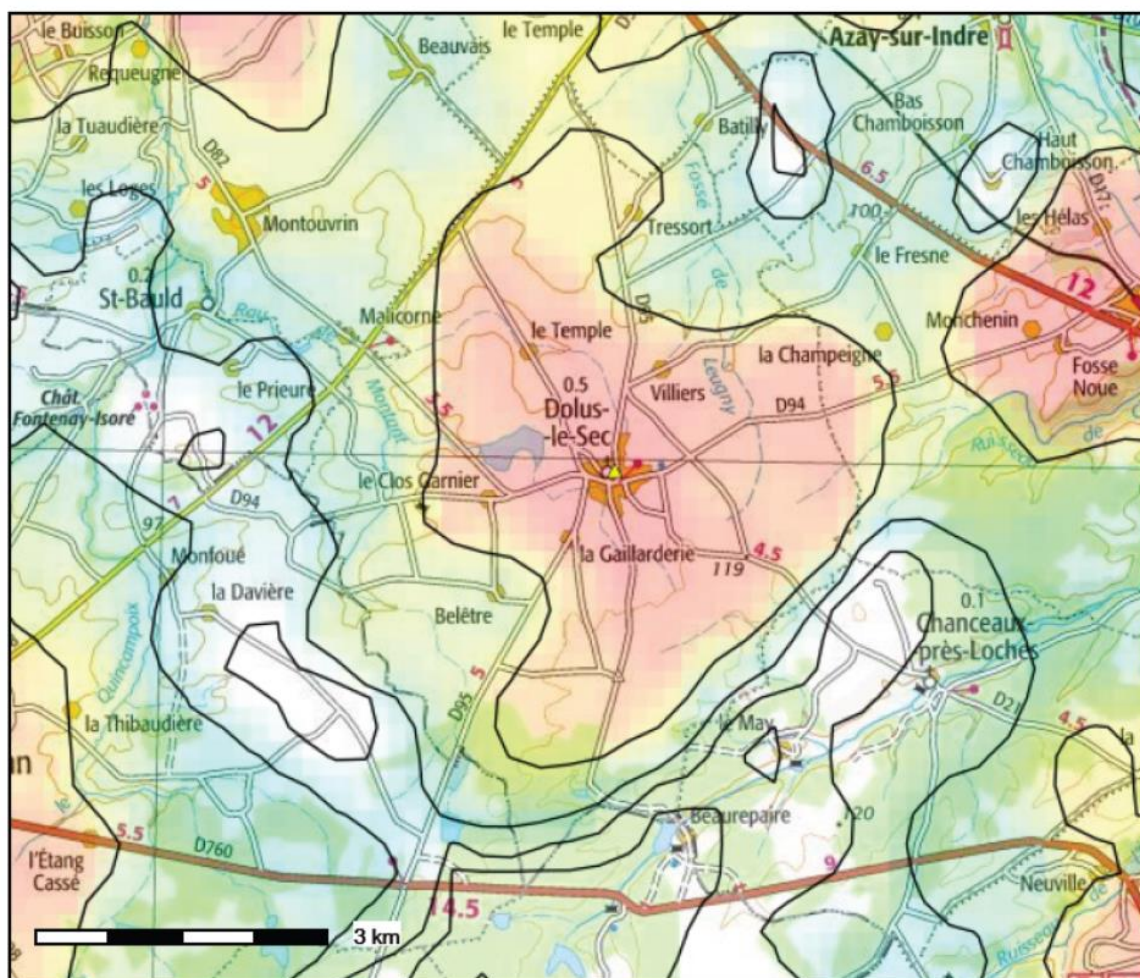


FIGURE 25: CARTE DES ZONES ADSL POTENTIELLES RÉALISÉE EN 2008

Carte publiée par l'application CARTELIE

© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
SG/SPSSI/PSI/PSH1 - CP21 (DOMETER)

Limites débits ADSL

- Limites ReADSL
- 512 Kbit/s
- 2048 Kbit/s
- 6144 Kbit/s

Débits ADSL (Kbit/s)

- 8 192
- 6 144
- 2 048
- 512
- sans information
- ▲ NRA

Conception : CETE Ouest

**Avertissement** : cette carte, construite par échantillonnage géographique, a pour seul objectif de présenter une localisation approchée des zones sur lesquelles le service ADSL a de fortes probabilités d'être nul ou dégradé

Elle représente les performances permises par le réseau téléphonique cuivre, en supposant un équipement complet de tous les répartiteurs en ADSL (débit max = 8Mbit/s).

Les NRA sont les centraux téléphoniques de France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL.

### 4.3. LE BESOIN D'UN LIEU DE PROXIMITÉ ET DE RENCONTRE

Avec la disparition du café, le manque d'un lieu de sociabilité et de rencontre dans le bourg se fait ressentir. L'aire de loisirs au nord du bourg est avant tout à vocation sportive et les différentes placettes du bourg ne permettent pas de jouer pleinement ce rôle (configuration et aménagement inadaptés) :

- La place de l'Église est avant tout vouée au stationnement des véhicules et l'espace vert qui y est aménagé est de taille restreinte, ne permettant pas par exemple à des enfants d'y jouer.
- La place à côté de la Salle pour Tous est également de petite taille, et n'accueille aucun mobilier urbain incitant à s'y arrêter (banc...).
- L'espace vert devant la mairie et celui au carrefour de la rue A. Sorel et de la Pièce du Mazereau jouent un rôle paysager, mais ne permettent pas de créer un lieu de détente et de rencontre.

L'étang privé, situé au nord-ouest du bourg, a joué pendant un temps ce rôle de lieu de loisirs et de rencontre en combinant la possibilité de pêcher et de se promener. Mais il n'est plus accessible au public aujourd'hui, et ne présente qu'un usage agricole.



PLACE DE L'ÉGLISE



ESPACE VERT DE LA MAIRIE



ESPACE VERT AU CARREFOUR DE LA RUE A. SOREL ET DE LA PIÈCE DU MAZEREAU



PLACETTE À CÔTÉ DE LA SALLE POUR TOUS

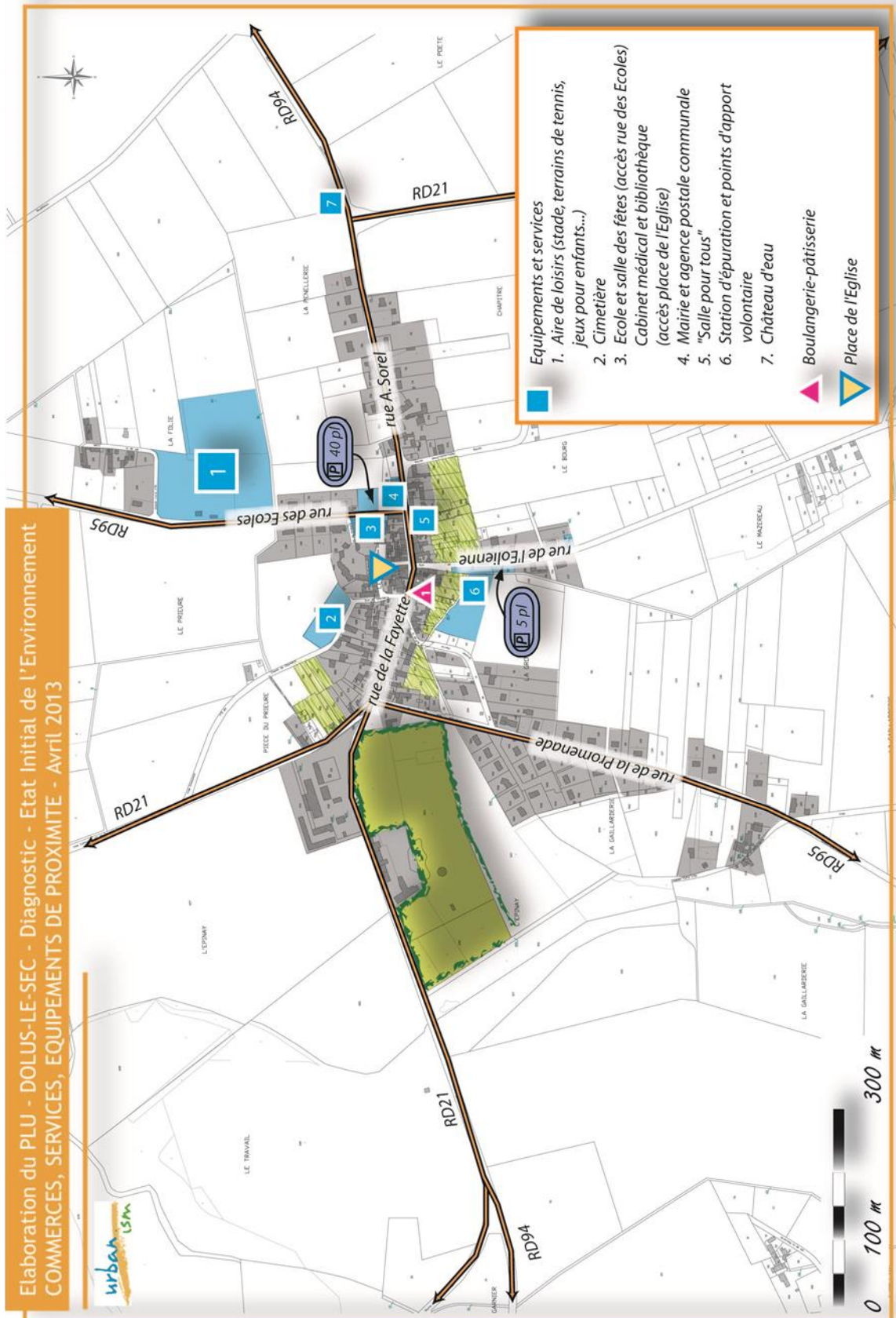


FIGURE 26: LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES



*École  
(rue des Écoles)*



*Salle des fêtes  
(rue des Écoles)*



*Parking  
(rue des Écoles)*



*Mairie et agence postale  
communale (rue A. Sorel)*



*Boulangerie-pâtisserie  
(rue A. Sorel)*



*Salle pour tous  
(rue A. Sorel)*



*Bibliothèque et cabinet médical  
(place de l'Église)*



*Place avec espaces de stationnement et conteneur d'apports  
volontaires de déchets (rue de l'Éolienne)*



**PHOTOS DES ÉQUIPEMENTS**

## 5 ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### 5.1. UNE COMMUNE RÉSIDENTIELLE

La commune de Dolus-le-Sec ne propose que peu d'emplois sur son territoire. Avec un indicateur de concentration d'emploi de 21,8<sup>9</sup> en 2011, **la commune accueille quatre fois plus d'actifs résidants, ayant un emploi** (331 personnes), **que d'emplois** (72 postes), malgré la hausse du nombre d'emplois depuis 1999 (+ 19 postes en 10 ans ; +101 actifs résidants ayant un emploi). Le taux de chômage est faible dans la commune (7% des 15-64 ans en 2011, dont 37 % sont des femmes).

**L'augmentation de population entre 1999 et 2011 s'est donc traduit majoritairement par l'arrivée d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune.** En 2009, 279 personnes, vivant à Dolus-le-Sec, travaillaient dans une autre commune, soit plus de 84 % des actifs ayant un emploi, contre 188 personnes en 1999 (hausse de 81 personnes). **Cette situation s'accompagne donc d'une hausse des déplacements domiciles-travail avec l'extérieur** (cf. la partie « déplacements et transports »). Une grande partie des actifs travaillant à l'extérieur de Dolus-le-Sec se rend sur une autre commune de la CCLD (100 actifs en 2008) et vers la CA de Tours Plus (75 actifs en 2008) (source : porter à la connaissance de l'Etat).

Malgré cette hausse des actifs navetteurs, **la proportion de personnes travaillant sur la commune et celle des personnes travaillant sur une autre commune reste globalement stable**, avec respectivement plus de 15 % des actifs et 84 % des actifs en 2011. En 2008, les emplois de la commune étaient occupés à 73% par des actifs ne résidant pas à Dolus-le-Sec, contre 90,4% en 1990 : depuis les années 90, l'emploi s'est donc développé sur la commune et a su profiter aux Dolusiens (source : porter à la connaissance de l'Etat)

**TABLEAU 4: LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS, AYANT UN EMPLOI, QUI RÉSIDENT DANS LA COMMUNE**

Lieu de travail	2011	%	1999	%
<b>Ensemble</b>	<b>331</b>	<b>100,0</b>	<b>230</b>	<b>100,0</b>
<b>Travaillent :</b>				
<b>dans la commune de résidence</b>	<b>52</b>	<b>15,8</b>	<b>42</b>	<b>18,3</b>
<b>dans une commune autre que la commune de résidence</b>	<b>279</b>	<b>84,2</b>	<b>188</b>	<b>81,7</b>
<i>située dans le département de résidence</i>	<i>263</i>	<i>79,3</i>	<i>180</i>	<i>78,3</i>
<i>située dans un autre département de la région de résidence</i>	<i>9</i>	<i>2,7</i>	<i>2</i>	<i>0,9</i>
<i>située dans une autre région en France métropolitaine</i>	<i>6</i>	<i>1,8</i>	<i>5</i>	<i>2,2</i>

<sup>9</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi y résidant.

TABLEAU 5: EMPLOIS ET ACTIVITÉS DANS LA COMMUNE

	2011	1999
<b>Nombre d'emplois dans la zone</b>	72	53
<b>Actifs ayant un emploi résidant dans la zone</b>	331	230
<b>Indicateur de concentration d'emploi <sup>7</sup></b>	21,8	23,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2011 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Commune de Dolus-le-Sec - Déplacements domicile-travail – INSEE 2008								
	1990	1999	2008	Evolution 99/90	Evolution 08/99	Part des déplacements en 1990	Part des déplacements en 1999	Part des déplacements en 2008
<b>Population active ayant emploi</b>	181	230	317	27,1%	37,8%	100,0%	100,0%	100,0%
<i>Nombre d'actifs travaillant à Dolus-le-Sec</i>	66	42	75	-36,4%	78,6%	36,5%	18,3%	23,7%
<i>Nombre d'actifs travaillant en dehors de Dolus-le-Sec</i>	115	188	242	63,5%	28,7%	63,5%	81,7%	76,3%
<b>Nombre d'actifs en sorties</b>	115	188	242	63,5%	28,7%	100,0%	100,0%	100,0%
<i>vers Loches</i>	37	51	58	37,8%	13,7%	32,2%	27,1%	24,0%
<i>vers Tours</i>	15	27	37	80,0%	37,0%	13,0%	14,4%	15,3%
<i>vers la CA de Tours plus</i>	42	64	75	52,4%	17,2%	36,5%	34,0%	31,0%
<i>vers autres communes de la CC de Loches Développement</i>	54	71	100	31,5%	40,8%	47,0%	37,8%	41,3%
<i>vers CC du Val de l'Indre</i>	3	13	33	333,3%	153,8%	2,6%	6,9%	13,6%
<b>Nombre d'actifs en entrées</b>	7	11	28	57,1%	154,5%	100,0%	100,0%	100,0%
<i>en provenance de Montbazou</i>	0	0	16			0,0%	0,0%	57,1%
<i>en provenance d'autres communes de la CC de Loches Développement</i>	6	5	4	-16,7%	-20,0%	85,7%	45,5%	14,3%
<i>en provenance de la CC du Grand Ligeillois</i>	0	3	8		166,7%	0,0%	27,3%	28,6%
<i>en provenance de la CC du Val de l'Indre</i>		NC*	16			0,0%		57,1%
<b>Nombre d'emplois</b>	73	53	103	-27,4%	94,3%	100,0%	100,0%	100,0%
<i>occupés par des actifs en entrée</i>	7	11	28	57,1%	154,5%	9,6%	20,8%	27,2%
<i>occupés par actifs de la commune</i>	66	42	75	-36,4%	78,6%	90,4%	79,2%	72,8%

Source : porter à la connaissance de l'Etat

## 5.2. UNE ÉCONOMIE AVANT TOUT AGRICOLE

### a. Une prédominance des établissements agricoles

L'économie de la commune de Dolus-le-Sec repose en grande partie sur l'agriculture avec près de 44 % des entreprises (sièges sociaux actifs) dans ce domaine au 31 décembre 2010, puis dans le commerces, transport et services divers (près de 30 %) et la construction (17 %). Il s'agit essentiellement de petites structures, ne comprenant aucun salarié (près de 85 % au 31 décembre 2010), ou moins de 9 salariés (près de 15 %).

Outre les 19 sièges d'exploitations agricoles recensés sur la commune en 2013, on recense plusieurs activités artisanales, réparties sur l'ensemble de la commune : une boulangerie, 3 entreprises de maçonnerie, 1 entreprise de nettoyage, 1 entreprise d'électricité, 1 entreprise de terrassement – travaux publics, 1 entreprise de peinture, 1 entreprise de charpente couverture, 1 entreprise de plomberie, 1 entreprise d'informatique, 1 entreprise huiles vierges de Tournesol et de Colza, 1 entreprise de bois, 2 coiffeuses à domicile. Ces activités cohabitent avec des habitations, au sein du tissu urbain : le siège social étant souvent également une habitation. A ces activités artisanales s'ajoutent au moins deux emplois dans le domaine médical.

L'activité touristique reste limitée sur la commune, et concerne essentiellement de l'hébergement touristique, avec un gîte d'étape pour des groupes (lieu-dit La Grande Maison) et des chambres d'hôtes (lieux dits de Fosse Sèche, le Puy, La Touche).

### b. Les caractéristiques de l'activité agricole

#### Les entretiens agricoles :

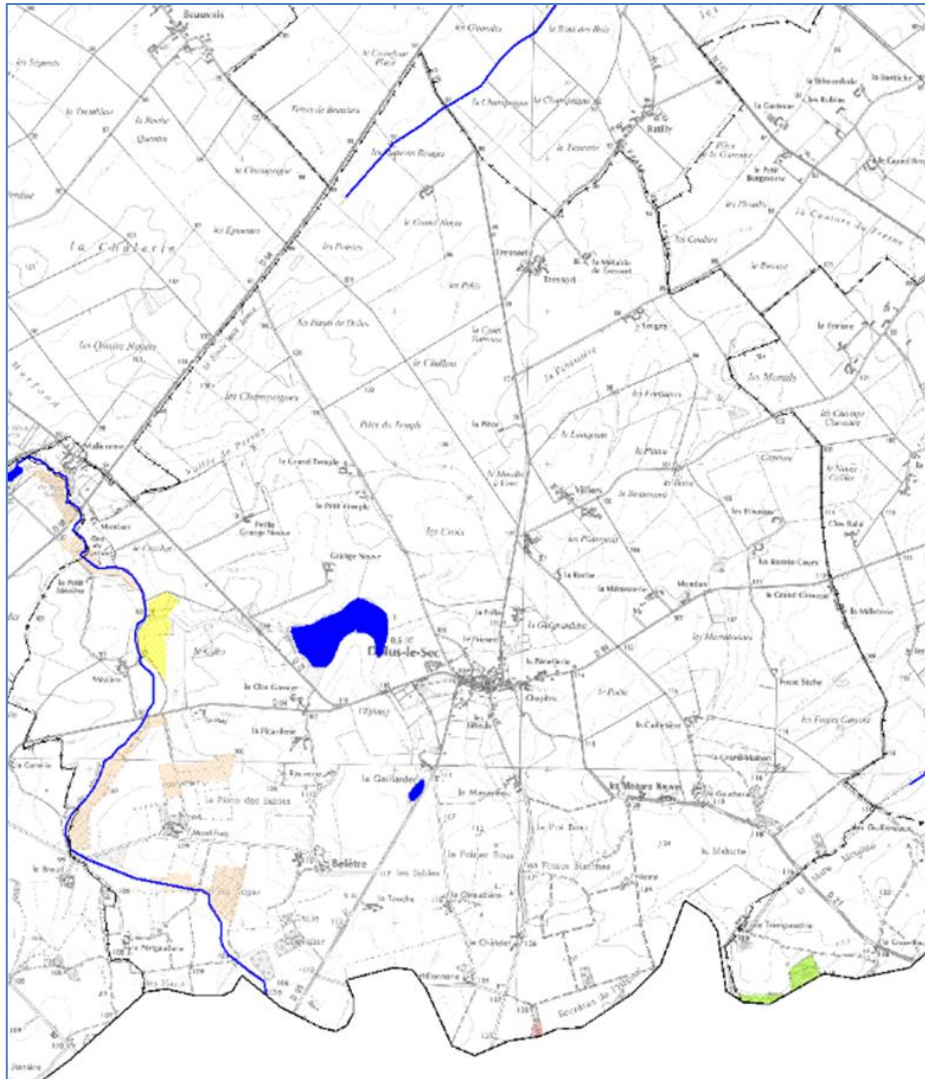
Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, des entretiens agricoles ont eu lieu avec plusieurs agriculteurs exploitants des terres sur la commune de Dolus-le-Sec. **Un questionnaire a été diffusé à l'ensemble des agriculteurs habitant la commune (19 exploitants) et les exploitants hors commune, valorisant des terres à Dolus (10 exploitations),** identifiés en 2013 par la mairie. Tous ont également été invités à **un entretien individuel** pour échanger sur cette thématique.

13 des exploitants habitant Dolus-le-Sec et 6 exploitants extérieurs ont été vu en entretien. 6 questionnaires ont été retournés en mairie, complétés entièrement ou partiellement. 4 questionnaires n'ont pas été retournés, dont deux liés à des exploitations situées sur la commune.

**Au total, le taux de retour a été de 89% pour les exploitants de la commune et 80% pour les exploitants hors commune.**

À chaque fois que cela était possible, **les réponses ont été comparées aux recensements agricoles de 2000 et 2010**, afin d'actualiser le diagnostic de l'activité agricole sur la commune en 2013.

**La commune de Dolus-le-Sec se situe à l'extrémité méridionale de l'ensemble agricole « Plateau de Champeigne et de fausse Champeigne » identifié par le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier de l'Indre-et-Loire.** À l'image du reste de ce territoire, la commune se caractérise par une activité agricole organisée en grandes parcelles, avec une nette prédominance des cultures de céréales, oléagineux et protéagineux, sur un sol majoritairement calcaire où l'eau s'infiltrerait aisément. En 2010, selon le recensement agricole, 10,3 % des terres de la commune étaient irriguées et 20,9 % étaient drainées, soit au total 40% de la SAU des exploitations de la commune. Les terres nécessitant de telles installations se concentrent au sud, où se trouvent des argiles à silex : 80 % des terres y seraient drainées.



- Cours d'eau
- Plan d'eau
- ▲ Captage pour l'Alimentation en Eau Potable
- Périmètre de protection AEP rapproché
- Périmètre de protection AEP éloigné
- Limites communales
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II
- Aires AOC
- Espace vert urbain
- Futaie de feuillus
- Futaie de résineux
- Futaie mixte
- Landes
- Peupleraie cultivée
- Taillis et boisements laches
- Mélange taillis et futaie feuillue
- Mélange taillis et futaie résineuse

*Extraits du DGEAF de l'Indre-et-Loire*

À l'image des autres communes du département, Dolus-le-Sec est inscrite dans le **périmètre de l'Appellation caprine d'origine contrôlée « Sainte-Maure-de-Touraine »** valorisée par au moins une exploitation sur la commune.

A l'exception des boisements au sud de la commune, et à de rares parcelles sur le plateau agricole (bosquets, mares...), l'ensemble du territoire communal est valorisé par l'agriculture (voir carte ci-contre)

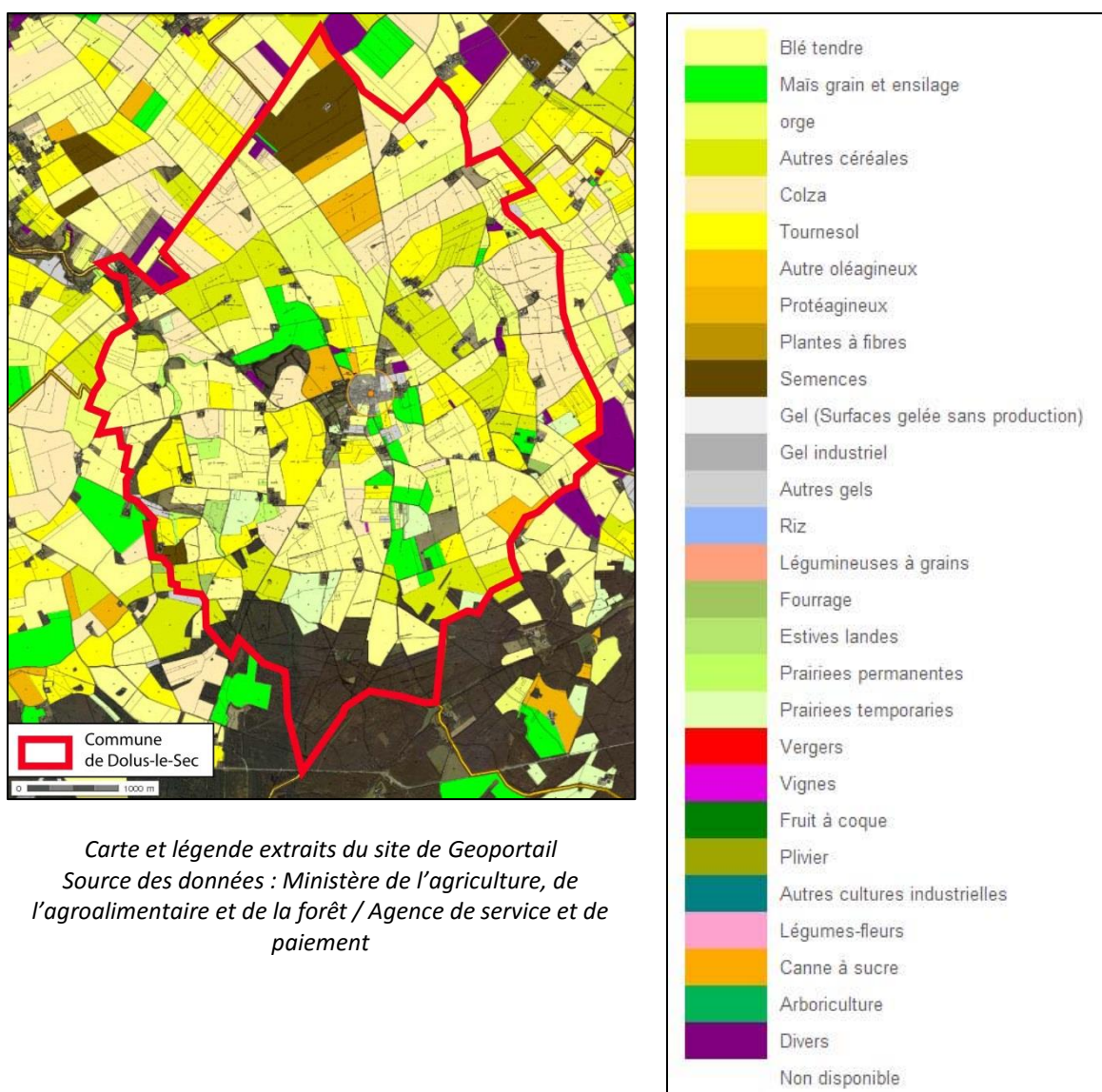


FIGURE 27: CARTE DU REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE 2010

#### ❖ GÉNÉRALITÉ

Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune baisse depuis 1988, passant de 37 exploitations à cette date à 19 exploitations en 2013. Parmi ces dix-neuf exploitations, trois correspondent à des doubles-actifs. En parallèle de cette baisse du nombre d'exploitation, la Surface Agricole Utilisée moyenne des exploitations s'est accrue, passant de 48 ha en 1988 à 98,1 ha en 2010. Des disparités importantes existent cependant, entre des petites exploitations de moins de 10 ha (2 exploitations en 2013 parmi les personnes enquêtées) et des grandes exploitations de plus de 100 ha (7 en 2013). Deux exploitations agricoles ont été créées depuis 2000.

Au total, les entretiens agricoles de 2013 ont mis en évidence la présence de 24 chefs d'exploitations et co-exploitants parmi les personnes ayant répondues. S'ajoutent 73 personnes employées en saison, dont 70 pour la seule activité de semence. Ces emplois ne correspondent pas à des temps pleins, mais des demis ou des trois-quarts de temps. Une exploitation accueille également un apprenti.

**Les sièges d'exploitations agricoles de la commune sont situés en majorité dans des écarts.** Seuls deux d'entre eux se trouvent dans des ensembles urbains plus importants (Tressort et la Roche Mabilieu). Si cette localisation dans les écarts confère une certaine tranquillité aux exploitations, on peut constater **de très nombreux sites accueillent des tiers non agricole** (habitation des parents en retraite, location annuelle...). Si la cohabitation avec ces tiers ne semblent pas poser de problèmes aujourd'hui sur la commune, selon les entretiens réalisés en 2013, la proximité de tiers non agricole et de locaux agricoles constitue toujours un risque de voir apparaître des conflits de voisinage ou des difficultés pour le développement des sites (distance de sécurité à respecter ...).

Les entretiens réalisés en 2013 ont mis en évidence que **les terres valorisées par les exploitants sont le plus souvent concentrées autour** des sièges, ou regroupées dans un même secteur de la commune, ce qui présente l'avantage de limiter les besoins de déplacements à l'échelle du territoire. **Néanmoins, une petite partie des terres valorisées restent dispersées et morcelées**, notamment au sud de la commune, inspirant de la part de certains agriculteur, **une demande pour un nouvel aménagement foncier** (le dernier date des années 70).

TABLEAU 6 : ÉVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISÉ (SAU)°

source Recensement Général Agricole (RGA) 2000 et 2010	2010	2000	1988
SAU des exploitations (en hectare)	1864	1866	1785
SAU moyenne des exploitations (en hectare)	98,1 ha	75	48

**Au moins, 300 ha de terres sur Dolus-le-Sec sont valorisés par des exploitants hors communes (9 % des surfaces recensés en 2013 lors des entretiens), avec des disparités entre :**

- des exploitants ne valorisant qu'une petite superficie, dans le prolongement le plus souvent de leur exploitation sur la commune voisine (superficie inférieure à 16 ha ; 4 exploitations)
- et des exploitations plus importantes (de 30 à 60 ha ; 5 exploitations), s'accompagnant de sites secondaires sur la commune (hangar de stockage...).

Ces exploitants agricoles proviennent surtout des communes proches : Manthelan (3 exploitations), Reignac-sur-Indre (2 exploitations), Tauxigny (1 exploitation), Azay-sur-Indre (1 exploitation), Loches (1 exploitation).

Les entretiens agricoles de 2013 ont mis en évidence **qu'au moins 398 ha sont exploités par les agriculteurs de Dolus sur des communes voisines** : Chambourg-sur-Indre, Manthelan, Tauxigny, Azay-le-Rideau, Reignac-sur-Indre...

## ❖ LES PRODUCTIONS PRINCIPALES

Parmi les exploitations agricoles ayant répondues lors de l'atelier agricole de 2013, on constate **une prédominance des grandes cultures** avec 18 exploitations concernées (céréales : blé, maïs, orge, oléagineux : colza, tournesol ; protéagineux), **un maraîcher**, ayant mis en place une Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne (AMAP), **et quelques élevages** : un élevage équin, un élevage bovin, et deux élevages caprins.

**A ces structures s'ajoute un petit nombre d'agriculteurs cotisants-solidaires près de Belêtré (apiculteur, élevage d'escargots...)**, exploitants des terres qui leur sont prêtées. Cette « pépinière agricole » permet à des actifs, extérieurs au monde agricole, de tester un projet de création d'une activité agricole. Un projet est en cours de réflexion pour faire évoluer cette structure vers un « espace test agricole », sur un foncier géré par une association dédiée, afin d'accompagner des actifs dits Hors Cadre Familial, souhaitant à terme s'installer comme agriculteur. Cela consiste à tester « *un projet de création d'une activité agricole, dans un cadre juridique et matériel sécurisé, sur un lieu donné et pour un temps défini. Pendant cette phase de test, il n'y a pas de création effective d'entreprise agricole, mais une mise en situation « grandeur réelle » dans une structure immatriculée qui « héberge » le porteur de projet* »<sup>10</sup>

**On constate une diversification des activités agricoles** avec une exploitation réalisant de la vente à la ferme, la présence d'un centre équestre en appui sur l'élevage équin, et la création d'un gîte de groupe et de gîtes individuels. En outre, **dans le cadre de Mesures Agro-Environnementales, liée à la gestion du site NATURA 2000, quatre exploitations cultivent de la luzerne** pour favoriser le maintien de l'Outarde canepetière.

**On observe depuis la fin des années 80, une hausse importante des superficies consacrées aux oléagineux (+ 31%) et aux céréales (+6%), tandis que les superficies fourragères diminuaient fortement (- 57%). Cette évolution s'accompagne d'une quasi disparition de l'élevage bovin** : de 260 unités et 10 exploitations concernées en 1988, seules 3 exploitations étaient encore concernées en 2009 lors du recensement général agricole. En 2013, seul un élevage, de moins de 10 animaux, a été recensé.

**L'élevage caprin s'est maintenu, malgré la disparition de la moitié des exploitations dans les années 90.** Trois élevages sont recensés en 2013, dont un élevage exploitant l'AOC Sainte-Maure-de-Touraine. Un élevage devrait bientôt disparaître. Si un élevage caprin est installé administrativement à Malicorne (siège d'exploitation), les locaux effectifs sont situés sur une commune voisine.

*Cf. tableaux page suivante.*

<sup>10</sup> Définition du Comité d'Étude et de Liaison des Associations à Vocation Agricole et Rural (CELAVAR)

TABLEAU 7 : ÉVOLUTIONS DES PRODUCTIONS AGRICOLES DE 1988 À 2010

Source : recensements généraux agricoles de 2000 et 2010	Nombre d'exploitations			Superficie (en hectare)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Superficie agricole utilisée	37	25	19	1 785	1 866	1 864
Céréales	32	20	17	1 163	1 034	1 066
<i>dont Blé tendre</i>	-	19	17	-	638	642
Orge	-	13	8	-	179	122
Maïs	-	10	10	-	103	155
Oléagineux	26	15	17	394	472	518
<i>dont Tournesol</i>	-	13	14	-	185	241
Superficie fourragère principale	28	12	9	203	110	87
<i>dont superficie toujours en herbe</i>	21	8	7	77	56	43
Jachères	s	15	13	s	151	104

TABLEAU 8 : ÉVOLUTION DES CHEPTELS DE 1988 À 2010

Source : recensements généraux agricoles de 2000 et 2010	Exploitations				Effectif			
	1979	1988	2000	2010	1979	1988	2000	2010
<b>Total des cheptels (RGA 2010 / en unité de gros bétail, tous aliments)</b>						394	163	217
Total bovins	22	10	5	3	413	260	92	s
<i>dont total vaches</i>	18	9	4	s	218	149	50	s
Total volailles	37	23	15		2 959	450	261	
<i>Vaches laitières</i>	16	7	s	0	168	95	s	0
<i>Vaches allaitantes</i>			3	s			s	s
Total Chèvres			4	5			184	453
Total équidés	s	s	4		s	s	11	
<i>Chèvres mères</i>	16	8	4		178	214	184	
<i>Brebis mères</i>	7	3	c		50	12	s	
<i>Truies mères</i>	6	0	0		72	0	0	
<i>Porcs à l'engraissement, verrats</i>	14	7	0		487	8	0	
<i>Poulets de chair et coqs</i>	9	5	s		1 703	92	s	

s = secret statistique

### ❖ LES STRUCTURES ÉCONOMIQUES

Les exploitations agricoles de la commune sont essentiellement des entreprises individuelles, mais les formes sociétaires se développent avec :

- 11 exploitations en nom propre parmi les exploitations ayant répondues contre 18 en 2000 (RGA) ;
- 2 Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC) parmi les exploitations ayant répondues ;
- 4 exploitations en Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL) (ces exploitations représentaient 32% de la SAUe en 2010 - RGA) parmi les exploitations ayant répondues ;
- 1 exploitation en Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA).

Au moins 14 exploitations situées sur Dolus-le-Sec sont rattachées à une ou plusieurs Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) sur les 17 ayant répondues.

La population du domaine agricole est globalement vieillissante. Ainsi, le RGA 2010 mettait en évidence que seulement 13 % des chefs d'exploitation et des co-exploitants avaient moins de 40 ans, soit une baisse de 9 % par rapport au RGA de 2000. Le diagnostic agricole de 2013 a mis en évidence que la moyenne d'âge des chefs d'exploitation et des co-exploitants est de 48 ans (24 réponses), dont trois exploitants et co-exploitants âgés de moins de 40 ans (12,5 % des réponses) et six étaient âgés de plus de 55 ans. Cette situation est porche de celle observée à l'échelle du département et de la région où l'âge moyen des exploitants est de 52 ans, et où les moins de 40 ans représentent 19 % des chefs d'exploitation et co-exploitants <sup>11</sup>.

### ❖ UNE ACTIVITÉ POTENTIELLEMENT DYNAMIQUE A UN HORIZON DE 10 ANS

Si quatre cessations d'activité sont envisagées parmi les exploitants ayant répondu à nos questionnaires, seul un site d'exploitation est sans repreneur connu.

Les exploitants de la commune présentent de nombreux projets ou réflexions à un horizon plus ou moins lointain :

- Des projets d'extension/rénovation ou de construction de bâtiments : 2 exploitations de la commune et 2 exploitations hors commune ayant des bâtiments à Dolus,
- 2 projets d'extension foncière,
- 1 projet de plantation d'arbres fruitiers,
- 1 projet de passage en agriculture biologique,
- De nombreux projets de diversification :
  - o production d'énergie (panneaux solaires) ;
  - o transformation des produits de l'exploitation (fabrication et commercialisation de cosmétiques) ;
  - o aménager l'accueil autour de la production de l'exploitation et de la vente des produits de l'exploitation ;
  - o développement/création de gîte rural et de chambre d'hôtes.
- Projet de création d'un « espace test » agricole (cf. chapitre « les productions agricoles principales » plus haut).

<sup>11</sup> « Recensement agricole 2010 – Premières tendances », Agreste Centre, numéro 188 – septembre 2011

## ❖ LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LES EXPLOITANTS AGRICOLES

TABLEAU 9: LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES PAR LES EXPLOITANTS ET LE NOMBRE DE FOIS OÙ LA REMARQUE A ÉTÉ FAITE

Des difficultés qui se développent pour traverser le bourg avec les véhicules agricoles, en raison de certains aménagements urbains, du rétrécissement des chaussées (chicanes rue des Ecoles, fossé et aménagement piéton rue de la Promenade, localisation de quelques mobiliers urbains...) ou du stationnement anarchique dans la rue (rue de la Fayette / route des Platanes...).	5 fois
Des difficultés à trouver et acquérir de nouvelles terres exploitables sur la commune	1 fois
Des problèmes liés à des quads qui tendent à considérer les bandes enherbées comme des chemins ruraux	1 fois
Des difficultés de cohabitation avec les riverains en raison d'un site (hangar...) localisé au sein d'un écart regroupant plusieurs maisons, habitées par des tiers non agricole.	1 fois
Quelques difficultés ponctuelles de circulation, liées à l'entretien des chemins, notamment ceux fréquentés pour accéder aux silos sur les communes voisines	1 fois

Source : les 24 questionnaires retournés sur les 29 questionnaires envoyés pour les entretiens agricoles de 2013

## ❖ LES ENJEUX POUR L'AGRICULTURE LIÉS À L'ÉLABORATION DU PLU

TABLEAU 10: LES ENJEUX POUR L'AGRICULTURE ET LE NOMBRE DE FOIS OÙ LA REMARQUE A ÉTÉ FAITE

Prendre en compte le déplacement et les circulations du matériel agricole dans les réflexions, notamment au sein du bourg	3 fois
Mettre en œuvre un nouvel aménagement foncier	3 fois
Favoriser l'implantation et l'émergence de nouveaux agriculteurs en aidant les porteurs de projets agricoles dans leur parcours d'installation, notamment ceux non issus du milieu agricole (principe "d'espace test" de l'activité agricole) : accès au foncier et au logement, pratique du métier...	2 fois
Prendre en compte les nuisances liées aux activités agricoles	2 fois
Préserver l'activité agricole en raison de son rôle dans la diversité des paysages et leur entretien	1 fois
Préserver l'activité agricole en raison de son rôle dans la production de ressources vivrières	1 fois
Valoriser les filières de distribution locale	1 fois
Resserrer le développement urbain autour du bourg et éviter la dispersion des constructions, source de nombreux problèmes (gaspillage de terres agricoles, coûts d'infrastructure pour la commune, problème de cohabitation entre résidents et agriculteurs...)	1 fois
Limiter les contraintes règlementaires qui sont sources de découragement	1 fois
Envisager une déviation agricole du bourg	1 fois

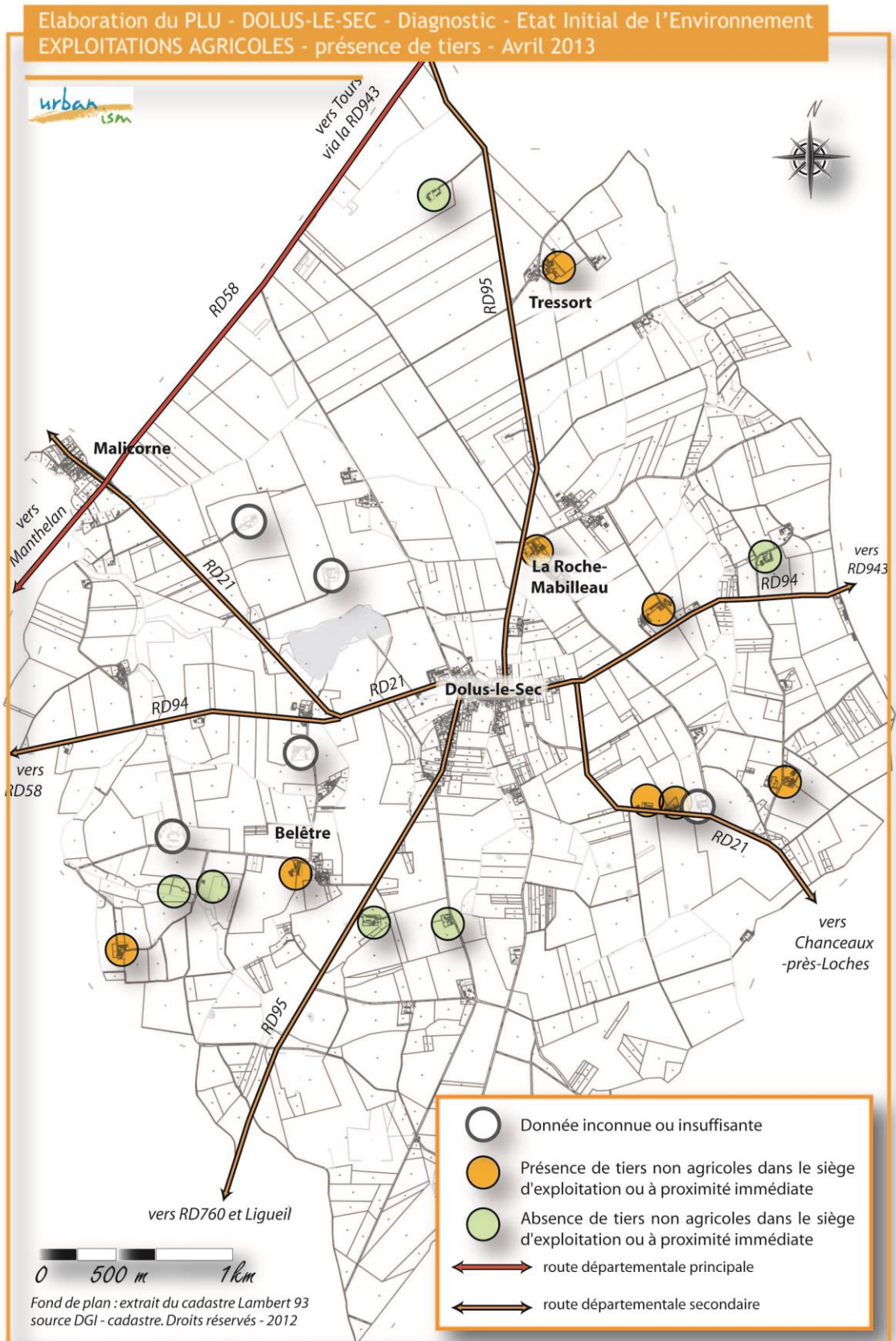


FIGURE 28: PRÉSENCE DE TIERS À PROXIMITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

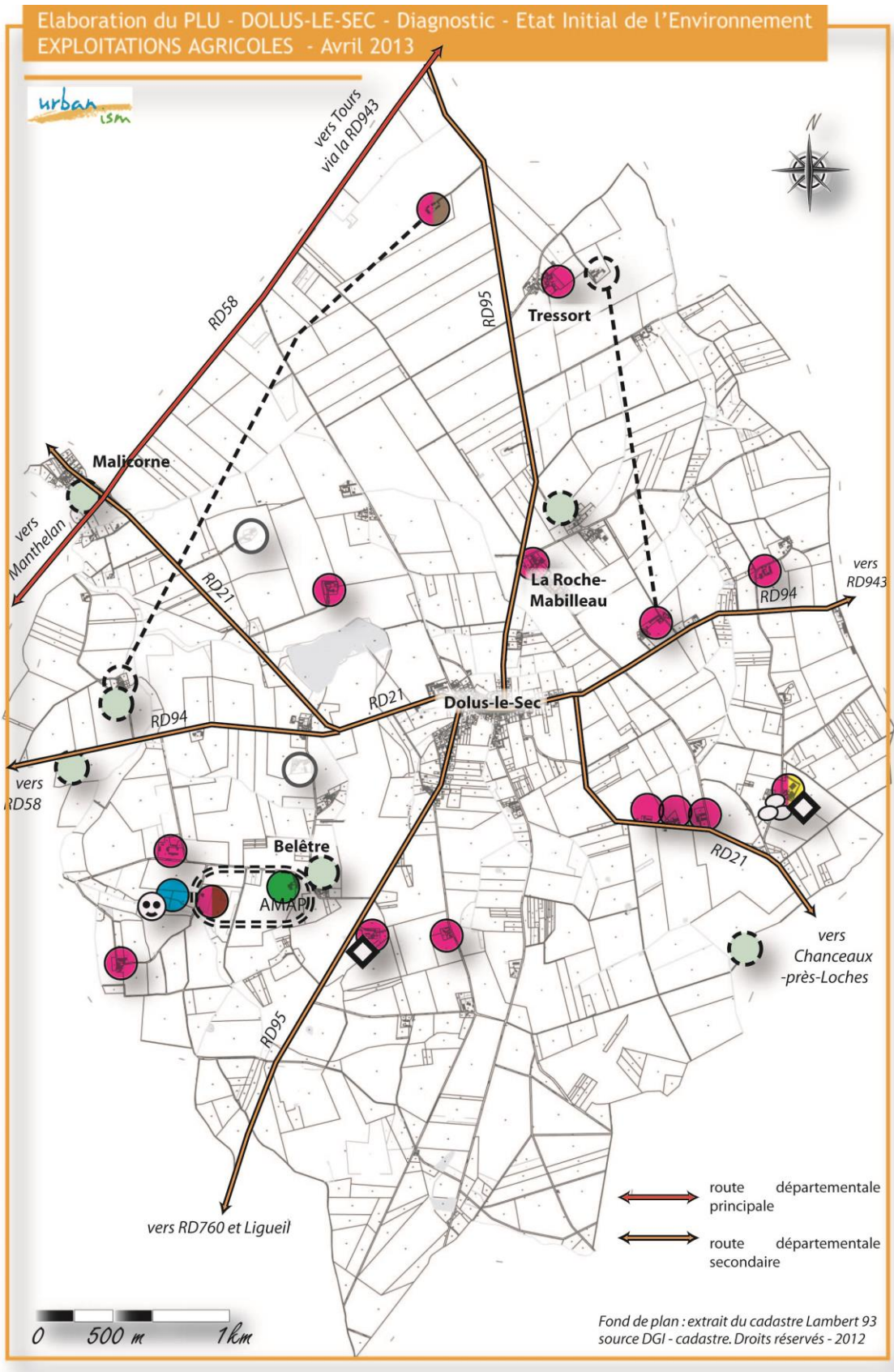






FIGURE 29: LOCALISATION ET PRODUCTION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Légende page suivante








Elaboration du PLU - DOLUS-LE-SEC - Diagnostic - Etat Initial de l'Environnement  
EXPLOITATIONS AGRICOLES - légende - Avril 2013



**EXPLOITATIONS AGRICOLES**

-  site d'exploitation principale
-  site d'exploitation secondaire
-  site secondaire (hangars...) lié à une exploitation agricole hors commune
-  pépinière agricole (exploitation par des cotisants solidaires).  
Activités en cours en mars 2013 : apiculture, élevage d'escargots. Projet de création d'un "espace test agricole"

**PRODUCTIONS PRINCIPALES**

- |  |  |
|--|--|
|  grandes cultures |  élevage bovins                                   |
|  semencier        |  élevage caprins                                  |
|  maraîchage      |  élevage équin                                   |
|  |  données inconnues (questionnaire non retourné) |

**DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE**




-  Vente à la ferme
-  Gîtes, chambres d'hôtes
-  Centre équestre

FIGURE 30: LÉGENDE DE LA CARTE DE LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

## 6 ANALYSE URBAINE

### 6.1. LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

*Cf. cartes pages suivantes*

**L'urbanisation ancienne de la commune s'est développée principalement en appui sur le bourg de Dolus-le-Sec, autour de la place de l'Église et linéairement à l'axe principal de desserte. En milieu rural, s'est développé un hameau ancien : Malicorne, au nord de la commune, à proximité de la RD 58.**

**Le reste de l'urbanisation se répartit en de nombreux écarts, correspondant à d'ancien corps de ferme. Les entités urbaines telles que Villiers, Belêtre ou Leugny, semblent plus résulter d'une juxtaposition d'ancienne fermes.** Si elles forment des ensembles agglomérés, elles ne constituent pas pour autant des hameaux. Il leur manque en effet la présence d'éléments fédérateurs d'une vie locale (puis, placette, définition d'espace publics...), la présence de rues clairement délimitées ou d'une continuité urbaine (front bâti, intrication des constructions...) Les écarts présentent un caractère rural marqué avec la présence de corps de fermes et de leur dépendance, organisé autour d'une cour, prolongée d'espaces arborés ou jardinés. Relativement préservées de l'urbanisation récente, qui se limite à des annexes (garage...) ou à l'intégration d'éléments de confort moderne (panneaux solaires...), ces entités présentent souvent un patrimoine ancien de qualité, bien conservé et ayant parfois fait l'objet de restauration ou réhabilitation.

**Plus récemment, le secteur de la Roche Mabileau, s'est étendu, en appui sur deux écarts anciens.** Outre le mitage de l'espace agricole, et la multiplication des accès automobiles, qu'une telle urbanisation a généré sur la Voie communale n°15, la localisation de ces constructions neuves sur un point haut (courbe de niveau 110 m) par rapport au nord et l'ouest du territoire et leur faible intégration paysagère (absence de traitement végétalisé des abords), les rend particulièrement perceptibles dans l'espace rural. Clairement distinct de l'urbanisation du bourg, ce hameau se situe à un kilomètre du centre-bourg et des commerces, équipements et services le constituant.

**La Gaillarderie, un écart ancien proche du bourg a été rejoint par les habitations récentes du bourg, avec un développement linéaire d'un côté de la route de Ligueil.**

À l'exception de Malicorne et de La Roche Mabileau (secteurs constructibles dans la carte communale approuvée en 2005), l'espace rural n'a été que peu mité par des constructions récentes (post-1945), préservant ainsi l'intégrité et le charme des espaces agglomérés anciens (Tressort, Belêtre, Leugny...).

Plusieurs écarts de la commune correspondent à des fermes agricoles, en activité ou non. Ces hameaux et écarts présentent de nombreux bâtis qui mériteraient de faire l'objet d'une réhabilitation.

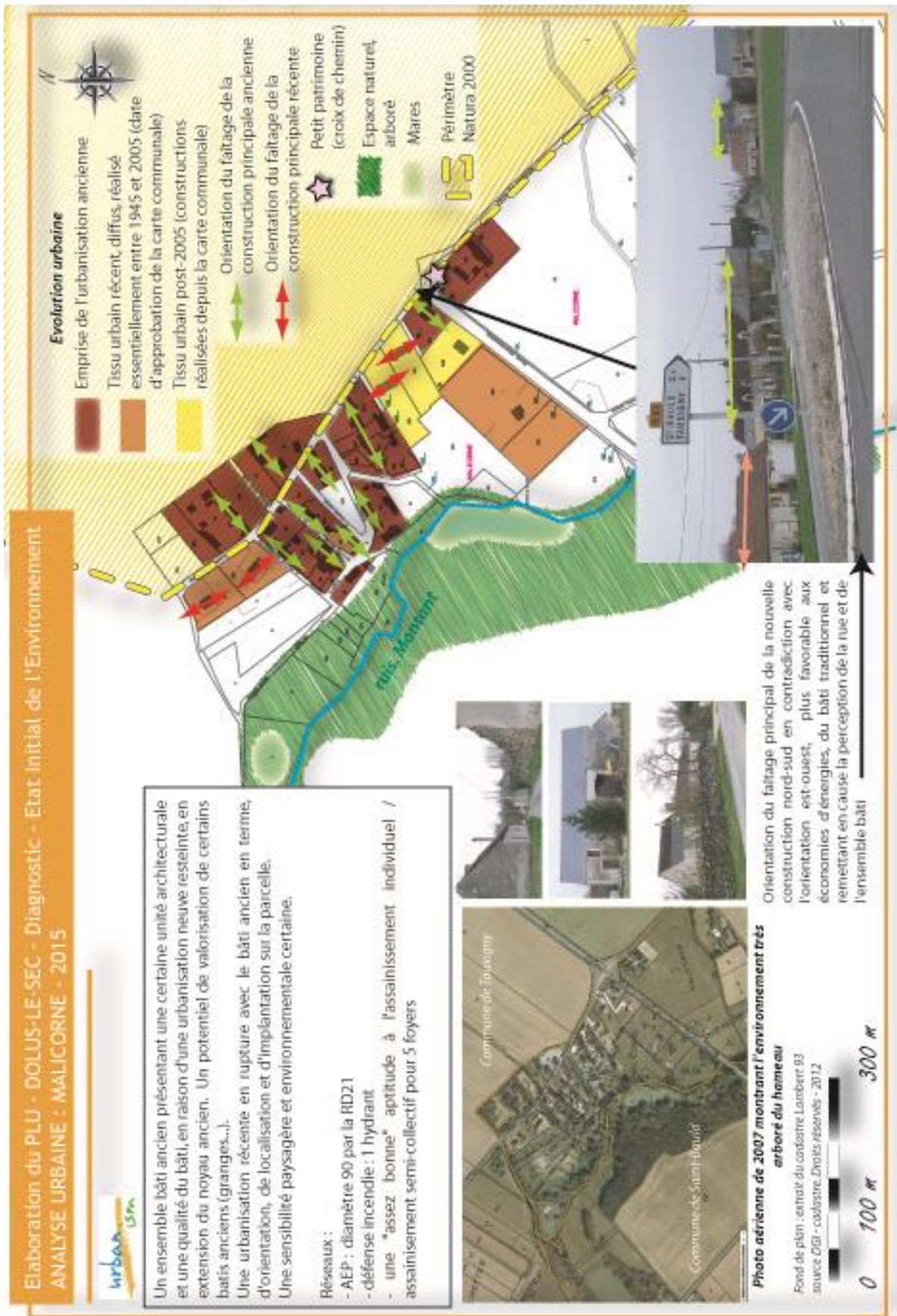


FIGURE 31: ANALYSE URBAINE DE MALICORNE

Elaboration du PLU - DOLUS-LE-SEC - Diagnostic - Etat Initial de l'Environnement  
ANALYSE URBAINE : LA ROCHE MABILLEAU - Avril 2013

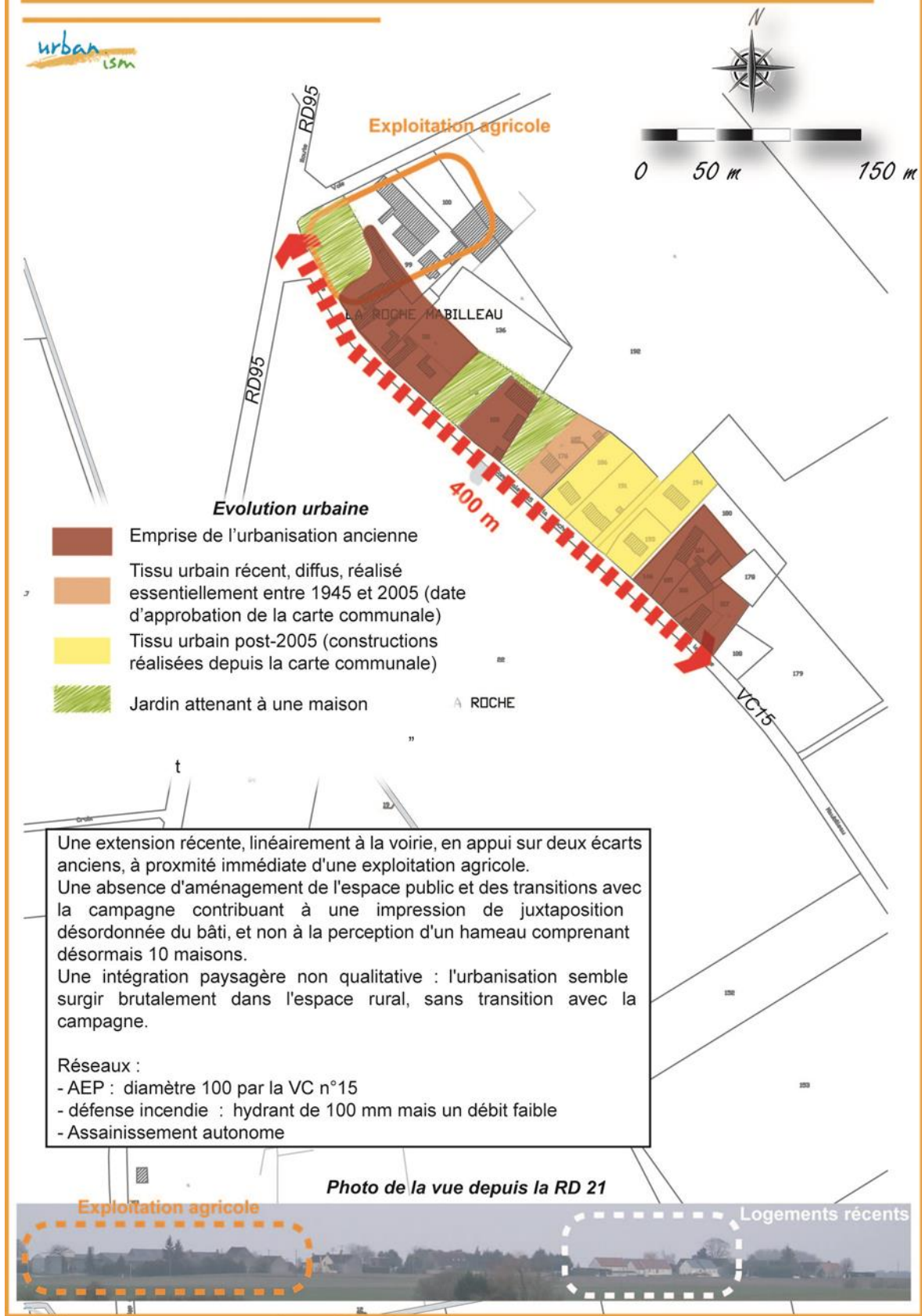


FIGURE 32: ANALYSE URBAINE DE LA ROCHE MABILLEAU

## 6.2. LE BOURG : UN DÉVELOPPEMENT LINÉAIRE, CONTRIBUTANT À UN IMPORTANT ÉTALEMENT URBAIN

Le noyau ancien du bourg s'est mis en place aux abords de l'église St-Venant et du prieuré fondé par les moines de l'abbaye bénédictine de Cormery. Le bourg s'est ensuite étendu linéairement, au long des rues Lafayette et Agnès Sorel, sur 400 m environ. Il était alors ceinturé de jardins et de vergers, à l'image de ce qui existe aujourd'hui encore sur sa frange sud. Outre leur intérêt domestique, ces espaces jardinés constituent également des aérations vertes dans le tissu urbain, contribuant à la qualité du cadre de vie et à l'animation des paysages.

Après-guerre, le bourg s'est développé exclusivement sous forme diffuse, au coup par coup, et linéairement aux axes : au long de la rue des Écoles (RD 95) en direction du stade, de la rue Agnès Sorel (RD 94) en direction du château d'eau, de la rue de l'Éolienne jusqu'au lavoir, ainsi que de la rue de la Grosse Pierre et de la route de Ligueil (RD 95) en direction de l'écart ancien de la Gaillarderie. Seule une opération récente de lotissement (post-2005) est venue épaissir l'urbanisation du bourg, rue de la Promenade.

Cette urbanisation linéaire récente a contribué à éloigner les nouveaux lieux d'habitat (lotissement rue de la Promenade, au sud), des lieux de vie locale (école, agence postale, aire de jeux...) situés plus au nord. Afin de pallier à cette situation, des cheminements piétons végétalisés ont été aménagés pour favoriser le retour vers le centre-bourg. (cf. partie « Déplacements et transports »).

Outre une intégration paysagère souvent difficile, l'urbanisation diffuse au long de routes existantes s'avère coûteuse pour la collectivité sur le long terme, les nouveaux résidents ne manquant pas de réclamer, tôt ou tard, l'éclairage public, des bordures de trottoirs, des circulations douces séparées de la chaussée ou l'extension du réseau d'assainissement, travaux peu rentables du fait de la faible densité des constructions.

Cette urbanisation au coup par coup contribue également à l'enclavement d'espaces naturels ou agricoles, peu ou pas utilisés comme fonds de jardin. Ces poches non construites deviennent difficilement exploitables ou urbanisables, car leur accès est rendu difficile, voire impossible par les constructions implantées au long des voies principales.

Par ailleurs, l'étirement de l'agglomération au long de routes départementales conforte l'insécurité routière en raison d'une multiplication des accès sur la voie et des difficultés à faire respecter les limitations de vitesse sur des distances importantes relativement rectilignes.

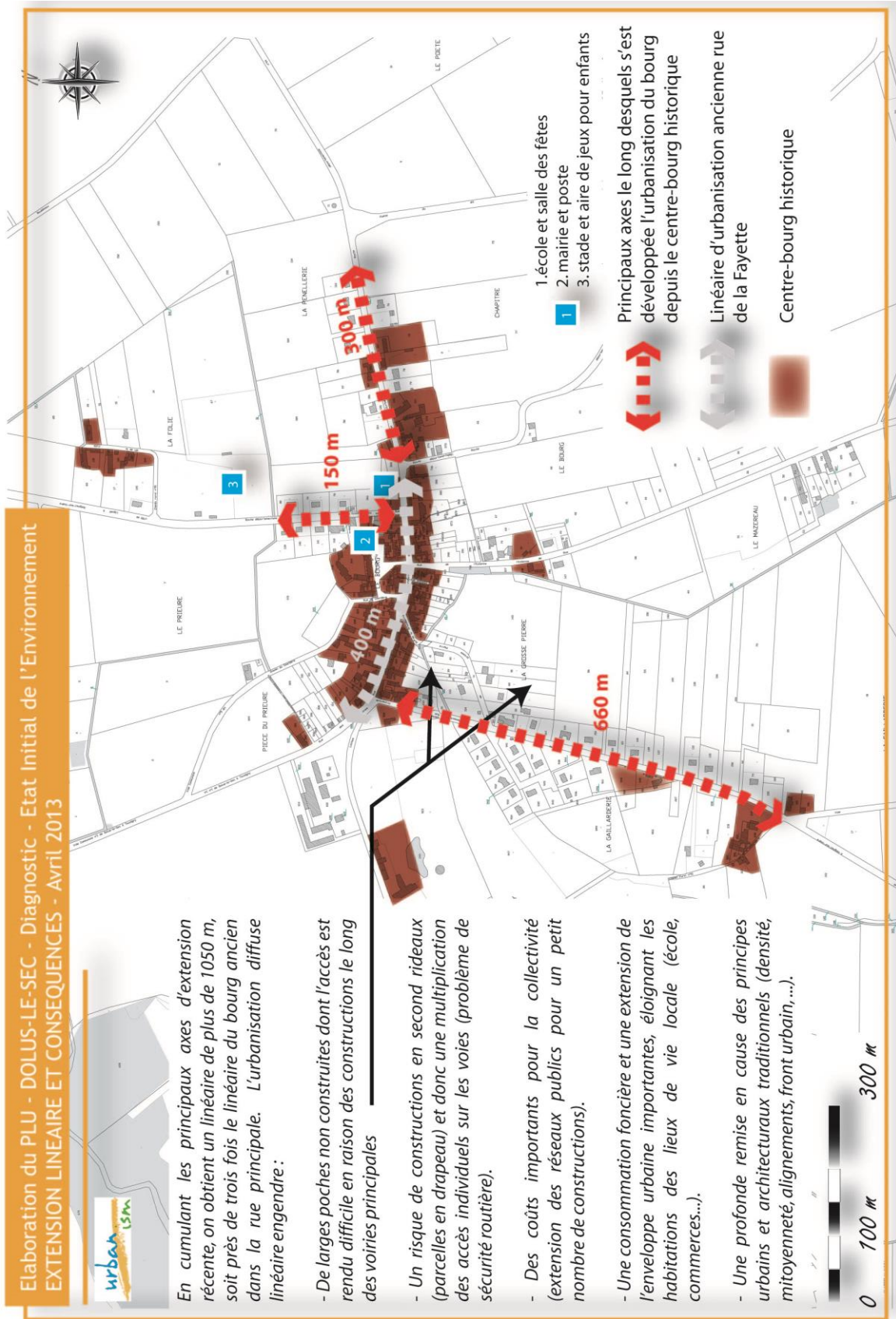


FIGURE 33: EXTENSIONS LINÉAIRES DU BOURG ET CONSÉQUENCES

### 6.3. LA CONSOMMATION FONCIÈRE

*Cf. carte page suivante*

À l'image de la grande majorité des communes françaises, on constate une accélération de la consommation foncière sur la commune de Dolus-Le-Sec. Outre l'extension du hameau de Malicorne et l'urbanisation linéaire du secteur de Malicorne, qui sont venues étendre des secteurs, voire des écarts, d'urbanisation ancienne (cf. partie 5.1), cette consommation foncière s'est concentrée dans le bourg.

**L'urbanisation ancienne**, concentrée aux abords de l'église St-Venant et du prieuré, et restée relativement groupée et a **consommé 5,90 ha en plusieurs siècles** (surface comprenant la maison et les jardins d'agrément, hors poches potagères de grande ampleur), avec une densité traditionnellement autour de 35 logements à l'hectare.

**L'urbanisation d'après-guerre** a amorcé une consommation foncière plus importante et une dissémination de l'urbanisation au long des axes, autour du noyau ancien, avec une consommation de 4,7 ha en soixante ans pour réaliser 27 constructions, soit une consommation d'environ **780 m<sup>2</sup> par an dans le bourg**.

**Ce rythme s'est encore accéléré récemment avec l'urbanisation de 2,8 ha supplémentaires dans le bourg, depuis l'approbation de la carte communale (entre 2005 et 2013), soit 3500 m<sup>2</sup> par an.**

*Densité nette de construction : nombre de logements construits rapporté à la surface de terrains construits correspondants (logements/ha)*

	Dolus-le-Sec	CC Loches Développement (20 communes)	CC du Grand Ligueillois (17 communes)	CC du Val de l'Indre (8 communes)	Communes même ZAUER (65 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
1990 – 1994	10,1 (logt/ha)	7,7 (logt/ha)	5 (logt/ha)	8,3 (logt/ha)	6,8 (logt/ha)	13,3 (logt/ha)
1995 – 1999	5,9 (logt/ha)	6,7 (logt/ha)	5,6 (logt/ha)	6,8 (logt/ha)	6,6 (logt/ha)	11,1 (logt/ha)
2000 – 2004	4,5 (logt/ha)	6,6 (logt/ha)	4,8 (logt/ha)	8,2 (logt/ha)	6,9 (logt/ha)	9,7 (logt/ha)
2005 - 2009	8,3 (logt/ha)	6,9 (logt/ha)	5,7 (logt/ha)	9,6 (logt/ha)	8,5 (logt/ha)	12,1 (logt/ha)
<b>Total 1990 - 2009</b>	<b>6,4 (logt/ha)</b>	<b>6,9 (logt/ha)</b>	<b>5,3 (logt/ha)</b>	<b>8,2 (logt/ha)</b>	<b>7,2 (logt/ha)</b>	<b>11,3 (logt/ha)</b>

Sources : SITADEL

Source : Porter à la connaissance de l'Etat

Remarque : pour la période 1990-1994, la valeur n'est pas significative, le nombre de logements construits n'étant que de 5 dont 3 collectifs.

*Surface consommée pour un logement par habitant et ménage supplémentaire*

	Dolus-le-Sec	CC Loches développement (20 communes)	CC du Grand Ligueillois (17 communes)	Communes même ZAUER (65 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
1990 – 1998	631 m <sup>2</sup> /hab	1790 m <sup>2</sup> /hab	533 m <sup>2</sup> /hab	725 m <sup>2</sup> /hab	831 m <sup>2</sup> /hab
1999 - 2008	498 m <sup>2</sup> /hab	1227 m <sup>2</sup> /hab	1200 m <sup>2</sup> /hab	671 m <sup>2</sup> /hab	874 m <sup>2</sup> /hab
1990 – 1998	<b>592 m<sup>2</sup>/mén</b>	<b>1299 m<sup>2</sup>/mén</b>	<b>741 m<sup>2</sup>/mén</b>	<b>1320 m<sup>2</sup>/mén</b>	<b>739 m<sup>2</sup>/mén</b>
1999 - 2008	<b>1375 m<sup>2</sup>/mén</b>	<b>1540 m<sup>2</sup>/mén</b>	<b>1908 m<sup>2</sup>/mén</b>	<b>1359 m<sup>2</sup>/mén</b>	<b>951 m<sup>2</sup>/mén</b>

Sources : SITADEL

**Superficie moyenne des terrains par période (en m<sup>2</sup>)**

	Dolus-le-Sec	CC Loches développement (20 communes)	CC du Grand Liguillois (17 communes)	Communes même ZAUER (65 communes)	Département Indre-et-Loire (277 communes)
		Valeur moyenne par commune			
1990 – 1994	991 m <sup>2</sup>	1303 m <sup>2</sup>	1991 m <sup>2</sup>	1461 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>
1995 – 1999	1705 m <sup>2</sup>	1489 m <sup>2</sup>	1796 m <sup>2</sup>	1516 m <sup>2</sup>	902 m <sup>2</sup>
2000 – 2004	2218 m <sup>2</sup>	1520 m <sup>2</sup>	2091 m <sup>2</sup>	1455 m <sup>2</sup>	1 034 m <sup>2</sup>
2005 - 2009	1207 m <sup>2</sup>	1449 m <sup>2</sup>	1743 m <sup>2</sup>	1182 m <sup>2</sup>	825 m <sup>2</sup>
<b>Moyenne 1990 - 2009</b>	<b>1572 m<sup>2</sup></b>	<b>1454 m<sup>2</sup></b>	<b>1897 m<sup>2</sup></b>	<b>1391 m<sup>2</sup></b>	<b>882 m<sup>2</sup></b>
<b>Evolution 2000 - 2009</b>	<b>-45,58 %</b>	<b>-4,67 %</b>	<b>-16,64 %</b>	<b>-18,76 %</b>	<b>-20,2 %</b>

Sources : SITADEL

La superficie moyenne des terrains consacrés à la construction de logements est proche de 1600m<sup>2</sup> contre 900m<sup>2</sup> sur le département, et 1400 m<sup>2</sup> dans les communes de même Zonage en Aire Urbaine et en aire d'Emplois de l'Espace rural<sup>12</sup>. Source : Porter à la connaissance de l'Etat

« Un peu plus de 10 ha ont été artificialisés entre 1990 et 2009 sur la commune, soit 0,5 ha par an pour accueillir 150 habitants de plus (80 ménages). Cette surface a considérablement augmenté, passant de 2,5 ha entre 1990 et 1999 à près de 8ha entre 2000 et 2009 alors que le nombre de ménage a augmenté respectivement de 32 puis de 46 sur ces mêmes périodes.

[...]

L'augmentation de la consommation d'espace sur la commune durant ces 10 dernières années s'explique en grande partie par l'augmentation du rythme de la construction de logements, qui s'est accompagnée d'une augmentation d'habitants et de ménages significatives. En parallèle, la taille moyenne des terrains consacrés à la construction de nouveaux logements est assez élevé, malgré une diminution récente.». Source : Porter à la connaissance de l'Etat

Pour voir la carte d'évolution de la consommation foncière du bourg, voir page suivante.

Pour voir la carte d'évolution de la consommation foncière de Malicorne et de la Roche Mabilieu, voir pages 86 et 87.

<sup>12</sup> Dolus-le-Sec est une commune de la catégorie « monopolarisée » : il s'agit des communes appartenant à la couronne périurbaine d'une aire urbaine.

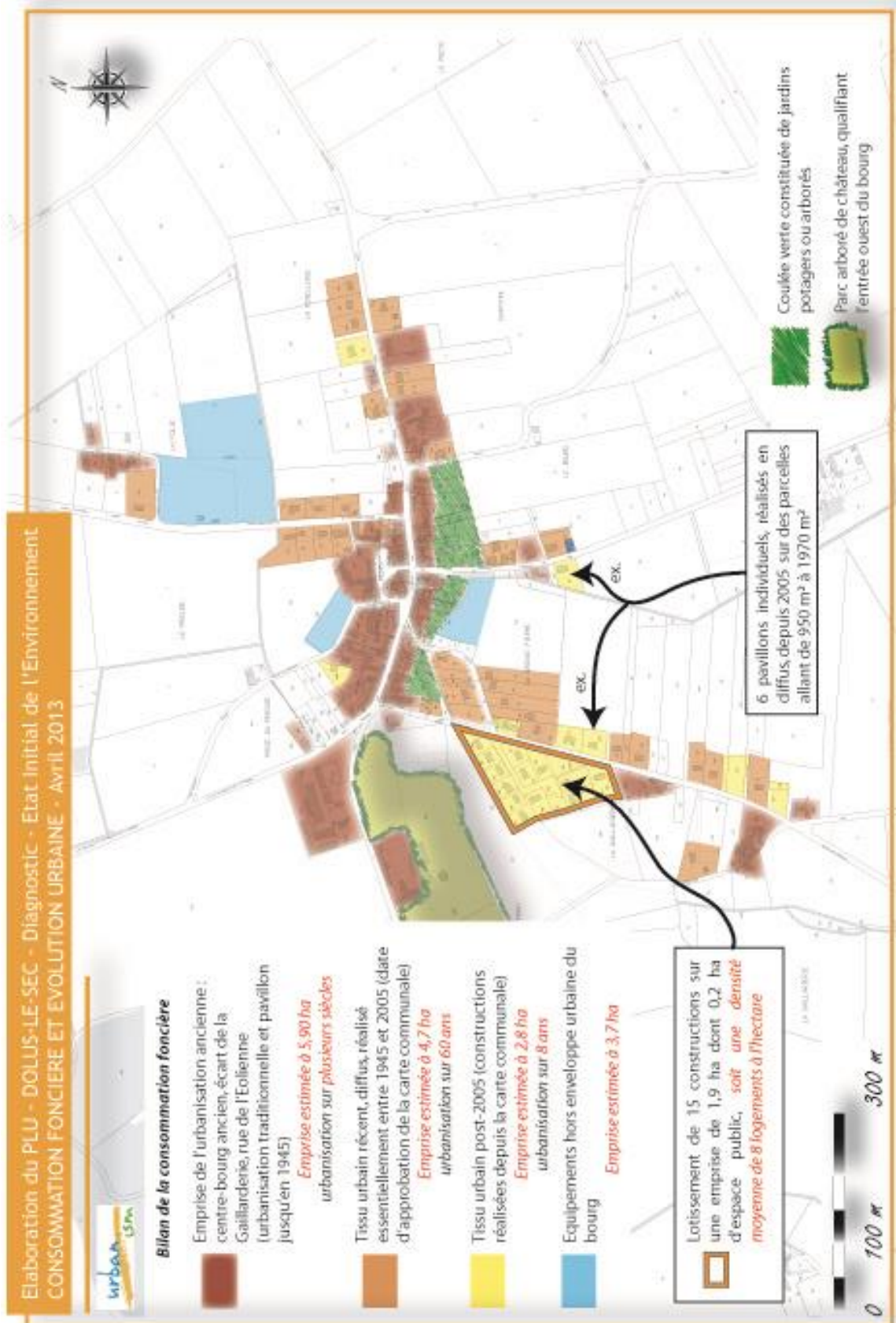


FIGURE 34: CARTE DE L'ÉVOLUTION URBAINE DU BOURG ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

## 6.4. LES CARACTÉRISTIQUES DES TISSUS URBAINS

*Cf. illustrations page suivante*

**La différence entre le bâti rural et les maisons de bourg réside essentiellement dans la volumétrie des constructions** (constructions avec un étage dans le bourg) et la présence d'ouvertures beaucoup plus nombreuses sur la façade principale pour les maisons de bourg. (cf. partie « paysage » pour plus de détails).

**Le tissu ancien se caractérise par l'hétérogénéité de son parcellaire et sa trame.** Cette variation de tailles et d'orientation des parcelles, ainsi que la relative étroitesse de ses rues, se traduisent par une variation d'implantations bâties et donc une animation du paysage en centre-bourg. Concernant les constructions principales à vocation d'habitat, on constate une orientation privilégiée est-ouest. L'habitat y est dense et les constructions sont souvent implantées à l'alignement de la voie, sur un parcellaire en lanière, et lorsque ce n'est pas le cas, l'alignement est conservé par la présence de murs de clôture dans le prolongement des constructions. Cette succession de façades et de murs crée un front de rue, caractéristique des centres-bourgs. La dissimulation des réseaux dans une partie du centre-bourg participe également de sa mise en valeur.

**Le développement urbain récent s'est fait en totale opposition avec les caractéristiques des centres anciens, remettant en cause les principes urbains et architecturaux traditionnels.** À l'inverse du tissu urbain ancien, le tissu récent se caractérise par la grande homogénéité de son parcellaire et de son bâti. Les parcelles sont le plus souvent de formes très régulières (carré, rectangle...), de grandes tailles, découpées et orientées perpendiculairement aux axes préexistants (routes départementales, voies ou chemin communal). Ces axes présentant un tracé plus rectiligne et plus large que celui des rues du centre historique. **Le tissu urbain récent reste profondément marqué par le développement pavillonnaire** caractéristique de l'urbanisation de la seconde moitié du XXe siècle : des maisons (pavillons indépendants) de formes simples, voire cubique, en rez-de-chaussée et isolées au milieu de leur parcelle. **La densité bâtie est faible et la dispersion des constructions plus importante** que dans le centre historique.



FRONT BÂTI ANCIEN, RUE A. SOREL

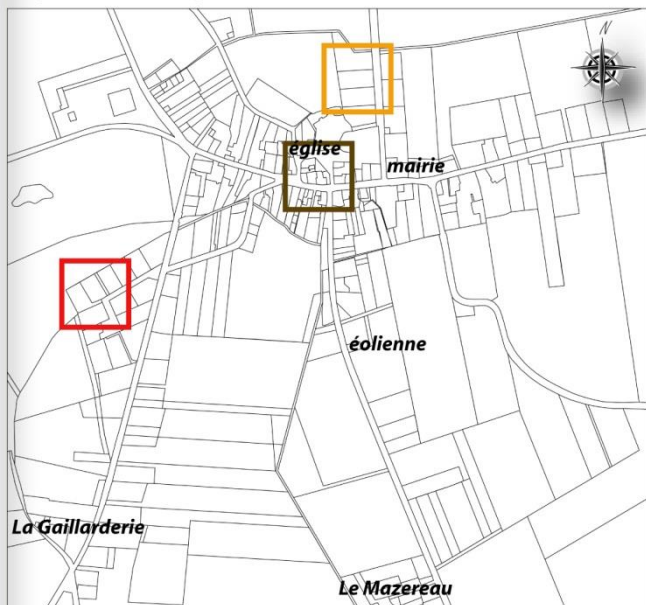


LOTISSEMENT DE L'ÉPINAY : EXTENSION RÉCENTE

Elaboration du PLU - DOLUS-LE-SEC - Diagnostic - Etat Initial de l'Environnement  
 ORGANISATION DES TISSUS URBAINS : trames parcellaires, viaires et baties - Avril 2013



chaque zoom correspond à un carré d'environ 100 m x 100 m (1 ha)



**Tissu urbain ancien**



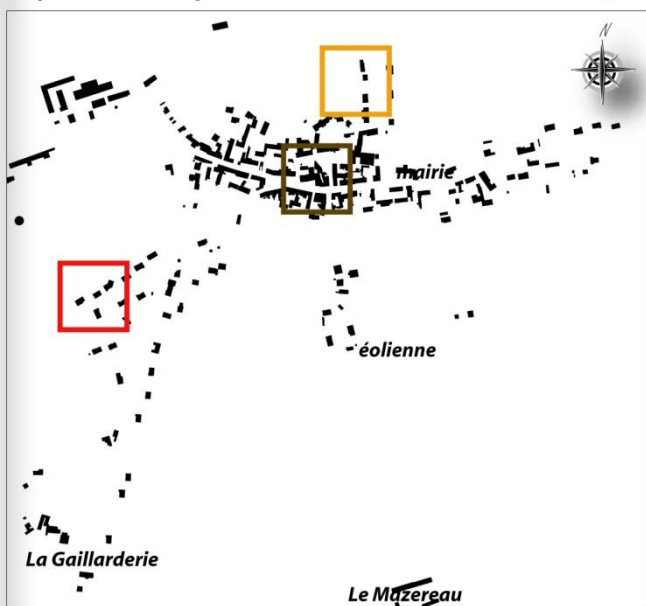
**Localisation** : centre historique  
**Parcellaire** : hétérogène et imbriqué, petites surfaces  
**Type de bâti** : maisons de bourg, monuments (église...)  
**Morphologie urbaine** : alignement, mitoyenneté, front urbain, densité  
**Trame viaire** : étroite

**Urbanisation diffuse**

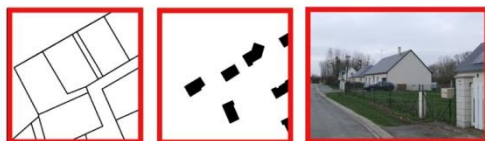


**Localisation** : pourtours du centre-bourg  
**Parcellaire** : plus géométrique, grande taille, découpage au long des axes  
**Type de bâti** : bâti récent (pavillon indépendant)  
**Morphologie urbaine** : hétérogène, pas de mitoyenneté, bâti aéré, faible densité, peu de cas d'alignement  
**Trame viaire** : large (développement linéaire au long d'axes existants)

chaque zoom correspond à un carré d'environ 100 m x 100 m (1 ha)



**Extension urbaine organisée**



**Localisation** : extension du bourg  
**Parcellaire** : géométrique et systématique, surface mesurée mais la forme carrée rend difficile la gestion de l'intimité selon l'implantation du logement  
**Type de bâti** : standardisé (pavillonnaire), ouverture vers le contemporain  
**Morphologie urbaine** : retrait par rapport aux voies et limites séparatives  
**Trame viaire** : large (conception de l'urbain par et pour l'automobile)

Fond de plan : extrait du cadastre Lambert 93  
 source DGI - cadastre. Droits réservés - 2012

## 6.5. UN PAYSAGE URBAIN AUX ATOUTS PEU VALORISÉS

De manière générale, le bourg n'est que peu perceptible depuis la partie nord de la commune, en raison de la végétation qui le ceinture (haies rue du Temple, parc du château de l'Epinay, RD21, peupleraie du stade) : **le clocher de l'église Saint-Venant et le château d'eau sont les deux éléments trahissant la localisation du bourg**. Le relief, ainsi que la moindre densité de végétation rend le bourg beaucoup plus perceptible depuis la partie sud de la commune.

La perception du bourg de Dolus-le-Sec varie sensiblement selon la route par laquelle on l'aborde. **Les impressions les plus favorables du bourg proviennent :**

- **de l'entrée ouest (RD 21), bordée de platanes majestueux, et longeant la propriété du château de l'Epinay.** Les plantations du parc constituent un fond arboré, qui non seulement dérobent à la vue le bourg, depuis l'ouest de la commune, mais constitue également un arrière-plan omniprésent dans le bourg.
- **de l'arrivée par la rue de l'Éolienne (ancienne RD 21)** donnant directement sur la partie ancienne du bourg, soulignée par les jardins potagers et arborés au premier plan. La qualité du paysage en approche du bourg est prolongée, en entrée par la vue sur le clocher de l'église Saint-Venant, encadrée à l'est par des jardins potagers en surplomb, soulignés par d'anciens murs en pierres.

**La perception du bourg depuis le Mazereau,** intéressante depuis la restauration du lavoir communal et de son éolienne dans l'axe de la voie, **est altérée par une impression de mitage, en arrière-plan, au long de la rue de la Promenade.** Le développement de l'urbanisation diffuse conduit en effet à une remise en cause de la lisibilité de la limite entre espaces naturels et espaces urbanisés, ce qui a un impact fort sur la qualité des paysages périurbains.

À ce titre, l'aménagement d'un plan d'eau arboré à l'entrée de la Gaillarderie, ainsi que la persistance d'une haie arborée depuis cet écart ancien jusqu'au pavillon d'entrée du château de l'Epinay, en arrière-plan de l'urbanisation rue de la Promenade (RD95), contribuent à atténuer l'impact paysager d'une urbanisation linéaire récente sur près de 500 m.

Malgré sa présence en limite immédiate du bourg, **la station d'épuration reste discrète dans le paysage**, que ce soit dans les vues lointaines ou dans le paysage urbain. Cependant, **ses abords immédiats, rue de l'Éolienne, mériteraient une mise en valeur** : le traitement sommaire de la placette (absence de revêtements ou d'intégration des points de collectes des ordures ménagères...) ne met pas en valeur les arbres isolés et les alignements d'arbres s'y trouvant, alors même que ces éléments végétaux permettraient de prolonger localement l'impression de bourg « arboré et végétalisé », que l'on peut avoir en provenance de l'éolienne, et accompagneraient la vue sur le clocher de l'église.



Une entrée de bourg qualitative, rue de l'Éolienne, offrant successivement une vue sur le bourg ancien, souligné de jardins potagers, puis le lavoir et l'éolienne, et enfin une vue sur l'église et son clocher avec un caractère très végétalisé (présence de jardins).



Photos ci-contre : abords de la station d'épuration (rue de l'éolienne)

Photos ci-dessous : patrimoine rue de l'Éolienne



Photos ci-contre : jardins surélevés par rapport à la route et murs anciens en pierres (rue de l'Éolienne)



Vue ci-contre sur l'allée de platanes en entrée ouest, depuis le carrefour entre la rue La Fayette, la rue de la Promenade et la rue des Platanes



Vue ci-contre, sur l'entrée ouest, depuis le carrefour entre la rue de la Grosse Pierre et la rue La Fayette, avec le parc du château de l'Épinay en arrière plan



La place de l'Église : un espace au caractère routier marqué (voirie et stationnement)

Le château d'eau, le clocher de l'église Saint-Venant et l'éolienne Bollée, l'allée de platanes, le parc du château de l'Épinay et la Peupleraie du secteur de loisirs : des points d'appel visuel dans le bourg



Vue sur le clocher, rue des Écoles (à gauche), chemin du cimetière (au centre), rue de la Grosse Pierre (à droite)



Vue, de gauche à droite, sur la peupleraie, le château d'eau et l'éolienne depuis la rue de la Promenade



Vue sur le château d'eau (à gauche), l'éolienne (au centre) et le parc (à droite) depuis la rue de la Grosse Pierre



Vue sur le clocher et château d'eau depuis la rue A.Sorel



Vue sur le parc du château de l'Épinay, en arrière-plan, intégrant dans le paysage le lotissement rue de la Promenade

Si la place de la mairie et le carrefour entre la rue A. Sorel et la RD21 ont fait l'objet d'un traitement végétalisé, mettant en valeur les éléments patrimoniaux s'y trouvant (puits, mairie), le traitement de la place de l'Église présente encore un caractère très routier. L'espace vert est de taille restreinte, cerné par une voirie où stationnent plusieurs véhicules. Cet aménagement ne permet pas à la place de jouer un rôle de rencontre ou de convivialité, ni de mettre en valeur l'église (voirie passant au pied de l'église, qui présente un parvis de taille restreinte).

Les autres entrées du bourg (rue des écoles, rue A. Sorrel) présentent un profil plus banal et des caractéristiques très routières, avec un profil de voirie large, bordé de maisons pavillonnaires. L'entrée du bourg rue des Écoles offre cependant une perspective intéressante sur une maison bourgeoise, de caractère, située dans le prolongement de la rue.



VUE DE L'ENTRÉE DE BOURG À L'EST, RUE A. SOREL



VUE DE L'ENTRÉE DU BOURG NORD,  
RUE DES ÉCOLES

L'entrée du bourg rue de la promenade est peu marquée : le passage entre zone agricole et aire urbaine n'est pas assez contrastée avec une urbanisation très distendue (alternance de bâti et d'espaces cultivés), plus caractéristique de l'espace rural que d'un bourg. Ce sentiment est renforcé par la présence d'un fossé en partie ouest et l'absence de trottoirs sur une partie de la voie.



VUE SUR LA RUE DE LA PROMENADE, DEPUIS LE  
CARREFOUR AVEC LA RUE DE LA FAYETTE



RUE DE LA PROMENADE, VUE DEPUIS  
L'ENTRÉE SUD DU BOURG

Même au sein du bourg, le clocher de l'église Saint-Venant, l'éolienne Bollée et le château d'eau constituent des points d'appel visuel, qui marquent le paysage urbain.

## 7 DÉPLACEMENTS ET TRANSPORT

### 7.1. UNE COMMUNE EXCENTRÉE OÙ L'AUTOMOBILE RESTE UNE NÉCESSITÉ

La commune de Dolus-le-Sec n'est traversée par aucun axe de desserte d'échelle départementale, ce qui en fait une commune relativement excentrée des pôles urbains : elle se situe ainsi à 20 minutes de Loches et 30 minutes en voiture de l'agglomération tourangelle (entrée de l'autoroute A85) et de Sainte-Maure-de-Touraine (entrée de l'autoroute A10).

La commune se situe néanmoins à proximité de plusieurs axes d'importances pour le département :

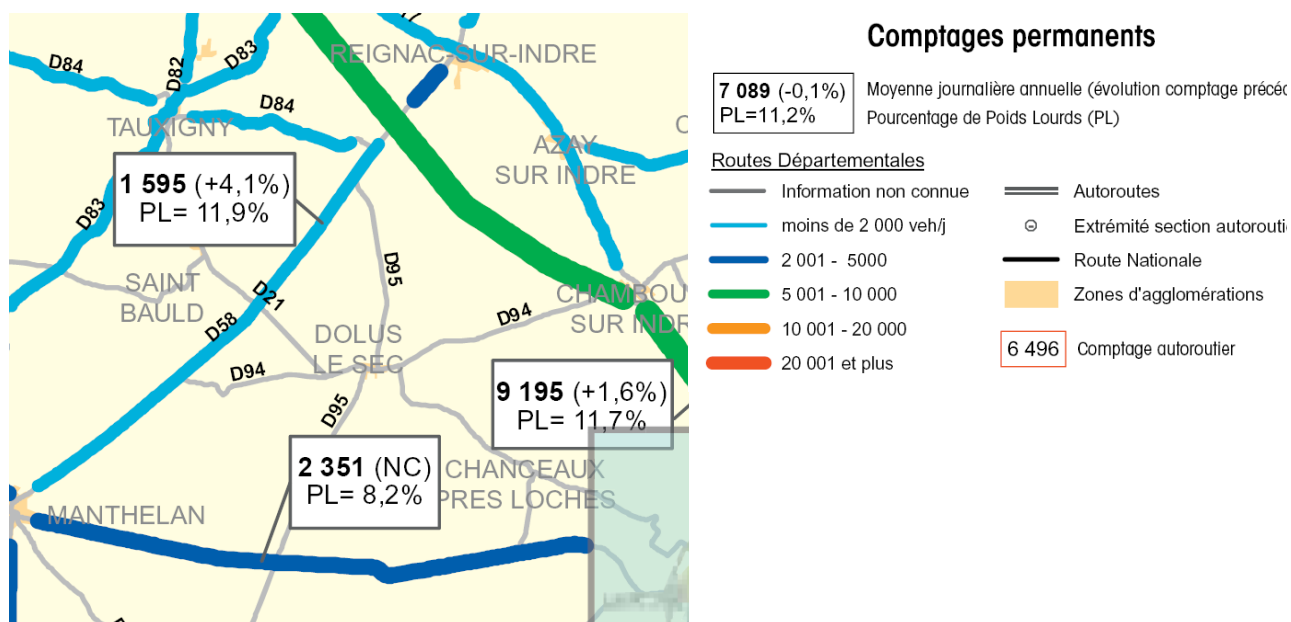
- La RD 943, à l'est, qui constitue l'axe principal entre l'agglomération tourangelle et Loches ;
- La RD 760 au sud, qui irrigue d'est en ouest le sud du département, entre Sainte-Maure-de-Touraine et Loches.

La commune est traversée par des routes départementales présentant un intérêt plus local : RD 58, RD 94, RD 95, RD 21. La route départementale RD 58, au nord, est celle qui présente le trafic le plus important avec un trafic moyen journalier inférieur à 2000 véhicules en 2011, mais un trafic qui s'accroît par rapport à 2008 de 13,4%. Les poids-lourds représentent 11,7 % du trafic de cet axe.

L'accès à la RD 58 par les habitants des communes voisines pose des problèmes dans le secteur de la Roche Mabilieu : afin d'éviter le bourg, plusieurs véhicules empruntent la VC n°15 longeant ce secteur, pour rejoindre la RD 58. La vitesse excessive de ces véhicules n'est pas compatible avec le développement urbain récent de la Roche Mabilieu.

Ces départementales constituent les voies principales de desserte de la commune, des hameaux et principaux écarts. En effet, le réseau de voies et chemins communaux, complétant ce réseau, est peu dense.

**Des aménagements de sécurité ont été réalisés dans le bourg pour limiter la vitesse des automobiles à proximité de l'école :** La rue de l'École présente ainsi des chicanes, avec l'aménagement de cinq places de stationnements dans la rue. Ces aménagements urbains sont notamment sources de difficultés de circulation pour les véhicules agricoles (cf. le volet agricole du chapitre « Activités économiques »).



**FIGURE 35: TRAFIC ROUTIER SUR LA COMMUNE**

Source : extraits de la carte des Recensements Permanents de la circulation en Indre-et-Loire de 2014

Conseil général 37/DGA2/Direction des Déplacements Service  
Gestion et exploitation des infrastructures

À l'exception des réseaux de transports scolaires, la commune de Dolus-le-Sec n'est desservie par aucun transport en commun :

- les arrêts de Fil Vert les plus proches sont à Manthelhan, pour se rendre à Tours, et Chambray-Lès-Tours (ligne Preuilly-sur-Claise/Tours), et à Loches (20 min en voiture) pour un axe Descartes-Genillé. Si les temps de trajet (au moins 45 min) ne favorisent pas une utilisation quotidienne de la ligne pour les trajets domicile-travail, une utilisation plus ponctuelle existe (déplacements des adolescents le week-end), en raison notamment du faible coût par rapport à la ligne TER.
- la gare la plus proche est à Reignac-sur-Indre (12 min en voiture) ou celle de Loches, pour la liaison TER Centre-Châteauroux, mais le tarif (7,20 euros l'aller) et le temps de trajet (au moins 45 minutes), sont dissuasifs pour les habitants de la commune, que ce soit pour des trajets domicile-travail ou des trajets de loisirs.

L'automobile constitue donc le principal moyen de transports des habitants de Dolus-le-Sec, ce qui se ressent dans le niveau d'équipements des ménages : près de 94 % des ménages possèdent une voiture, et 59 % des ménages possèdent au moins deux voitures (INSEE –RP 2009). Ainsi en 2008, plus de 78% des actifs travaillant et vivant sur la commune utilisaient la voiture dans les déplacements domicile-travail, tandis que la part de ceux utilisant des deux-roues ou se déplaçant à pieds était faible (respectivement 5,3% et 10,7%). 97% des actifs vivant sur la commune, mais travaillant sur un autre territoire, utilisaient leur voiture en 2008, et 3,3% un deux-roues. (source des données : Porter à la connaissance de l'Etat).

Cette faiblesse de l'offre en transport collectif constitue l'un des handicaps de la commune, d'autant plus que l'offre en commerces et équipements n'est pas suffisante sur la commune pour répondre aux besoins spécifiques de certaines populations captives comme les seniors ou les jeunes. Elles sont alors dépendantes de leur famille pour leurs déplacements (courses, clubs et association, cinéma...).

**Des plans d'alignement concernent plusieurs voies de la commune : la RD 21**, dans la traverse de l'agglomération (plans du 27/10/1864 ; du 24/04/1872), et de Malicorne (plans du 25/04/1879), et la RD 94 dans la traverse de Clos-Garnier (plans du 16/05/1898) et de Mondan (plans du 16/05/1898).

### 7.2. DES AMÉNAGEMENTS À DESTINATION DES VÉLOS ET DES PIÉTONS

**L'extension récente de l'urbanisation au long de la rue de la Promenade, a contribué à éloigner les habitants des sites d'équipements de la commune** (stade, école, salle associative...). **Afin de favoriser les déplacements des piétons et des vélos dans le bourg, en direction des équipements et des services communaux, la commune a aménagé des liaisons douces dans le bourg**, en appui sur des fossés ou des circulations d'eau existantes. Ces cheminements permettent ainsi aux piétons, en provenance de la rue de la Promenade, et d'éviter une section sans trottoirs de cette rue. En outre, elle ne possède un trottoir que sur un seul côté de la route.

**La commune est également traversée par deux circuits de randonnées**, aménagés par la communauté de communes, et, qui relie la commune au bourg de Chanceau-près-Loches, et à la masse boisée, qui s'étend au sud de la commune, de Mouzay à Chambourg-sur-Indre, en appui sur le ruisseau de Chanteraine et ses rus.

Plusieurs chemins sont également inscrits dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées du département comme « sentier de Petite Randonnée ».

*Cf. cartes des chemins de randonnées, page suivantes*

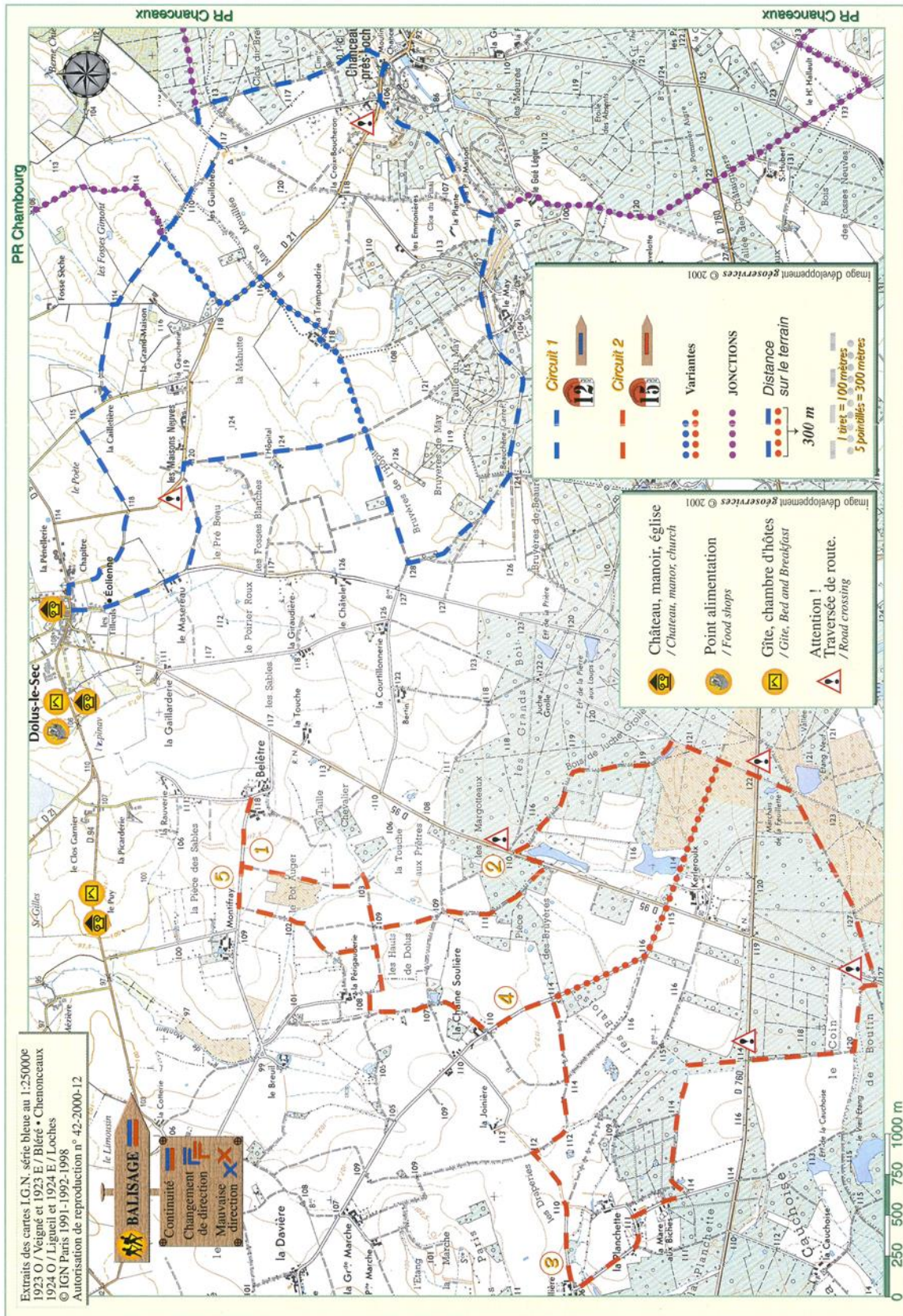
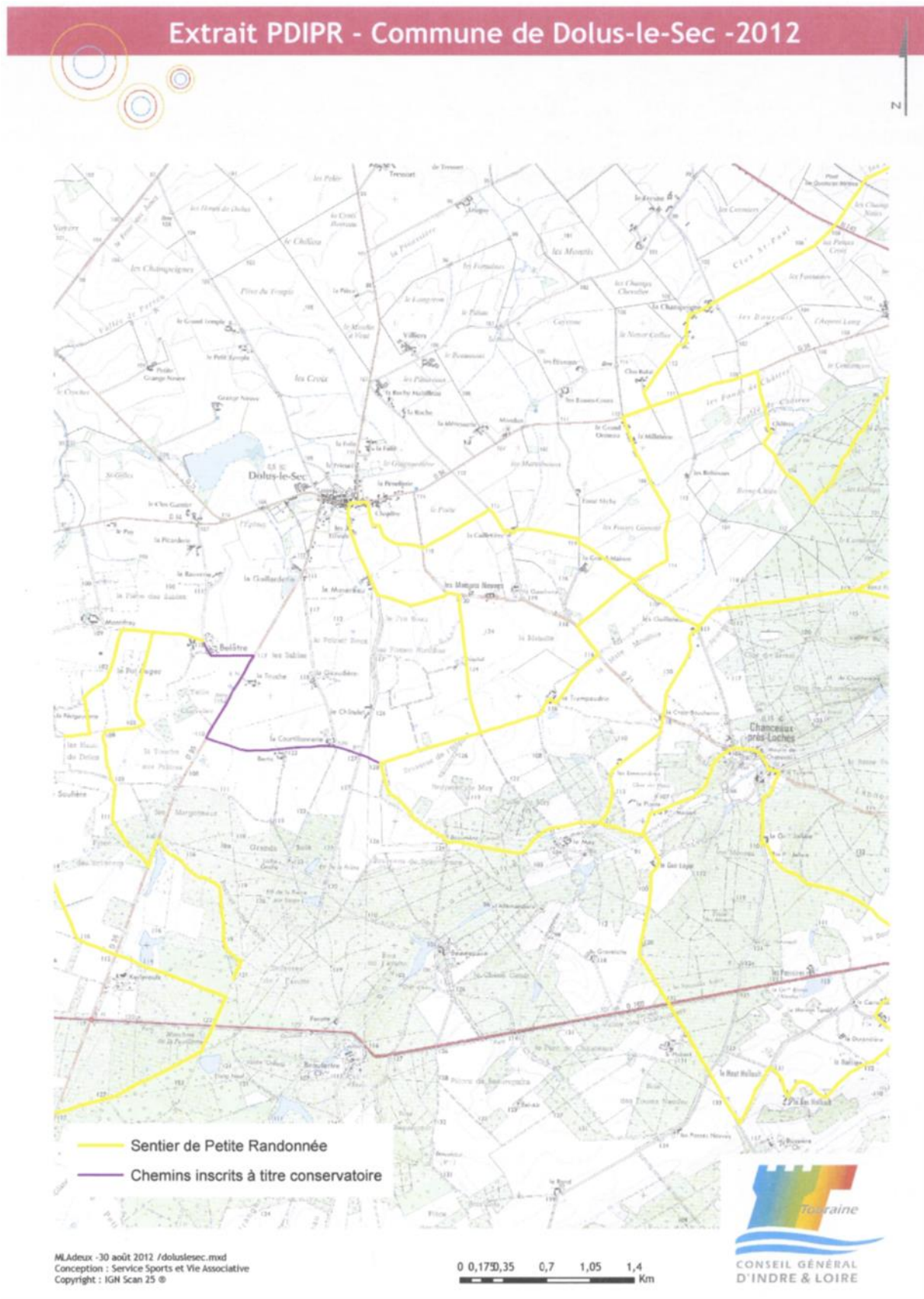


FIGURE 36: CHEMINS DE RANDONNÉES COMMUNAUX


Source : extrait du dépliant réalisé par la Communauté de communes Loches Développement



**FIGURE 37: CARTE EXTRAITE DU PDIPR 37**

Carte élaborée par le Service Sport, Jeunesse, Vie Associative et Coopération du Conseil Général d'Indre-et-Loire





# Tables des figures et des tableaux

## Table des figures

Figure 1: Carte de localisation de la commune .....	6
Figure 2: Relief et hydrographie.....	10
Figure 3: Géologie .....	12
Figure 4: Pédologie.....	14
Figure 5: Zones humides .....	16
Figure 6: Carte des milieux naturels.....	19
Figure 7: Bloc diagramme de l'unité paysagère des plateaux du Centre Touraine.....	21
Figure 8: Carte des paysages.....	25
Figure 9: Aléa argile.....	32
Figure 10: Inondations par remontée de nappe .....	34
Figure 11: Cavités.....	34
Figure 12: Extraits du Schéma Directeur Éolien 37 .....	49
Figure 13: potentiel géothermique .....	50
Figure 14: Population municipale à chaque recensement .....	53
Figure 15: Variation annuelle moyenne de la population entre chaque recensement .....	54
Figure 16: Évolution par âge de la population entre 1975 et 2009 .....	55
Figure 17: Évolution de l'indice de jeunesse .....	56
Figure 18: Évolution de la taille moyenne des ménages.....	57
Figure 19: Ancienneté des résidences principales en 2008 .....	58
Figure 20: Variation du parc de logements entre 1968 et 2009 .....	59
Figure 21: Résidences principales selon le nombre de pièces en 1999 et 2009 .....	60
Figure 22: Grandes orientations d'aménagement de l'espace du SCoT .....	64
Figure 23: Évolution des effectifs scolaires.....	65
Figure 24: Nombre de naissances et de décès par an entre 2001 et 2012 .....	66
Figure 25: Carte des zones ADSL potentielles réalisée en 2008.....	67
Figure 26: Localisation des équipements, commerces et services .....	69
Figure 27: carte du registre parcellaire graphique 2010.....	75
Figure 28: Présence de tiers à proximité des exploitations agricoles .....	81
Figure 29: localisation et production des exploitations agricoles .....	82
Figure 30: Légende de la carte de localisation des exploitations agricoles .....	83
Figure 31: Analyse urbaine de Malicorne .....	85
Figure 32: Analyse urbaine de La Roche Mabillean .....	86
Figure 33: Extensions linéaires du bourg et conséquences .....	88
Figure 34: Carte de l'évolution urbaine du bourg et de la consommation foncière .....	91
Figure 35: Trafic routier sur la commune.....	99
Figure 36: Chemins de randonnées communaux.....	101
Figure 37: Carte extraite du PDIPR 37 .....	102

## Table des tableaux

Tableau 1: Arrêtés de catastrophes naturelles .....	31
Tableau 2: Sites recensés par la base BASIAS .....	35
Tableau 3: Synthèse des relevés des hydrants en 2010.....	39
Tableau 4: Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus, ayant un emploi, qui résident dans la commune.....	71
Tableau 5: Emplois et activités dans la commune .....	72
Tableau 6 : Évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU)°.....	76
Tableau 7 : Évolutions des productions agricoles de 1988 à 2010 .....	78
Tableau 8: Évolution des cheptels de 1988 à 2010 .....	78
Tableau 9: Les difficultés rencontrées par les exploitants et le nombre de fois où la remarque a été faite .....	80
Tableau 10: les enjeux pour l'agriculture et le nombre de fois où la remarque a été faite .....	80

## Liste des sigles

<b>AEP</b>	Alimentation en Eau Potable
<b>OAP</b>	Orientation d'Aménagement et de Programmation
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLU</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>POS</b>	Plan d'Occupation des Sols
<b>RGA</b>	Recensement Général Agricole
<b>SAGE</b>	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>SCoT</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SDAGE</b>	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
<b>VC</b>	Voie Communale

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 - JUSTIFICATIONS DU PROJET ET ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1.b



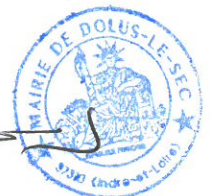
Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

en date du **03 MAI 2016**

approuvant le PLU de Dolus-le-Sec,

Le Maire

Monsieur Régis GIRARD



## LE MAÎTRE D'OUVRAGE

---



Commune de  
DOLUS LE SEC

### **Commune de Dolus-le-Sec**

Mairie de Dolus-le-Sec

11 rue Agnès Sorel

37310 DOLUS LE SEC

## L'ÉQUIPE

---



L'innovation au service de nos métiers  
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

### **URBAN'ism**

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

2



### **THEMA Environnement**

ZA Aéroport-Alizés - Bât C - 181 rue Georges Guyenemer

44150 ANCENIS



## L'HISTORIQUE

---

### DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

- Carte communale approuvée en 2005

### DOCUMENT D'URBANISME EN COURS DE MODIFICATION :

- Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU : 19 mars 2012
- Débat sur le PADD en conseil municipal : 21 octobre 2013
- Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU : 29 janvier 2015

*NOTA : L'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 Il pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date.*

*Le débat sur **le PADD de Dolus-le-Sec ayant lieu le 21 octobre 2013**, cette disposition s'applique à la présente procédure d'élaboration du PLU.*

# SOMMAIRE DU TOME 3

## PARTIE 1 : LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ..... 9

### LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU ..... 9

L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS.....	10
LES ENJEUX ÉCONOMIQUES.....	10
LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL .....	10
L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE .....	11
LA PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES .....	11

### LA DÉTERMINATION DES BESOINS..... 13

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE .....	14
LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉ .....	14
LE BESOIN EN LOGEMENTS DITS NON DÉMOGRAPHIQUE .....	14
LE BESOIN EN LOGEMENTS DITS DÉMOGRAPHIQUES.....	15
LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS.....	15
LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS .....	15
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS .....	16
LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES .....	16
LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE.....	16
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS .....	16
EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES .....	16
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL.....	18
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES.....	18
UN PROJET D'ESPACE TEST AGRICOLE ET LE CENTRE ÉQUESTRE DE MONTIFRAY.....	18
LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS.....	20

5

### LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT ..... 21

UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXÉ SUR LE BOURG DE DOLUS-LE-SEC ET SUR MALICORNE .....	22
UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG ET DE RECONNAITRE LE CARACTÈRE URBAIN DE MALICORNE .....	22
LE POTENTIEL URBANISABLE EXISTANT AU SEIN DU BOURG ET DE MALICORNE .....	22
LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION LIÉ AU CHANGEMENT DE DESTINATION .....	25
LA NÉCESSITÉ D'ENVISAGER DES EXTENSIONS URBAINES AU NIVEAU DU BOURG ET LE CHOIX DES SITES D'EXTENSION .....	26
LA VOLONTÉ DE CRÉER DES GREFFES URBAINES DE QUALITÉ (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) .....	28
Le site de la Pennellerie .....	28
le site de l'Epinay .....	32
ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...) .....	35
PRÉSERVER LA PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE .....	35
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	36
LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS .....	36

## PARTIE 2 : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT ..... 37

### LES CHOIX EFFECTUES EN MATIÈRE DE ZONAGE ..... 37

LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG DE DOLUS-LE-SEC ET DU HAMEAU DE MALICORNE .....	38
LE ZONAGE DES EXTENSIONS URBAINES .....	39
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE .....	39
LA DÉFINITION DES ZONES AGRICOLES .....	40
UNE ZONE ET DES SECTEURS FAVORISANT LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE.....	40
UN SECTEUR PROTÉGÉ AUX ABORDS DU RUISSEAU DE MONTANT ET DE L'ÉTANG DE LA GRANGE NEUVE : AP.....	40

DES ZONES SPÉCIFIQUES POUR L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS (HORS AGRICULTURE) : AC, AT, AF .....	41
DES ZONES SPÉCIFIQUES POUR L'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS : AE, AL .....	41
LES AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'ESPACE AGRICOLE .....	42
<b>LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL .....</b>	<b>42</b>
GÉNÉRALITÉS .....	42
LES FORMATIONS VÉGÉTALES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III) 2° DU CODE DE L'URBANISME .....	43
LE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III) 2° DU CODE DE L'URBANISME .....	43
L'OBLIGATION DE PLANTER DES HAIES .....	48
<b>LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE .....</b>	<b>48</b>
<b>LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES .....</b>	<b>55</b>

## **PARTIE 2..... 57**

### **LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES ..... 57**

#### **LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES ..... 58**

#### **LES ZONES URBAINES ..... 60**

##### **LA ZONE UA..... 60**

    Caractère de la zone..... 60

    Identification..... 60

    Destination..... 61

    Objectifs des dispositions réglementaires..... 61

    Spécificités réglementaires ..... 61

##### **LA ZONE UB..... 62**

    Caractère de la zone..... 62

    Identification..... 62

    Destination..... 63

    Objectifs des dispositions réglementaires..... 63

    Spécificités réglementaires ..... 63

#### **LES ZONES À URBANISER ..... 64**

##### **CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU ..... 64**

##### **IDENTIFICATION..... 65**

##### **DESTINATION..... 65**

##### **OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES..... 65**

##### **SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES..... 65**

#### **LA ZONE AGRICOLE ..... 66**

##### **CARACTÈRE DE LA ZONE..... 66**

##### **IDENTIFICATION..... 66**

##### **DESTINATION..... 67**

##### **OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES..... 67**

##### **SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES..... 67**

#### **LA ZONE NATURELLE ..... 70**

##### **CARACTÈRE DE LA ZONE..... 70**

##### **IDENTIFICATION..... 70**

##### **DESTINATION..... 71**

##### **OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES..... 71**

##### **SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES..... 71**

### **TABLEAU DES SURFACES..... 73**

## **PARTIE 3 LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS..... 75**

#### **GÉNÉRALITÉS..... 76**

#### **LES ZONES URBAINES..... 76**

#### **LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX PROTÉGÉS..... 77**

## **PARTIE 4 : COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÈGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE ..... 79**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE..... 79

LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS ..... 80

BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSU DE L'ÉLABORATION DU PLU..... 80

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF, LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE ..... 81

LA CAPACITÉ DE LA STATION D'ÉPURATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES..... 82

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ..... 82

LA DÉFENSE INCENDIE ..... 82

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE ..... 84

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE ..... 85

LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT..... 86

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DU LOCHOIS..... 86

LA PRISE EN COMPTE DE LA CHARTE DE PAYS DE LA TOURAINE – CÔTÉ SUD ..... 88

LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS ..... 89

7

## **PARTIE 5 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR ..... 91**

MÉTHODOLOGIE ..... 92

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET LES MESURES POUR ASSURER SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR ..... 93

LE CLIMAT ..... 93

LA TOPOGRAPHIE..... 93

LA GÉOLOGIE ..... 93

LA RESSOURCE EN EAU ..... 94

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ..... 94

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LES MESURES POUR ASSURER LEUR PRÉSERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR ..... 95

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL (HORS NATURA 2000)..... 95

LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX AGRICOLES ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE..... 95

LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE ET LES MESURES POUR ASSURER SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR ..... 96

LES PAYSAGES ..... 96

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE ..... 96

LES RISQUES, LE TRAFIC ROUTIER ET LE NIVEAU SONORE..... 97

LES INCIDENCES SUR NATURA 2000 ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 97

## **PARTIE 6 : LES INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU ..... 98**

LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS..... 98

SUIVI ENVIRONNEMENTAL ..... 99



## **PARTIE 1 :**

# **LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT**

### **LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU**

#### LA DÉTERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES  
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

## L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

La commune de Dolus-le-Sec présente une croissance démographique depuis 1982, portée à la fois par le nombre de naissances sur la commune, et par un apport de population extérieure. En effet, la commune bénéficie d'une situation géographique favorable, entre Loches et Tours, d'un cadre de vie agréable et d'un coût du foncier plus abordable qu'aux abords de l'agglomération tourangelle. Ce dynamisme démographique confère à la commune une population jeune (30% de moins de 20 ans contre 13,5 % des habitants âgé de plus de 60 ans), qui se traduit par un nombre important d'enfants scolarisés.

**A travers l'élaboration de son PLU, la municipalité souhaite mettre œuvre les moyens permettant de consolider cette attraction et d'assurer le renouvellement des générations**, essentielle au maintien de l'école et à l'animation locale. Cet objectif passe par une diversification de l'offre en logements sur la commune afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

## LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

10

Dolus-le-Sec reste une commune à vocation agricole affirmée avec 19 exploitations agricoles présentes en 2013, et plus de 80% de son territoire exploité par l'agriculture. Son sous-sol, essentiellement constitué par une formation lacustre déposé durant l'ère Tertiaire (calcaire lacustre de Touraine), a favorisé le développement d'une culture intensive au sein d'un large parcellaire animé par de légères nuances de relief.

La commune de Dolus-le-Sec dispose d'une offre très réduite en commerce et services avec la présence d'une boulangerie- pâtisserie, d'une agence postale et d'un cabinet médical. Consciente que la proximité de Loches (15 min en voiture) et le faible nombre de clients potentiels ne permettra pas d'envisager un développement important de son activité commerciale et de service, la municipalité désire favoriser le maintien des activités existantes et ne pas entraver l'installation de nouveaux commerces et services, dans un objectif de favoriser une mixité des fonctions dans son bourg.

De plus, la commune accueille quelques artisans (maçons...) et activités économiques non agricoles (découpe et transformation de bois en bois de chauffage) dans le bourg et l'espace rural.

**L'enjeu de l'élaboration du PLU est de maintenir une activité économique diversifiée sur le territoire, en pérennisant les activités artisanales, commerciales et de services existantes, et en favorisant le maintien et l'évolution d'une activité agricole pérenne.**

## LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

La qualité du cadre de vie de Dolus-le-Sec repose sur une combinaison de facteurs naturels (boisements, étangs, parcs...), géographiques (éloignement des grands axes préservant la quiétude du bourg...) et patrimoniaux (château de l'Épinay, éolienne Bollée...), résultant du caractère rural de la commune. De plus, la commune est également incluse dans le site NATURA 2000 « Champeigne », dont le périmètre vient en périphérie nord et nord-est du bourg. Si des terrains de sports et de loisirs ont été aménagés au nord du bourg, il manque un lieu de rencontre et d'échanges (espace vert public, place...) dans le bourg.

L'évolution urbaine récente de la commune est venue entamer en partie la qualité des paysages ruraux avec des extensions urbaines linéaires, en appui sur des écarts anciens dans l'espace rural (la Roche Mabileau...). Ces extensions récentes rompent avec l'urbanisation et l'architecture ancienne sur lesquelles elles s'appuient. Cette rupture, couplée à une absence de traitement des transitions avec la campagne, rendent ces constructions particulièrement visibles dans le paysage.

Il est à noter que le tourisme « vert » tend à se développer sur la commune avec la présence de plusieurs gîtes et chambres d'hôtes et d'autres projets, notamment au sein d'exploitations agricoles. La vente à la ferme de produits de

l'exploitation agricole est également bien présente, ainsi qu'un centre équestre qui contribue à l'activité touristique de la commune. Ces activités d'hébergement et de vente s'inscrivent généralement dans une valorisation du patrimoine bâti ancien de la commune par un changement de la destination d'ancienne grange agricole ne présentant plus d'utilité pour un usage agricole.

**L'un des enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est de permettre le maintien de cette qualité de vie, des paysages urbains et ruraux ; et la préservation du site NATURA 2000, tout en assurant un développement démographique et économique répondant aux besoins de la commune.**

### **L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE**

Le développement urbain récent de Dolus-le-Sec s'est principalement bâti sur des opérations de constructions diffuses, au long des routes existantes. Cette urbanisation linéaire a contribué à éloigner les nouveaux lieux d'habitat des lieux de vie locale, et s'avère couteuse pour la collectivité sur le long terme, en raison des équipements et aménagements à réaliser au regard du peu de constructions desservies (trottoirs, éclairage public, extension des réseaux d'assainissement, d'électricité, d'eau...). En outre, cette urbanisation au coup par coup contribue également à multiplier les espaces de contacts entre agriculture et urbanisation. Or cette proximité avec des habitations pourrait entraîner des conflits de voisinage. Seule une opération récente de lotissement, réalisée après 2005, est venue épaissir l'urbanisation du bourg, rue de la Promenade.

Outre, un étalement urbain important, le développement urbain sous forme diffuse qu'a connu Dolus le Sec, a été propice à une consommation importante d'espaces naturels et agricoles, avec des terrains d'une superficie moyenne proche de 1600 m<sup>2</sup> entre 1990 et 1999. Ainsi, la densité nette de construction était de 6,4 logements à l'hectare entre 1990 et 2009 toutes constructions confondues (parcelles en diffus, parcelles en lotissement) ; cette densité s'étant accrue depuis 2005 avec une moyenne de 8 logements à l'hectare sur la période 2005-2009 en raison de la réalisation du lotissement rue de la Promenade.

11

**L'un des enjeux de l'élaboration du PLU de Dolus-le-Sec consiste donc à s'inscrire dans un développement urbain plus économe en foncier et moins propice à l'étalement urbain.**

### **LA PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES**

La commune est soumise à un certain nombre de risques et nuisances que le projet de développement doit s'attacher à prendre en compte :

- Le risque de mouvements de terrains liés au retrait et gonflement des argiles et à la présence d'une cavité souterraine ;
- Le risque sismique ;
- L'aléa d'inondation dans les sédiments ;
- Les pollutions et nuisances liées à l'ancienne station d'épuration, à la nouvelle station d'épuration et à une ancienne décharge près de Tressort et à des pollution olfactive due au CET ;
- L'existence d'élevage sur la commune dont une ICPE agricole à la Grand Maison.



# **PARTIE 1**

## **LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT**

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

### **LA DÉTERMINATION DES BESOINS**

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES  
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

## LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

L'objectif de la Municipalité est de maintenir la croissance démographique observée sur la commune, dans le souci de maintenir le renouvellement des générations ; éléments essentiel au maintien de l'école et de la vie locale.

### LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉ

La municipalité prévoit d'élaborer un projet de développement pour la période 2016-2026, soit une dizaine d'année. Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Loches Développement ne couvrait que la période 2006 à 2011, et sa révision n'a pas été engagée. Le Schéma de Cohérence Territoriale Loches Développement, approuvé le 14 octobre 2004, ne décline pas d'objectif démographique par commune et ne s'intéressait qu'au développement démographique à dix ans. Toutefois, par délibération du 14 octobre 2014, le Conseil communautaire a maintenu le SCoT en vigueur, ses dispositions sont donc applicables aux PLU communaux.

On peut cependant noter que la commune de Dolus-le-Sec a eu un développement urbain et démographique plus fort que celui attendu par ces deux documents sur leur période respective de réflexion :

- Le PLH ne donnait aucune indication chiffrée par commune. Entre 2006 et 2011, le PLH envisageait un gain de 108 habitants sur l'ensemble des communes de moins de 1000 habitants, du secteur « nord ». Au regard du poids démographique de Dolus-le-Sec (26 % de la population du secteur nord), un gain de 28 habitants pouvait être attendu sur la commune, soit une croissance annuelle moyenne de 0,94 % par an, et donc la construction de 1,8 logements par an (besoin de 11 logements pour accueillir 28 habitants du 1er janvier 2006 au 1er janvier 2012).
- Le SCoT ne décline pas d'objectif démographique par commune. Il affiche pour objectif un gain de 700 habitants à l'échelle de son territoire, en 10 ans (base 1999), soit une croissance moyenne de 3,5 % correspondant au taux observé entre 1982 et 1990. Avec 537 habitants en 1999, Dolus-le-Sec représentait 2,72 % de la population totale du SCoT (19738 habitants en 1999). Le gain de population attendu sur la commune, pour la période 1999-2009, pouvait donc être estimé à 19 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de 0,35 %, et donc la réalisation de moins de 1 logement par an (besoin de 6 logements pour accueillir 19 habitants entre 1999 et 2009).

Or sur ces périodes, la commune de Dolus-le-Sec a fait face à une croissance urbaine et démographique importante avec notamment un gain de 55 habitants entre 2006 et 2011 avec un rythme moyen de 6 logements mis en chantiers par an en raison du lotissement réalisé rue de la Promenade.

Il est à noter que si le nombre de logements a été particulièrement important en 2006 et 2007, suite à la création du lotissement rue de la Promenade, avec respectivement 9 logements et 11 logements mis en chantiers, ce rythme est devenu beaucoup plus faible depuis 2008 en raison d'un contexte économique moins propice et d'une offre en foncier moins importante, avec une moyenne de 2 logements par an.

La municipalité de Dolus-le-Sec a donc décidé de revenir à un rythme de développement plus modérée, pour concilier l'accueil de nouveaux habitants avec les structures scolaires et la capacité des réseaux de la commune. Une croissance démographique plus modérée de 0,4% par an a été retenue. Cette croissance est proche des attentes du SCoT et du rythme de développement observé sur la commune dans les années 90.

### LE BESOIN EN LOGEMENTS DITS NON DÉMOGRAPHIQUE

Le nombre de résidences principales étaient de 262 logements en 2011. Le nombre de logements mis en chantier depuis 2011 est relativement faible, avec une moyenne de 2 logements par an. Au regard du contexte économique peu favorable aux acquéreurs, ainsi qu'à la faiblesse du foncier disponibles au sein des zones urbaines, il est estimé que la tendance actuelle va se poursuivre en 2015. En raison du grand nombre d'exploitations agricoles en activité et pérennes dans les écarts de la commune, et du la très faible demande des propriétaires pour de tels projets à court terme, le potentiel de réalisation de logements neufs par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est jugé nul

d'ici 2016. **Le nombre de résidences principales est donc estimé à 272 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2016.** Il est estimé que le taux d'occupation des ménages va continuer à baisser d'ici 2016 dans les mêmes proportions que la dernière décennie, soit un **taux d'occupation des ménages de 2,49 en 2016 pour une population des ménages d'environ 705 personnes.**

Au regard des caractéristiques de la population communale :

- Une taille des ménages haute mais qui décroît ;
- Une faible part de séniors (13,5 % de plus de 60 ans en 2009), mais une classe d'âge de 40-59 ans importante (19,9 %), qui vont « mécaniquement » venir nourrir les classes d'âges les plus âgées ;

on peut faire l'hypothèse que le desserrement suivra les tendances nationales décrites par l'INSEE (soit une perte de 0.1 points de son taux d'occupation tous les 10 ans), soit **un taux d'occupation des ménages de 2,39 personnes en 2026.**

De plus, le parc de résidences secondaires reste relativement stable depuis 1999. Si le nombre de logements vacants s'est accru depuis 2006 (+ 5 logements certainement liés à des logements en attente d'occupation réalisés dans le nouveau lotissement), la part du nombre de logements vacants dans le parc total (4,6 % du parc) reste dans des valeurs normales pour une telle commune. Au regard de la jeunesse des occupants actuels des résidences principales et du nombre important de propriétaires-occupants, **il est estimé que le nombre de logements vacants et de résidences secondaires restera similaire sur 10 ans.**

Donc, au regard du nombre de résidences principales disponibles en 2011, **23 logements supplémentaires sont nécessaires d'ici 2026 pour maintenir la population à son niveau de 2016.**

15

#### LE BESOIN EN LOGEMENTS DITS DÉMOGRAPHIQUES

A raison d'une population des ménages de 705 personnes en 2016, un taux d'accroissement moyen de 0,4% par an se traduit par un gain d'une trentaine d'habitants en dix ans.

A raison d'un taux d'occupation des ménages de 2,39 personnes par ménage, **13 logements supplémentaires sont nécessaires pour accueillir 30 personnes en plus d'ici 2026.**

#### LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS

**Au total, plus de 35 logements supplémentaires sont donc nécessaires pour répondre aux besoins en logements démographiques et non démographiques sur la commune,** d'où un rythme moyen de construction de 3,5 logements par an, soit près de la moitié de celui observé récemment sur la commune.

#### LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Afin de répondre à l'enjeu de protection des espaces agricoles, la Municipalité souhaite permettre la mise en œuvre d'opérations sous forme organisée de plus forte densité que celles en diffus dans le bourg ou celle observée dans l'opération récente de lotissement (de l'ordre de 8 logements à l'hectare). Il est donc décidé de s'orienter vers une densité d'au moins 12 logements à l'hectare dans le cadre des opérations d'ensemble, voire 15 logements à l'hectare si les sites le permettent.

Il s'agit dans tous les cas d'une densité minimale à respecter, il pourra donc y avoir plus de logements que prévu, mais elle apparaît la plus opportune et opérationnelle pour la commune de Dolus-le-Sec. En effet, l'enjeu de ce PLU est de permettre un accueil de jeunes ménages permettant de maintenir le dynamisme de la commune et les effectifs scolaires. La densité de 12 à 15 logements/ha tient compte de cet enjeu en permettant la vente de plus petits terrains à bâtir plus en phase avec le budget des jeunes ménages. Mais imposer une densité trop forte conduirait à s'orienter vers des formes urbaines particulières, de type logements intermédiaires, qui ne sont pas rejetées par les élus et qui seront préconisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, mais qui nécessitent des aménageurs et des constructeurs familiers de ce type de réalisations pour le faire sur l'ensemble d'un quartier. Or la commune de Dolus-le-Sec de par son caractère rural et quelque peu excentré n'est certainement pas une priorité pour ce type d'aménageurs.

L'idée est donc de ne pas trop contraindre l'aménagement du site et de donner le maximum de chances à la Municipalité de le voir s'urbaniser de manière cohérente les nouveaux quartiers.

Il existe sur la commune une offre en logements locatifs sociaux, situés en centre-bourg. La Municipalité n'est pas opposée à la réalisation de logements spécialisés pour les personnes âgées ou handicapées, même s'il semble préférable d'orienter ce type de constructions vers les pôles mieux équipés en commerces, services de santé et services sociaux.

Si l'accueil de personnes âgées n'est pas une priorité vis-à-vis de l'offre en équipements et services de la commune, l'accueil des jeunes ménages constitue l'enjeu principal de ce PLU. Il s'agit donc d'inciter à la production de petits terrains à bâtir, leur prix d'achat étant ainsi plus abordable pour les primo-accédants (première accession à la propriété). Avec une densité de 12 logements à l'hectare, avec un minimum de 30% d'espaces à réserver aux espaces publics (voirie, placettes, espaces verts...), la moyenne parcellaire serait de 580 m<sup>2</sup>, ce qui permet de réduire le prix d'achat des parcelles. Toutefois, l'objectif de la Municipalité n'est pas d'aboutir à 12 parcelles de 580 m<sup>2</sup>, mais bien de panacher la taille du parcellaire afin de proposer de petits et de plus grands terrains à bâtir aboutissant à une mixité sociale.

La commune n'est pas directement concernée par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, d'autant plus que les aires d'accueil les plus proches sont à Tauxigny et Chambourg-sur-Indre. Il n'existe pas de demande particulière pour des terrains familiaux sur la commune.

16

## LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS

### LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

En matière de confortement de la puissance électrique, il n'est pas exprimé de besoins particuliers.

En matière de gestion des eaux pluviales, quelques dysfonctionnements sont observés ponctuellement lors de forts orages. Mais il n'est pas prévu de travaux particuliers du fait de leur faible récurrence.

En matière d'assainissement collectif, une nouvelle station d'épuration a été réalisée en 2014 permettant de répondre aux besoins.

Le hameau de Malicorne vient d'être doté en 2014 d'un poteau incendie permettant d'améliorer la desserte incendie du hameau.

### LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Il n'est pas exprimé de besoins spécifiques en matière d'équipements de superstructure, l'offre en équipement du bourg étant dans l'ensemble suffisante pour répondre aux besoins. L'école est suffisamment dimensionnée pour accueillir les effectifs scolaires, il n'y a pas de problèmes particuliers relevés pour la salle des fêtes et le cimetière. Le besoin exprimé à travers ce PLU est davantage de ne pas entraver la réalisation de nouveaux équipements si le besoin s'en faisait ressentir à plus ou moins long terme.

Cependant, la Municipalité a exprimé le souci d'inciter les habitants du bourg à participer à l'animation locale et à se rencontrer par la création d'espaces de convivialité par la création d'un espace central favorisant les rencontres.

## LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS

### EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

Au vu des nuisances que peuvent générer certaines activités et dans l'optique de préserver le caractère rural de la commune, les élus ne souhaitent pas particulièrement accueillir de nouvelles activités artisanales ou industrielles de

grande envergure. Le développement économique est de compétence intercommunale et les zones intercommunales sont spécialement dotées à cet effet.

Néanmoins, il est apparu nécessaire à la municipalité de **permettre le développement in-situ des activités artisanales ou industrielles existantes sur la commune**, dans des proportions modérées compatibles avec la proximité d'habitats et une localisation dans l'espace rural. Ainsi, des artisans de la commune ont fait part de leur besoin de réaliser ponctuellement un hangar pour abriter du matériel et des matériaux stockés aujourd'hui à ciel ouvert sur leur parcelle.

En outre, l'une des exploitations agricoles de la commune présente le projet de transformer en huile sur son site les produits agricoles qu'elle produit, dans l'objectif de les transférer sur un site industriel adapté où elles seraient transformée en suite en produit cosmétique. Cette activité s'implanterait dans des locaux agricoles existants en entrée Ouest du bourg. Ce site présente l'intérêt d'être accessible depuis la RD943 reliant Tours à Loches, via la départementale n°21 et la voie communale n°1 sans traverser le bourg. Ce projet s'inscrivant dans le prolongement d'une activité agricole existante, dans des proportions modestes compatibles avec la proximité de l'habitat et contribuant à valoriser la production agricole locale, la municipalité a décidé de favoriser l'émergence d'une telle activité sur sa commune.



**Vue aérienne du secteur  
en entrée du bourg**

source : geotportail



**Vue sur le site depuis la RD21**



**Vue à l'intérieur du site**

Cependant, l'avancée des réflexions sur le site fin 2014 n'étaient pas assez abouties pour permettre l'élaboration d'un règlement adapté au devenir de ce secteur. Tout en maintenant sa volonté de voir un jour ce projet voir le jour sur ce site (et donc son affichage dans le PADD), la Municipalité a donc décidé de ne pas créer de secteurs réglementaires spécifiques dans le projet de PLU et de laisser ce site au sein de la zone agricole reconnaissant ainsi son

usage actuel par une exploitation agricole. Si nécessaire, une évolution du PLU (déclaration de projet...) pourra être envisagée lorsque que le projet sera plus abouti.

**Concernant les commerces et services du bourg**, un maintien de la population et un apport de population nouvelle à proximité immédiate, semblent des conditions favorables à leur pérennité. Le PLU ne doit pas pour autant entraver l'accueil de nouveaux commerces ou services, mais dans le cadre de la mixité des fonctions, au sein de l'enveloppe déjà urbanisée.

## EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL

La commune de Dolus-le-Sec accueille déjà plusieurs activités économiques et commerciales en lien avec le tourisme et les activités sociales et culturelles.

**Ainsi, une exploitation agricole réalise des ventes à la ferme des produits qu'elle produit, et des hébergements touristiques (gîte, chambres d'hôtes) ont été réalisés**, en lien avec des exploitations agricoles et contribuant à la valorisation du patrimoine bâti de la commune (changement de destination d'anciennes granges agricoles). Une AMAP est également présente à Belêtre.

Afin de maintenir une vie locale dynamique et une diversité des fonctions, la municipalité désire favoriser le maintien et le développement des activités existantes, et ainsi encourager le développement du tourisme vert et la valorisation des productions locales, chez les particuliers et les agriculteurs, dans le respect des enjeux de protection des paysages.

18

Les besoins exprimés sont donc du ressort de permettre la création d'hébergement touristique ou d'accueil à la ferme, mais dans le cadre d'une mise en valeur du patrimoine bâti existant ou le recours à des habitats légers, et non par une création ex-nihilo d'un complexe touristique d'envergure.

## EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Conformément aux enjeux de protection exprimés, la pérennité et le développement des exploitations agricoles requièrent le maintien d'espaces cohérents et suffisamment étendus correspondant à la réalité du fonctionnement de ces activités et de leur organisation spatiale. Le maintien de l'activité agricole sur la commune passe essentiellement par la préservation des terres exploitées ou exploitables, en maîtrisant l'étalement urbain, qui soustrait de manière définitive des terres arables.

Par ailleurs, dans l'objectif de valoriser les produits locaux, il s'agit de donner les possibilités aux exploitants de prolonger leur activité en direction des consommateurs, par le biais de la vente directe, notamment.

## UN PROJET D'ESPACE TEST AGRICOLE ET LE CENTRE ÉQUESTRE DE MONTIFRAY

De manière globale, le maintien d'une activité agricole future et pérenne passe également une offre de formation adéquate des agriculteurs et des possibilités d'installation leur permettant de se lancer et de se développer sereinement. **A ce titre, la commune de Dolus-le-Sec accueille depuis plusieurs années près de Belêtre une « pépinière agricole » où des agriculteurs cotisants-solidaires exploitent des terres qui leur sont prêtées par un agriculteur de la commune.** Ce dispositif a permis à ces actifs, extérieurs à l'origine au monde agricole, de tester un projet de création d'une activité agricole (apiculture, élevage d'escargots, maraîcher...), avant d'envisager la création effective d'une exploitation agricole à part entière. Cet accueil est aujourd'hui informel sur les terres et le bâtiment de M. DESPLAT à Belêtre et Montifray **En lien avec cette organisation, une AMAP a été créé en 2008 et contribue à valoriser les productions maraîchères.** L'AMAP compte également trois paysans-boulangers qui font du pain au levain à partir des céréales produites sur la ferme.

**Face à la demande et à la réussite du projet de pépinière agricole, une coopérative agricole a été créée en 2014 : la Coopérative Paysanne de Belêtre, pour rendre plus formel cet accueil, mais permettre également la production agricole et la transformation des produits (pains...).** La coopérative a été créée pour « promouvoir une activité paysanne inspirée de l'agro-écologie, de la permaculture et de l'agriculture paysanne ». Pour cela, l'association s'appuie sur un lieu de production, d'accueil et de formation correspondant à des terres de Monsieur DESPLAT à

Bemêtre, à Dolus-le-Sec. L'objectif est de faire évoluer la structure existante vers un « espace test agricole » sur le foncier existant, géré par la coopérative, afin d'accompagner des actifs dits Hors Cadre Familial, souhaitant à terme s'installer comme agriculteur. Cela consiste à tester « un projet de création d'une activité agricole, dans un cadre juridique et matériel sécurisé, sur un lieu donné et pour un temps défini. Pendant cette phase de test, il n'y a pas de création effective d'entreprise agricole, mais une mise en situation « grandeur réelle » dans une structure immatriculée qui « héberge » le porteur de projet »<sup>1</sup>. Il permet d'expérimenter (techniquement, économiquement, humainement) un projet et la capacité de la personne à le mener avant de s'engager dans une installation à plus long terme. Il s'agit donc d'une méthode d'installation progressive qui permet de réaliser aisément des ajustements et des retours en arrière grâce à la prise de risque qui reste limitée. Concrètement, l'espace-test met à disposition :

- un cadre légal d'exercice du test,
- des moyens de production,
- un dispositif d'accompagnement adapté au porteur de projet,
- un réseau dense de partenaires locaux.

Parmi les partenaires du projet, on compte l'Association de Développement de l'Emploi Agricole et Rural d'Indre-et-Loire (ADEAR 37) et le pôle Initiatives Pour une Agriculture Citoyenne et Territoriale en Touraine (InPACT 37). Ils accompagnent porteurs de projet d'installation et mènent une réflexion sur les espaces-test pour compléter leur dispositif. Ce projet bénéficie également de l'expertise et des moyens du Réseau National des Espace-Test Agricoles (espace d'échange de pratiques, de recherche et d'accompagnement à la création d'espaces tests) par l'intermédiaire de l'ADEAR 37 qui en est adhérente.

Des nouvelles installations dans ce cadre sont envisagées dès début 2015.

19

L'espace-test sera à la fois un lieu de travail et un lieu de vie. Les installations existantes (logement, hangar, sanitaires, etc.) seront mises à disposition. Il sera toutefois nécessaire de prévoir la construction de nouvelles infrastructures autour de celles existantes sur le secteur de Belêtre (serres, accueil...) :

- des bâtiments agricoles de production, de transformation, de stockage ou de vente liés directement au développement de l'activité agricole (serres, hangar, fournil, fromagerie, magasin, etc.) ;
- des logements individuels pour accueillir les personnes en test d'activités. Les logements individuels seront réalisés en éco-construction, démontables et autonomes ; c'est-à-dire non raccordés aux réseaux (eau, électricité, assainissement). Ils seront d'une surface maximum de 30 m<sup>2</sup>.

**Le centre équestre de Montifray est à la fois le support d'une activité équestre de loisirs et pédagogique** (dressage, ballade...), **mais également d'une activité d'accueil social à la ferme** (équithérapie, séjours de rupture...). Le centre a le projet de développer cette activité pédagogique et sociale en lien avec le projet d'espace test agricole et l'AMAP dont il est le voisin. Ce renforcement passe par la mise en place d'ateliers pédagogiques et culturels à destination des enfants (accueil de centres aérés, Instituts Médico Educatifs, écoles ...) : atelier de création du pain (découverte de la production du blé à la fabrication), portes-ouvertes autour de l'éco-habitat et de l'agriculture... Le projet vise également à renforcer l'accueil social à la ferme en lien avec des associations du type Aurore ou Cœur de femmes. Dans le cadre des activités existantes, le centre équestre a déjà reçu des demandes, notamment de centres aérés pour ce type de séjours, mais l'aménagement actuel du site ne le permet pas. Afin de permettre ce type d'accueil, il est envisagé notamment le renforcement des structures d'accueil (sanitaires en alimentation solaires et toilettes sèches, stationnement, local d'accueil...) et d'emplacements pour l'accueil de tentes en s'appuyant sur l'exploitation agricole lui faisant face.

**Afin de pérenniser et développer ces activités, qui s'appuient et prolongent l'activité agricole, une reconnaissance spécifique est nécessaire dans le règlement du PLU.**

---

<sup>1</sup> Définition du Comité d'Étude et de Liaison des Associations à Vocation Agricole et Rural (CELAVAR)

## LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

La diminution de l'usage de la voiture, dans le cadre de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, doit constituer un objectif de l'élaboration du PLU. Cependant, la commune de Dolus-le-Sec n'étant pas desservie par un transport collectif (hors transports scolaires), il existe peu d'alternative aux personnes souhaitant se rendre sur les pôles d'emplois ou de commerces proches. Le projet de PLU doit cependant veiller à favoriser les déplacements dits « doux » (piétons, vélos ...), non seulement dans le cadre des déplacements quotidiens dans le bourg et avec les communes avoisinantes, mais également dans le cadre d'une pratique sportive ou de loisirs (promenade, randonnées...).

# **PARTIE 1**

## **LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT**

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

**LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES  
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT**

## UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXÉ SUR LE BOURG DE DOLUS-LE-SEC ET SUR MALICORNE

Dans le respect du Grenelle de l'Environnement, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, le projet de développement doit trouver prioritairement sa concrétisation au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg et des hameaux constitués et suffisamment équipés.

### UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG ET DE RECONNAITRE LE CARACTÈRE URBAIN DE MALICORNE

Afin de répondre à la volonté de limiter la consommation d'espaces agricoles, de limiter l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens, de favoriser la fréquentation du commerces et des services et de soutenir l'animation locale, de protéger les paysages et les espaces naturels, la Municipalité souhaite confirmer le bourg comme espace déjà urbanisé pouvant accueillir de nouvelles constructions à moyen terme. **C'est donc cette entité qui doit recevoir la majorité du développement projeté en termes démographiques, d'équipements et d'activités économiques.**

**Malicorne est un espace urbanisé, conséquent, classé constructible dans la carte communale, qui présente toutes les caractéristiques d'un hameau.** On y retrouve une organisation urbaine marquée avec une voie principale (la RD 21) sur laquelle viennent se raccrocher des voies secondaires de desserte des habitations. Le noyau ancien se démarque par une certaine homogénéité architecturale où les constructions relayées par les murs de clôture viennent animer et définir l'espace public. Au total, cet hameau regroupe plus d'une quinzaine d'habitations dont quatre habitations réalisées depuis 1950. Malicorne est desservi par les réseaux publics d'eau potable (canalisation de diamètre 90 sur la RD 21 à 63 sur les voies de desserte) et d'électricité, et une partie du hameau présente un assainissement semi-collectif. Le reste du hameau présente une « assez bonne » aptitude à l'assainissement individuel selon le Schéma Directeur d'Assainissement. Afin de renforcer la sécurité incendie du hameau, un nouveau poteau incendie a été installé au hameau de Malicorne : avec un débit de 32 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression, ce poteau présente un débit en dessous des normes requises, mais dans le seuil de tolérance du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) si un espacement suffisant des habitations entre elles est conservé (au moins 8 m). **Au regard de ces caractéristiques urbaines et de sa desserte par les réseaux et de la possibilité de combler quelques dents creuses encore présentes, la municipalité a souhaité confirmé le caractère constructible de cet hameau dans les limites de l'enveloppe urbaine existante.**

**La carte communale reconnaissait également en zone urbaine U le secteur de la Roche Mabilieu,** qui comprenait à l'époque une exploitation agricole et deux implantations anciennes. Cette reconnaissance en zone urbaine a contribué à un développement linéaire déconnecté du bourg (situé à 1km), reliant les écarts d'urbanisation ancienne. Cette urbanisation récente n'est pas sans conséquences sur les paysages (implantation sur un point haut), la sécurité routière (multiplication des accès) et les réseaux. En outre, l'urbanisation récente n'a pas contribué à créer un véritable hameau (absence d'espaces publics (places, placettes, voies secondaires, densité des constructions faibles...). **Il s'agit essentiellement d'une juxtaposition d'écarts anciens et récents. La municipalité a désiré rompre avec ce développement urbain linéaire, déconnecté du bourg, dans un souci de limiter la consommation de terres agricoles, les incidences sur les paysages, les risques en matière de sécurité routière, mais également les coûts pour la collectivité.**

### LE POTENTIEL URBANISABLE EXISTANT AU SEIN DU BOURG ET DE MALICORNE

Avant d'identifier les possibilités de densification existantes au sein du bourg, le point a été fait sur les contraintes d'urbanisation. Ainsi, **concernant la station d'épuration, même s'il n'existe pas de distances réglementaires à respecter, il est préférable d'éloigner les habitations nouvelles de cet équipement,** d'autant plus que ses abords immédiats ne sont pas encore urbanisés : seuls des jardins en fond de parcelle sont présents à l'ouest de la station ; les habitations rue de la Grosse Pierre se concentrant plus au nord des parcelles.

Ensuite, les élus ont cherché à définir quels espaces naturels et éléments végétaux sont importants à conserver et à protéger afin de répondre à l'enjeu de protection du patrimoine naturel et paysager de la commune. Comme illustré et expliqué dans le diagnostic (cf. tome 1.b), la trame verte du bourg est discrète, mais certains éléments participent à

l'animation et à la qualification des paysages urbains. Il s'agit notamment **des fonds de jardins au long de la rue Lafayette, qui donne sur les chemins piétons reliant la rue de la Promenade à la rue de l'Eolienne**, via le site de l'ancienne STEP qui devrait être requalifié en espace vert. Ces espaces sont difficilement accessibles (front bâti rue A. SOREL, dénivelé important par rapport à la rue de la Promenade), à moins de détruire les bâtiments patrimoniaux présents en façade de la rue Lafayette, et leur caractère de jardin contribue à la qualité des vues sur le bourg ancien. Cette difficulté d'accès à ces terrains a notamment conduit récemment un propriétaire à acheter une lanière de foncier au sud (parcelle 38) pour créer un accès à sa parcelle au nord en traversant l'espace piéton public de la parcelle 36. Au regard de leur difficulté d'accès, et afin d'éviter une multiplication de ce type d'aménagement préjudiciable à la collectivité (perte importante de foncier pour créer des accès en zone urbaine, perte d'un patrimoine identitaire, remise en cause d'une voie piétonne...), **la municipalité a décidé d'affirmer le caractère de jardins de ces espaces et de ne pas prendre en compte un potentiel de densification sur ces fonds de jardin.**

Au regard des difficultés d'accès à ces espaces depuis la rue A. SOREL, mais également de leur caractère marqué de jardins potagers, des fonds de jardin s'étendant entre la rue de l'Eolienne et la RD 21 n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel en logements. Ne présentant plus un caractère agricole marqué ou un caractère naturel, ils sont néanmoins intégrés à la zone urbaine au regard de leur usage de jardin potager pour y permettre des annexes nécessaires à leur entretien ou aux habitations attenantes (abris de jardins, appentis...), mais la réalisation de nouvelles constructions en second rang n'y semble pas opportun.

**Les contraintes de développement étudiées et les espaces naturels et formations végétales à protéger identifiées, la Municipalité a recensé les espaces disponibles au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg.**

23

**La Municipalité s'est notamment intéressée à l'espace résiduel au nord-ouest du bourg, entre la rue des Platanes, la rue du Cimetière et la Pièce de l'Epinay.** Cet espace correspond à un ensemble de jardins d'agrément liés aux maisons en façade de la rue des Platanes, d'anciens verges et jardins potagers et de parcelles agricoles. Si au total cette enclave représentait un potentiel intéressant de densification, des évolutions foncières ont eu lieu en début de réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable remettant en cause cet intérêt :

- L'habitation parcelle 382 au nord-est du site a étendu son jardin en négociant avec la commune un nouveau tracé pour le chemin rural n°82 qui longeait son terrain : ce chemin passe désormais sur la parcelle 306, tandis que les parcelles 958 à 961, 304 et 305 ont été intégrées au jardin du particulier. L'acquisition récente de ce foncier laisse envisager une rétention foncière à court terme et une probabilité très faible de division parcellaire pour la réalisation de nouveaux logements.
- Les parcelles 310 à 312 au nord du site ont été acquises récemment par un seul et même propriétaire dans l'objectif d'y réaliser sa maison d'habitation. L'acquisition récente de ce foncier laisse envisager une rétention foncière à court terme et une probabilité extrêmement faible de division parcellaire à l'échelle de 10 ans pour la réalisation de nouveaux logements.
- Un permis de construire a été accordé pour une habitation sur les parcelles 308, 313 et 314 rue des Platanes. L'acquisition et l'urbanisation récentes de ce foncier laisse envisager une rétention foncière à court terme et une probabilité très faible de division parcellaire pour la réalisation de nouveaux logements.
- Une construction vient d'être réalisée sur les parcelles 313 et 308 au long de la rue de la Promenade.

Cette évolution foncière et le morcellement foncier des espaces restant rendent difficile un aménagement des parcelles restantes par une seule opération d'ensemble. Il a donc été considéré que les parcelles 310 à 312 étaient un « coup parti », qui se réaliserait d'ici l'approbation du PLU, et **un potentiel de 4 logements en diffus** a été comptabilisés sur les parcelles restantes de ce site.

**Quelques dents creuses<sup>2</sup> sont encore présentes dans l'enveloppe urbaine du bourg, rue de la Promenade et rue de l'Eolienne. Des terrains rue de la Promenade et rue A. SOREL présentent également un potentiel de**

---

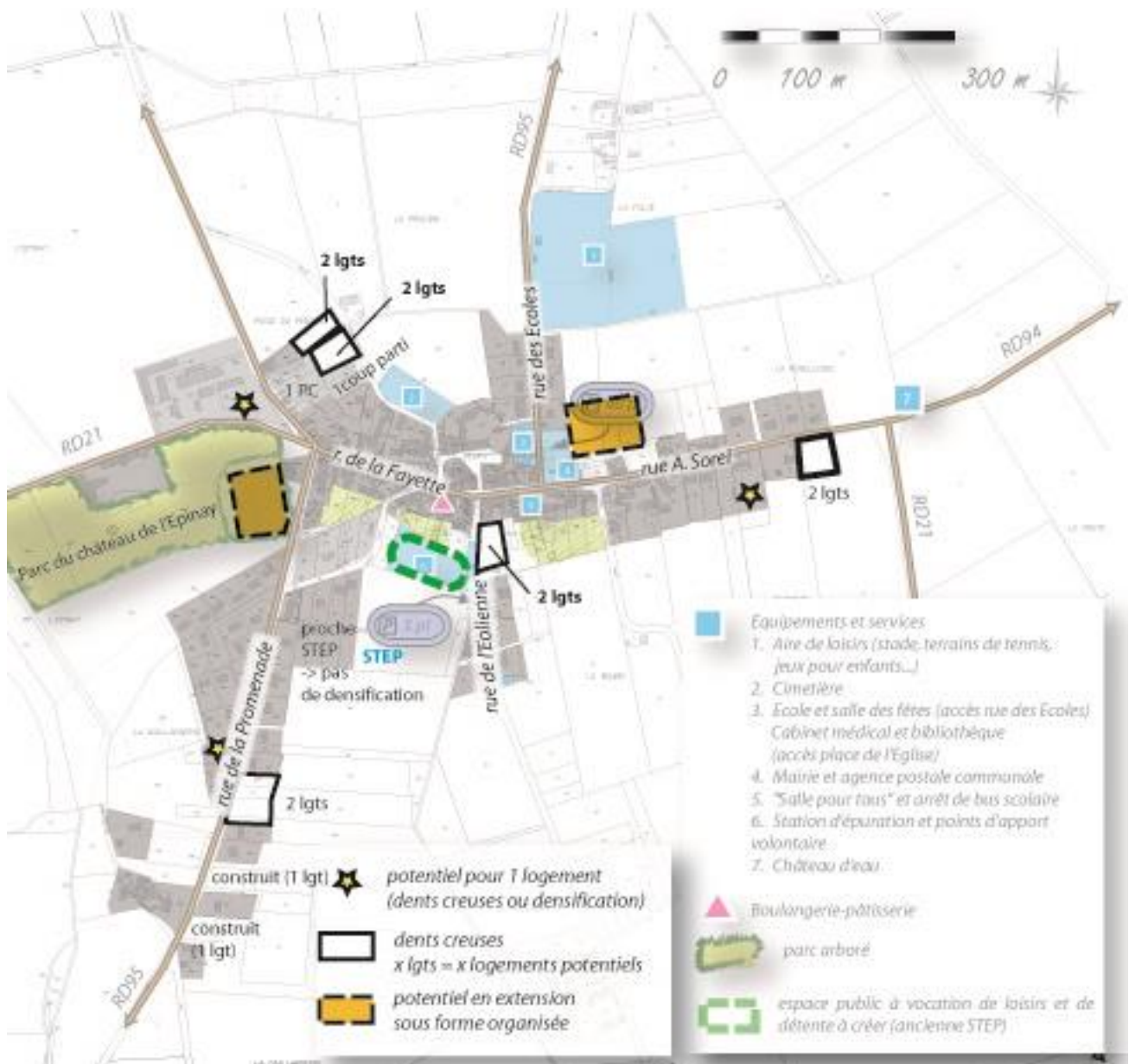
<sup>2</sup> Une dent creuse est un espace non construit, entouré de parcelles bâties, et non rattaché à une construction attenante (ce n'est pas le jardin d'une maison attenante par exemple). Elle peut permettre l'accueil d'une, deux ou trois constructions.

**densification.** Concernant le potentiel de construction rue de l'Eolienne, deux constructions potentielles sont considérées comme des « coups partis », qui se réaliseraient d'ici l'approbation du PLU : les réflexions des propriétaires sont bien avancées (ils se sont notamment manifestés lors de la concertation) et des permis de construire vont être déposés à très court terme.

**La municipalité a également décidé de maintenir en potentiel d'urbanisation l'extrémité nord-est de la parcelle 75, en entrée de bourg Est.** Cette parcelle était affichée en zone urbaine dans la carte communale. Afin de définir clairement l'entrée du bourg à l'Est, tout en arrêtant les limites de la zone constructible aux dernières constructions au long de la rue A. SOREL.

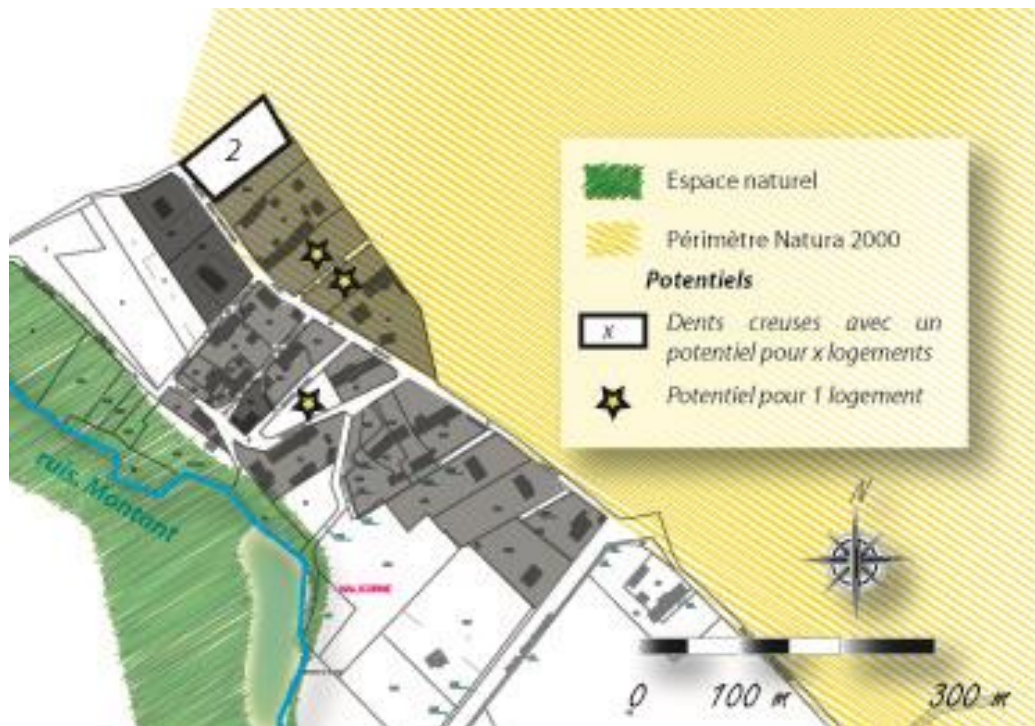
**Compte tenu du potentiel de rétention foncière, ces espaces représentent un potentiel de 7 logements au sein du bourg.**

24



**Localisation du potentiel dans le bourg avant prise en compte de la rétention foncière**

Le même raisonnement a été réalisé au niveau du hameau de Malicorne où 4 terrains pourraient accueillir des constructions (voir plan ci-dessous). Cependant, **compte tenu du potentiel de rétention foncière, ces espaces représentent un potentiel de 2 logements au sein du hameau de Malicorne.**



**Localisation du potentiel à Malicorne avant prise en compte de la rétention foncière**

25

Au total, l'enveloppe urbaine du bourg et du hameau de Malicorne représente un potentiel de 9 logements.

#### LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION LIÉ AU CHANGEMENT DE DESTINATION

Si l'activité agricole est encore très présente sur la commune de Dolus-le-Sec, le territoire comprend un grand nombre d'anciennes fermes et bâtiments ruraux ne présentant plus aucuns liens avec l'activité agricole (anciennes granges...). **La commune a souhaité favoriser la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine existant, tout en s'inscrivant dans une perspective de maîtrise de la consommation foncière.** En effet, la réappropriation de ces bâtiments pour un autre usage permet de limiter le recours à la construction neuve. A cette fin, la municipalité a décidé d'autoriser l'évolution de ces bâtiments vers de l'habitat mais également des activités (bureaux, services, artisanat) compatibles avec la proximité de l'habitat ou des activités liées à l'activité agricole. En outre, ces bâtiments peuvent également présenter un intérêt dans le cadre d'une diversification ou d'une extension de l'activité agricole (local de vente ou de transformation, gîtes, chambres d'hôtes...).

**Il est distingué les bâtiments détachés de la construction principale et les dépendances accolées à une maison existante** (exemple des longères), qui même en présentant des tailles réduites pourraient permettre l'agrandissement de la maison attenante pour répondre aux besoins du ménage (création d'une chambre supplémentaire liée à la naissance d'un enfant, création d'un bureau...), et éviter ainsi le recours à une extension. **Les bâtiments détachés de la construction principale ont fait l'objet d'une identification précise sur les documents graphiques afin de permettre leur changement de destination**, que ce soit pour le développement et la diversification des activités agricoles (local de vente, gîtes, chambres d'hôtes...), ou pour répondre aux besoins des tiers non agricoles (gîtes, chambres d'hôtes, activités artisanales...).

**Cette identification des bâtiments « détachés » s'est appuyée sur une grille de critères précis, inspirés de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire de 2008 :**

- Le bâtiment doit présenter un intérêt patrimonial, il s'agit donc le plus souvent d'ancienne granges agricoles ou de dépendances ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture. Cette identification a été réalisé grâce à une visite de terrain de la commission PLU et du bureau d'études URBAN'ism, sur la base d'une pré-identification réalisée par les membres de la commission PLU ;

- L'emprise au sol des bâtiments recensés a été mesurée, afin de ne retenir que ceux mesurant 100 m<sup>2</sup> dans le cas de bâtiments détachés, afin de ne retenir que les bâtiments présentant une superficie jugée suffisante pour accueillir un couple avec enfants dans le souci de limiter les demandes d'extension ;
- Les bâtiments situés à moins de 100 m d'une exploitation agricole ou d'un bâtiment isolé générant des nuisances n'ont pas été retenus afin de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments appartenant à un siège ou site d'une exploitation agricole, afin notamment de permettre les activités de diversification ou de prolongement de l'activité agricole directement sur le site de l'exploitation.

**Dans un souci d'équité de traitement, ce travail d'identification a été réalisé sur l'ensemble de la commune.** Au total c'est donc une vingtaine de bâtiments qui ont été identifiés au sein des exploitations agricoles pour répondre aux besoins des exploitants et une trentaine de logements dans des propriétés appartenant à des tiers non agricoles.

Des membres de la commission PLU se sont donc rendus sur le terrain pour repérer et photographier au sein de la zone agricole et naturelle tous les bâtiments qui pouvaient être susceptibles de changer de destination. Le bureau d'études a ensuite vérifié l'emprise au sol des bâtiments, afin de ne retenir que ceux qui faisaient au minimum 100 m<sup>2</sup> environ.

Au regard du nombre de changement de destination ayant eu lieu sur la commune lors de la dernière décennie et du gain en logement par création de logement au sein du parc existant entre 199 et 2011 (4 logements gagnés – voir le calcul du point mort dans le tome 1.a), il est estimé que **15% des bâtiments identifiés (hors bâtiment inclus dans une exploitation agricole) devraient faire l'objet d'un changement de destination pour réaliser une résidence principale, soit 5 logements.** D'autant plus qu'une partie des demandes de changement de destination pourrait porter sur la réalisation de gîtes et de chambres d'hôtes, ou d'espaces pour réaliser un bureau ou un atelier nécessaire au développement d'une activité à domicile.

**Concernant les bâtiments accolés aux habitations,** il a été privilégié une autorisation de leur changement de destination pour une extension de l'habitation attenante par le biais du règlement. Aucune emprise minimale n'a pas été retenue, car il s'agit de permettre un agrandissement de la construction attenante pour quelques pièces de vie et non la réalisation d'un logement entier.

## LA NÉCESSITÉ D'ENVISAGER DES EXTENSIONS URBAINES AU NIVEAU DU BOURG ET LE CHOIX DES SITES D'EXTENSION

**Au total, près d'une quinzaine de logements sont réalisables au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de Malicorne, et par changement de destination d'anciennes granges dans l'espace rural.** Ce potentiel ne suffit pas à répondre aux besoins en logements pour la prochaine décennie (environ 35 logements). **Une extension modérée de l'enveloppe urbaine a dû être envisagée pour permettre l'accueil d'une vingtaine de logements supplémentaires.**

Plusieurs sites d'extension ont été étudiés par la municipalité :

- **Le site dit de la Pièce du Prieuré (parcelle n°604), situé à l'extrémité Nord-Ouest du bourg** - Ce site correspond à une parcelle agricole d'un seul tenant formant un triangle entre la voie communale n°5 (prolongement de la rue du Cimetière), la voie communale n°1 (prolongement de la rue des Platanes). Son emprise importante pouvant faciliter l'acquisition et l'aménagement avait retenu l'attention de la Municipalité. Cependant, outre la présence d'une culture agricole sur son emprise, cette parcelle présente de nombreux désavantages :
  - Comparativement aux autres secteurs potentiels d'extension urbaine, cette parcelle est éloignée du centre-bourg où se trouvent notamment l'école et la boulangerie.
  - Cette parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. Ce dernier s'arrête au sud-ouest du cimetière et au carrefour de la rue de la Promenade et de la rue des Platanes. Une extension du réseau d'assainissement, nécessaire pour envisager la réalisation d'une opération importante de logements, représenterait un coût élevé pour la commune.
  - Ce site offre également des vues intéressantes sur le bourg, avec des toits disparates qui émergent d'une ligne végétale irrégulière.

**Ce site n'a donc pas été retenu pour l'accueil de nouveaux habitants.**

- **Les prairies à l'arrière du lotissement de l'Épinay, rue de la Promenade** - Situées dans le prolongement du lotissement récent de L'Épinay, les prairies à l'arrière du site pouvaient présenter un intérêt pour l'extension du bourg. Cependant ces espaces se situent sur un passage d'eau de pluie important pour le bourg (présence d'un fossé prolongeant les espaces busés des chemins enherbés traversant le bourg), ce qui lui confère un caractère marqué de zones humides. **La Municipalité a préféré conservé le caractère naturel du secteur.**
  
- **Le site de l'ancienne station d'épuration, situé au sud du bourg** - Ce site est situé au sud du bourg et correspond à l'implantation de l'ancienne station d'épuration, remplacée en 2014 par un nouvel équipement plus au sud de la parcelle. Il est bordé au nord par des fonds de parcelles du bâti ancien présent en façade de la rue de Lafayette, et par un chemin enherbé qui recouvre un ruisseau busé. Le terrain débouche à l'est sur la rue de l'Eolienne et à l'ouest sur la rue de la Grosse Pierre. Ce terrain présente l'avantage de se situer à proximité du centre-bourg (mairie, école, boulangerie, salle des fêtes).  
Ce site est cependant concerné par des passages d'eau de pluie en provenance de l'espace rural pouvant conduire à des inondations du site lors d'orage important. Il se situe également à moins de 200 m de la nouvelle station d'épuration, ce qui rend délicat l'apport de nouvelle population à proximité dans un souci de limiter l'exposition des habitants aux nuisances potentielles (ce risque de nuisance a d'ailleurs motivé la volonté des élus de ne pas densifier certaines parcelles attenantes à la station rue de la Grosse Pierre). Se pose également la question d'un surcout éventuel pour l'aménagement du site lié à la présence d'une ancienne station d'épuration.  
De plus, la localisation du site présente un intérêt pour l'aménagement d'un espace vert, public, de proximité, dont il fait cruellement défaut au bourg. Il présente également l'avantage d'être bien situé pour l'ensemble des habitants du bourg (y compris ceux rue de la Promenade), de contribuer à la valorisation des vues proches et lointaines sur le bourg ancien, et de pouvoir éventuellement être relié au dernier commerce de la commune via un jardin attenant à la boulangerie et donnant sur le chemin piéton enherbé au nord. **Ce site n'a donc pas été retenu pour l'accueil de nouveaux habitants, mais pour la création d'un espace public.**
  
- **Le site à l'arrière du cimetière (parcelle n°143)** - Cette parcelle correspond aujourd'hui à un pré pour chevaux. Si cette parcelle est relativement proche du centre-bourg (école...), elle présente le désavantage d'être inaccessible depuis la rue des Ecoles à l'Est et d'être éloignée du réseau d'assainissement collectif. Ce dernier s'arrête au sud-ouest du cimetière et au carrefour de la rue de la Promenade et au nord de la rue des Ecoles. Une extension du réseau d'assainissement, nécessaire pour envisager la réalisation d'une opération importante de logements, représenterait un coût élevé pour la commune. **Ce site n'a donc pas été retenu pour l'accueil de nouveaux habitants.**
  
- **Le site dit de L'Épinay à l'ouest du bourg** - Ce site correspond à l'ancien jardin potager du château de l'Épinay, qui évolue aujourd'hui vers la friche. Il présente un cadre attractif avec un environnement très arboré (horizon arboré du parc, haie en entrée de bourg, végétation du bord du fossé, présence d'un patrimoine ancien valorisable dans le paysage (mur en pierre)...). Il est situé à proximité du cheminement piéton, permettant de revenir vers l'espace vert prévu sur le site de l'ancienne STEP et l'école. Les réseaux à proximité présentent des capacités suffisantes pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, même si une extension ponctuelle du réseau d'assainissement est à prévoir (extension plus limitée que les sites de la Pièce du Prieuré ou de l'arrière du cimetière). De plus, un aménageur, en accord avec le propriétaire, s'est déjà montré intéressé par l'aménagement de ce site. Au regard du profil de voirie de la départementale au nord (visibilité restreinte), ainsi que du caractère patrimonial et qualitatif du parc du château de l'Épinay, **seule l'urbanisation de l'ancien potager a été retenue par la municipalité avec un accès depuis la rue de la Promenade.** Une densité de 12 logements à l'hectare a été retenue pour l'urbanisation de ce secteur, **soit un potentiel de 6 logements.**

Le site de l'Épinay ne permettant pas de répondre à l'ensemble des besoins restants en logements. La municipalité s'est intéressée au **site dit de la Pennellerie, à l'arrière de la mairie.** Ce site correspond à des parcelles agricoles exploitées à l'arrière de la mairie. Il constitue cependant une opportunité d'épaissir le tissu urbain, à proximité immédiate des équipements scolaires, sportifs et de détente de la commune, et dans un secteur caractérisé par une urbanisation récente plutôt lâche. Les réseaux à proximité présentent des capacités suffisantes pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, et à terme un bouclage entre la rue A. SOREL et la rue des Ecoles peut être

envisagé, évitant ainsi un aménagement en impasse. Sa proximité avec le site NATURA 2000 nécessite cependant une certaine vigilance. Au regard de la proximité avec le centre ancien plutôt dense, de l'absence de difficulté majeure d'aménagement et de la proximité des équipements, une densité de 15 logements à l'hectare a été privilégiée. Afin d'assurer un aménagement cohérent de l'espace, en tenant compte des contraintes d'accès et de connexion, une emprise de 1 ha a été retenue, soit un potentiel de 15 logements supplémentaires.

**Au total, 21 logements sont donc réalisables en d'extension urbaine.**

## LA VOLONTÉ DE CRÉER DES GREFFES URBAINES DE QUALITÉ (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

### LE SITE DE LA PENNELLERIE

- Superficie totale de 1,02 ha pour un minimum de 15 logements attendus
- Une opportunité d'épaissir le tissu urbain, à proximité immédiate des équipements scolaires, sportifs et de détente de la commune.
- Une desserte facile, tant par les voitures que les piétons (possibilité de liaison piétonne avec le parking et l'école).
- Un réseau électrique que semble apte à recevoir de nouveaux logements.
- Un réseau d'eau potable de capacité correcte : canalisation de diamètre 140, au droit du site, rue A. Sorel
- Un hydrant (PI n°3) à proximité, rue A. Sorel, en bon état (diamètre de 100mm ; avec un débit de 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression).
- Une proximité du site NATURA 2000.

*Cf. photos pages suivantes*

L'objectif de l'aménagement de ce site est de s'inscrire dans schéma de développement à court/moyen terme, d'un secteur à l'arrière de la mairie, proche des équipements essentiels de la commune (école, salle des fêtes, aire de loisirs (stade, terrains de tennis), mairie, poste), en réussissant une greffe urbaine avec le reste du bourg. A cette fin, une orientation d'aménagement et de programmation a été retenue. Sa rédaction vise à :

- Éviter la création d'un quartier en impasse, en anticipant une urbanisation future de la partie nord de la Pennellerie et la création à terme d'une voie permettant un bouclage routier entre la rue A. SOREL et la rue des Ecoles.
- Favoriser et sécuriser les déplacements des piétons et des cycles, notamment les enfants, en direction de l'école et des sites de loisirs et de sports existant au nord ;
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage agricole (aménagement d'une haie en lisière avec l'espace agricole), mais également depuis les constructions existantes en lisière du site en imposant l'aménagement d'une haie avec les constructions existantes rue des Ecoles (limiter l'impact visuel des nouvelles constructions).
- Concevoir un quartier plus dense en milieu rural tout en conservant l'intimité et la qualité du cadre de vie des habitants, ce qui est un élément indispensable si l'on veut que le quartier fonctionne correctement. e qui est un élément indispensable si l'on veut que le quartier fonctionne correctement. Pour ce faire, sur des terrains de plus petites superficies, les constructions devront être implantées avec au moins un élément à l'alignement afin de préserver l'intimité des jardins (ils ne sont pas visibles depuis la rue), de créer une véritable rue structurée et incitant les automobiliste à rouler moins vite, et de permettre aux habitants de bénéficier d'une superficie de jardin optimisée, donnant une impression de profondeur et favorisant la plantation d'arbres de hautes tiges et les extensions et aménagements futurs de leur habitation.
- Intégrer un programme de logements individuels purs et individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire afin de disposer d'une taille variée de parcelles et d'une offre diversifiée en logements propre à répondre à plusieurs types de besoins d'habiter.
- Favoriser la construction d'habitation économe en énergie.

*Cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation page 32*

**SECTEUR DE LA PENNELLERIE**  
**DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 1/2**  
**VUES DEPUIS LA RUE A. SOREL ET LA PARTIE SUD DU SITE**



Vue panoramique sur le site de développement depuis le sud



Vue sur l'entrée sud



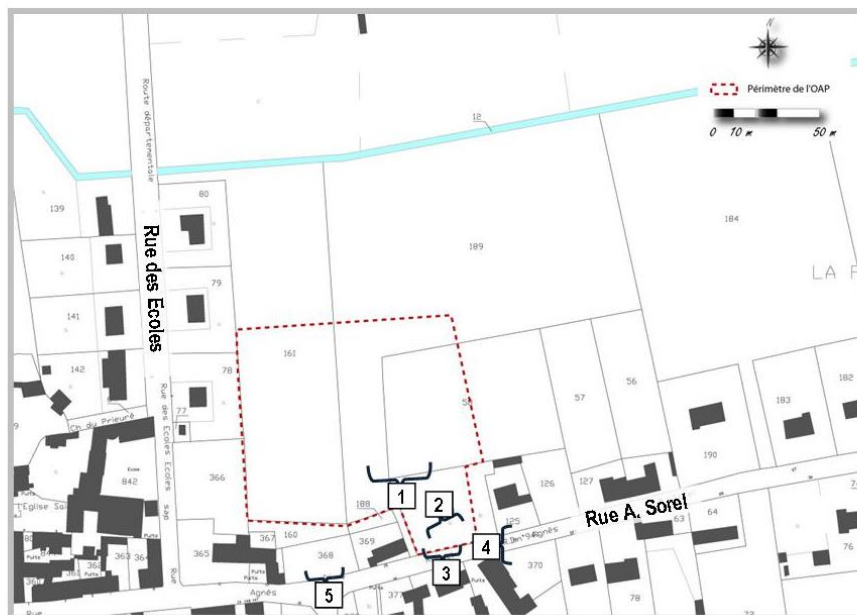
Vue sur l'entrée sud, rue A. Sorel



Vue dégagée sur la rue A. Sorel depuis l'entrée sud



Un accès impossible, en raison d'un fort dénivelé



**SECTEUR DE LA PENNELLERIE**  
**DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 2/2**  
**VUES DEPUIS LA RUE DES ECOLES ET LE NORD DU SITE**



Vue panoramique sur le site de développement depuis le nord

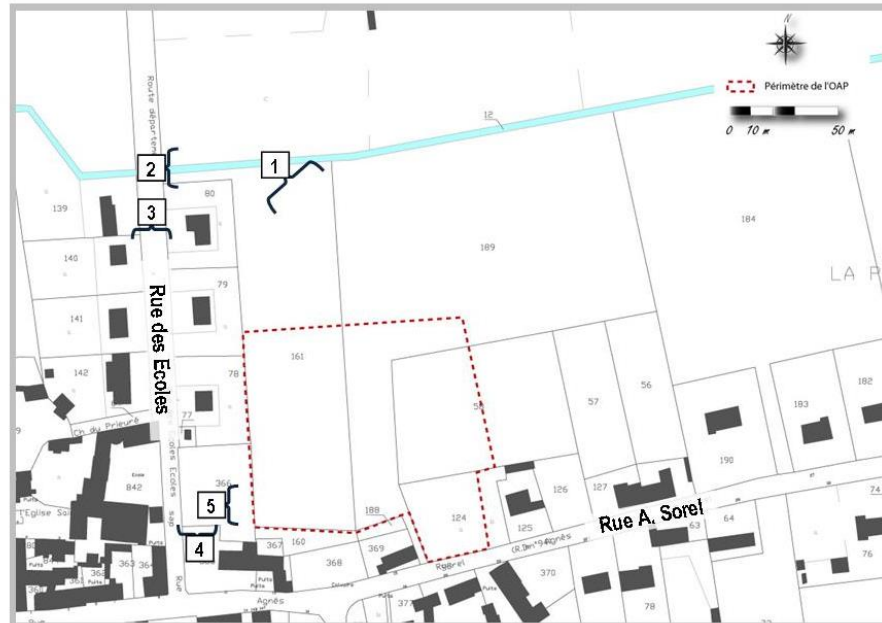


Vue sur la rue des Ecoles

30



Vue sur le parking public à l'arrière de la mairie



# Commune de Dolus-le-Sec

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION L'Epiny et la Pennellerie



## LE SITE DE L'ÉPINAY

- Superficie de l'ordre de 0,5 ha soit un potentiel de 6 logements
- Un cadre de vie attractif, avec un environnement très arboré (par cette allée du château, haie en entrée de bourg, végétation du bord de ruisseau, présence d'un patrimoine ancien valorisable dans le paysage (mur en pierre)...).
- Une sortie possible sur la rue de la Promenade
- Proximité du cheminement piéton, permettant de revenir vers l'espace vert prévu sur le site de l'ancienne STEP et l'école.
- Un site situé dans l'emprise d'un site patrimonial (ancien jardin potager du Château, covisibilité certaine avec le château, périmètre en appui sur l'ancienne allée d'entrée du château). Toute urbanisation du secteur doit s'accompagner de mesures assurant une intégration harmonieuse des constructions (plantations, implantation des constructions, préservation du mur ancien...).
- Le réseau d'assainissement se trouve à proximité, rue de la Promenade : une extension modérée sera nécessaire, avec certainement la mise-en-place d'une pompe de relevage comme pour le Château de l'Épinay et le lotissement de l'Épinay à proximité.
- Un réseau électrique qui semble apte à recevoir de nouveaux logements.
- Un réseau d'eau potable de capacité correcte : canalisation de diamètre 140, au droit du site, rue de la Promenade.
- Une défense incendie assurée par la présence de deux poteaux incendie à proximité : si l'hydrant présent au croisement de la rue de la Promenade et de la rue de la Grosse Pierre présente un débit inférieur aux attentes (diamètre 100 ; débit de 45 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression), celui présent au carrefour de la rue de la Fayette présente un débit suffisant (DN125, 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression résiduelle).

*Cf. photos pages suivantes*

32

L'objectif de l'aménagement de ce site est de s'inscrire dans un schéma de développement à court terme, d'un secteur en extension du bourg, au sein d'un environnement présentant une certaine sensibilité paysagère (parc arboré marquant les paysages urbaines) et patrimoniale (ancien jardin potager du château de l'Épinay, inclusion dans le parc du château). A cette fin, une orientation d'aménagement et de programmation a été retenue. Sa rédaction vise à :

- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage en tenant compte du contexte arboré et patrimonial dans lequel il s'inscrit. Ainsi l'aménagement du site veillera à préserver l'intégralité du mur ancien, constituant la limite nord du site, élément patrimonial traduisant l'ancienne vocation potagère du site. Un linéaire arboré composé d'arbres de grande hauteur, en lisière avec l'espace naturel au sud sera conservé, et la lisière avec le parc du château de l'Épinay, à l'ouest, fera l'objet d'un traitement paysage composé d'arbres de haute tige et d'arbustes
- Concevoir un quartier plus dense en milieu rural tout en conservant l'intimité et la qualité du cadre de vie des habitants, ce qui est un élément indispensable si l'on veut que le quartier fonctionne correctement. e qui est un élément indispensable si l'on veut que le quartier fonctionne correctement. Pour ce faire, sur des terrains de plus petites superficies, les constructions devront être implantées avec au moins un élément à l'alignement afin de préserver l'intimité des jardins (ils ne sont pas visibles depuis la rue), de créer une véritable rue structurée et incitant les automobiliste à rouler moins vite, et de permettre aux habitants de bénéficier d'une superficie de jardin optimisée, donnant une impression de profondeur et favorisant la plantation d'arbres de hautes tiges et les extensions et aménagements futurs de leur habitation.
- Intégrer un programme de logements individuels purs et individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire afin de disposer d'une taille variée de parcelles et d'une offre diversifiée en logements propre à répondre à plusieurs types de besoins d'habiter.
- Favoriser la construction d'habitation économe en énergie.

*Cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation page précédente*

**SECTEUR DE L'EPINAY**  
**DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 1/2**  
**VUES DEPUIS LE PARC DU CHÂTEAU DE L'EPINAY**



Vue panoramique sur le site de développement envisagé



Vue sur le parc du château de l'Épinay depuis l'Est du site de développement envisagé



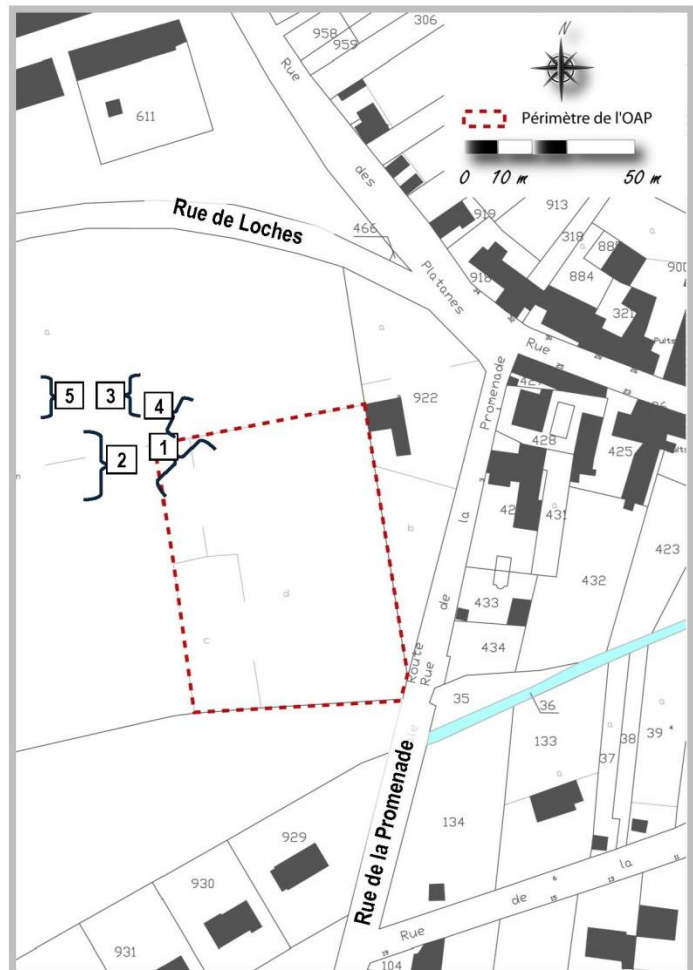
Vue sur l'ancienne allée menant au château



Vue depuis le parc sur le mur au nord du site de l'Épinay



Vue lointaine sur le château de l'Épinay



**SECTEUR DE L'EPINAY**  
**DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 2/2**  
**VUES DEPUIS LA RUE DE LA PROMENADE**



Vue sur la partie nord de la rue de la Promenade



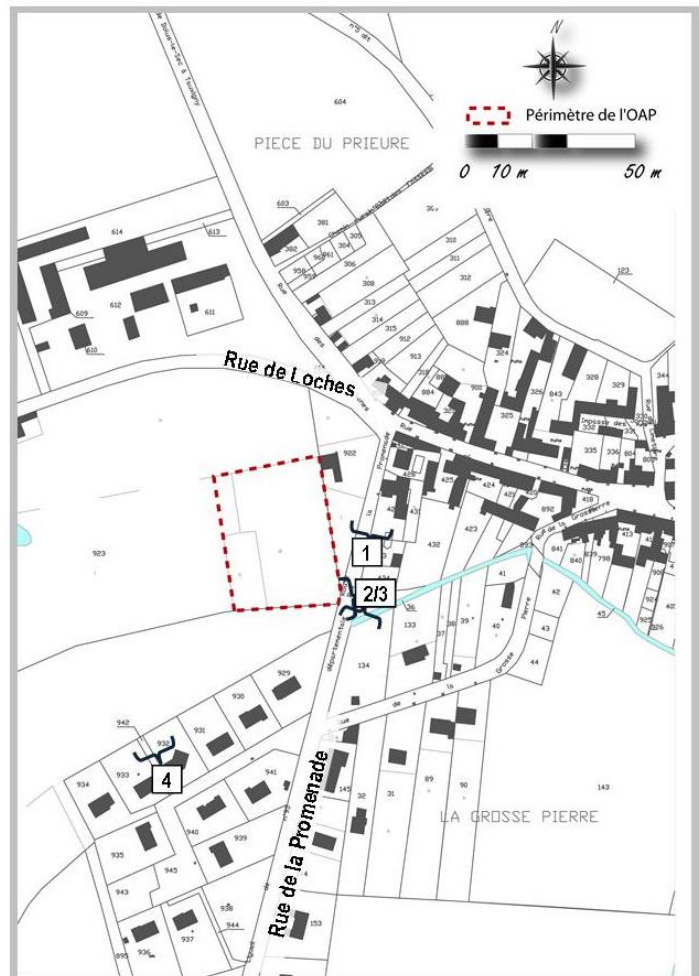
Vue sur une partie de la sortie potentiel du site de l'Épinay sur la rue de la Promenade



Vue sur la partie sud de la rue de la Promenade



Vue sur le parc du château de l'Épinay depuis le lotissement de L'Épinay



**Concernant la création d'un espace de rencontre** dont le besoin a été exprimé par la municipalité, il est ressorti des réflexions concernant les sites d'extension urbaines que le site de l'ancienne station d'épuration représentait un potentiel intéressant pour la réalisation d'un espace vert à vocation de détente et de loisirs (cf. « La nécessité d'envisager des extensions urbaines au niveau du bourg et le choix des sites d'extension »). La localisation du site présente un intérêt pour l'aménagement d'un espace vert, public, de proximité, dont il fait cruellement défaut au bourg depuis la fermeture de l'accès à l'ancien étang de pêche (étang privé aujourd'hui). Il présente également l'avantage d'être bien situé pour l'ensemble des habitants du bourg (y compris ceux résidant rue de la Promenade), de contribuer à la valorisation des vues proches et lointaines sur le bourg ancien, et de pouvoir éventuellement être relié au dernier commerce de la commune via un jardin attenant à la boulangerie et donnant sur le chemin piéton enherbé au nord.

**Concernant le développement des communications numériques, les possibilités d'action de la commune restent limitées.** Néanmoins, en privilégiant l'accueil de population dans les secteurs les mieux desservis, et en privilégiant un développement urbain regroupé sur le bourg, le projet de territoire vise à créer des conditions favorables à l'accès aux communications numériques et à l'extension des réseaux si nécessaire.

**Le fait de concentrer l'accueil de population au sein des enveloppes urbaines existantes, et de n'envisager une extension urbaine,** qu'à une relative proximité des équipements communaux, commerces et services, peut **contribuer également à favoriser le recours aux déplacements piétonniers ou en vélos.** Cette volonté de favoriser et sécuriser les déplacements piétons et doux s'est également retrouvée dans le choix des sites d'extension urbaine et la définition des orientations d'aménagement et de programmation (voir chapitres « La volonté de créer des greffes urbaines de qualité (orientations d'aménagement et de programmation) » et « La nécessité d'envisager des extensions urbaines au niveau du bourg et le choix des sites d'extension »).

35

## PRÉSERVER LA PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE

Si la volonté de préserver les paysages urbains et ruraux de la commune a contribué au choix des sites d'extensions urbaines, ainsi qu'à la définition des orientations d'aménagement et de programmation, **la municipalité a également affiché la volonté de préserver et de mettre en valeur des éléments identitaires et patrimoniaux spécifiques à la commune,** notamment :

- Des édifices bâtis, témoins de l'histoire de la commune (éolienne Bollé, lavoirs, puits, croix de chemins...) ou présentant des spécificités architecturales (granges lochoises, éléments de façades...);
- Des ensembles remarquables ne faisant pas l'objet d'une protection spécifique au titre des Monuments Historiques (le château de l'Epinay, son pigeonnier et son parc);
- Les vues lointaines sur le bourg, en favorisant l'intégration des nouvelles constructions, en préservant la qualité et les caractéristiques architecturales du bâti ancien (notamment les centres anciens du bourg et de Malicorne), et en mettant en valeur le château d'eau de la commune, qui est perceptible depuis les vues lointaines sur le bourg. Ce dernier point passe par des actions extérieures au PLU : la municipalité a ainsi le projet à court terme de mettre en peinture le château d'eau.

Dans un souci de préserver les paysages et les éléments identitaires de la commune, la municipalité a également décidé de préserver :

- Les éléments végétaux contribuant à l'animation des paysages urbains et ruraux, notamment le parc du château de l'Epinay et la haie arborée présente au long de la RD 21 en entrée de bourg ouest. Ces éléments constituent un élément fort du paysage urbain, en étant présent en arrière-plan sur la majeure partie des vues sur et depuis le bourg (voir le tome 1.a du rapport de présentation chapitre « un paysage urbain aux atouts peu valorisés »).

- Les éléments marquant de la trame verte et bleue, présentant un intérêt supracommunal : les bois de Juche Grolle au sud et les abords végétalisés du ruisseau de Montant. Le boisement de Juche Grolle a notamment un rôle à jouer à l'échelle intercommunal dans le développement de l'activité touristique, mais également des activités de loisirs ou de détente (randonnées, promenade...) à destination des résidents.

La volonté d'autoriser le changement de destination d'anciens édifices agricoles relève également de cette volonté de préserver un patrimoine bâti ancien, en favorisant sa réappropriation pour éviter sa disparition (ruines...).

### **LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

Le projet de développement de la commune veille à ne pas rapprocher les populations de la forêt (risque d'incendie), des activités génératrices de nuisances (ICPE agricole, station d'épuration...) et à limiter l'exposition de la population au risque d'inondation par écoulement des eaux pluviales en ayant pris en compte les passages d'eau et le caractère humide de certains secteurs dans le choix des sites d'extension urbaine.

### **LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**

36

Dans un souci de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles de toute nouvelle urbanisation, la Municipalité a cherché à optimiser le potentiel disponible au sein des enveloppes urbaines des bourgs (dents creuses, espace densifiable, potentiel de renouvellement urbain), et à favoriser la réappropriation du bâti existant (logements vacants et potentiel en changement de destination).

Une recherche d'optimisation du potentiel disponible n'étant rien sans une définition adéquate des enveloppes d'urbanisation, la Municipalité a défini l'enveloppe urbaine du bourg dans une logique d'économie foncière et de compacité. Une fois le potentiel disponible identifié, la Municipalité a cherché à l'optimiser en recherchant une densité supérieure à celle observable en diffus et supérieure à celle observée dans la dernière décennie sur la commune.

*Voir le chapitre « Un développement de l'urbanisation axé sur le bourg de Dolus-le-Sec et Malicorne » page 21 pour plus de détails.*

## **PARTIE 2 :**

# **MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT**

### **LES CHOIX EFFECTUES EN MATIÈRE DE ZONAGE**

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

TABLEAU DES SURFACES

Son projet de développement déterminé, la Municipalité l'a traduit règlementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones (cf. définition règlementaire, partie 4) : urbaine (**U**), à urbaniser (**AU**), agricole (**A**), naturelle et forestière (**N**).

## LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG DE DOLUS-LE-SEC ET DU HAMEAU DE MALICORNE

**Le bourg de Dolus-le-Sec et le hameau de Malicorne constituent des espaces urbanisés conséquents et déjà équipés.** Ils ont donc été reconnus par une zone urbaine mixte, permettant l'accueil de logements, d'équipements et de services. Cette zone urbaine est strictement délimitée à l'enveloppe urbaine existante, au droit des constructions déjà existantes et y incluant leur jardin ou parc arboré. Les terres agricoles sont donc exclues de la zone urbaine. Néanmoins, des exceptions ponctuelles à ce principe ont été faites au niveau du bourg :

- Comme expliqué dans le « Parti d'aménagement retenu », le développement de l'urbanisation rue de la Promenade a enclavé ponctuellement des espaces agricoles de taille réduite, permettant l'accueil de 1 à 2 maisons. Ces espaces, considérées comme des dents creuses, ont été incluses en zone urbaine et le trait de zone U s'est appuyé sur les limites des jardins des parcelles attenantes.
- La zone urbaine est venue prendre à l'ouest du bourg des parcelles concernées par des certificats d'urbanisme accepté, voire des permis de construire accepté. Il s'agit de « coups parti » pris en compte comme des logements existants pour le calcul du rythme de développement futur de la commune.
- Comme expliqué dans le « Parti d'aménagement retenu », la commune a fait le choix d'intégrer une partie d'une parcelle agricole, rue A. Sorel, en entrée est du bourg. En permettant la réalisation d'une maison sur cet espace, la municipalité souhaite affirmer clairement les limites de son entrée de bourg ouest. Pour cela, la limite de la zone urbaine est donc tracée en s'appuyant sur les limites de fonds de jardins existant à l'ouest et au nord.

38

**Le centre-bourg de Dolus-le-Sec présentant une certaine qualité patrimoniale** avec notamment une très faible présence de bâti récent (maison de bourg de forte hauteur), **des implantations à l'alignement et un front urbain marqué, un secteur urbain spécifique, nommé « UAc »**, a été créé pour tenir compte des spécificités architecturales et urbanistiques des constructions qui s'y trouvent : hauteur des habitations, implantation par rapport à la voirie et aux limites séparative, etc. **Les extensions urbaines plus récentes ne reprenant pas l'ensemble de ces caractéristiques ont été incluses dans un secteur urbain spécifique nommé « UB »** (voir les parties « caractéristiques des tissus urbains » et « paysage » du tome 1 du rapport de présentation).

**Une partie de la zone UB est limitrophe de la nouvelle station d'épuration, réalisée en 2014.** Si la conception a cherché à minimiser les risques de nuisances pour les riverains dans le secteur de la Grosse Pierre, il apparaît cependant nécessaire d'éviter une urbanisation de second rang sur les parcelles 31, 39 et 90 qui contribuerait à rapprocher de nouveaux résidents de la STEP. **A cette fin, un secteur UBj a été créé sur ces fonds de parcelles.**

**Le hameau de Malicorne présente également des caractéristiques urbaines typiques** (présence d'un bâti de type plus rural (longère), implantation sur une limite, orientation du faîtage...), malgré des implantations urbaines récentes ne les respectant plus (voir les parties « évolutions urbaines », « caractéristiques des tissus urbains » et « paysage » du tome 1 du rapport de présentation). Afin de conserver ces caractéristiques, **un secteur urbain spécifique, nommé « UAm ».** **Une distinction est faite entre le centre-bourg de Dolus-le-Sec et Malicorne, en raison de la différence d'implantation des constructions** par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, **et en raison de la différence de hauteurs des constructions** (maison de bourg dans le bourg, bâti rural à Malicorne).

**Afin d'identifier les secteurs urbains où la réalisation d'un assainissement autonome est obligatoire**, - l'extension du réseau collectif d'assainissement n'étant pas prévu -, des **sous-secteurs « UAm » et « UBa »** ont été créés.

**Concernant la majorité des fonds de jardin**, attenant à une maison, **il a été fait le choix de les inclure en zone urbaine**, car ils ne constituent plus un espace agricole et n'ont donc plus de justification à être classée en zone agricole. Il aurait pu être fait le choix de les classer en zone naturelle, mais cet espace ne revêtant aucun intérêt écologique

particulier, il semblait plus opportun d'y permettre une éventuelle densification (garage, abris de jardin...), profitable à une gestion économe des espaces agricoles.

**Pour les équipements scolaires, associatifs et administratifs du bourg (école, mairie, point poste, salle des fêtes...), il n'est pas défini de secteur spécifique**, de par leur diffusion dans l'enveloppe urbaine existante. En revanche, le règlement de la zone U est rédigé de manière à permettre leur évolution et la réalisation de nouveaux équipements le cas échéant.

## LE ZONAGE DES EXTENSIONS URBAINES

**Les secteurs de l'Epinay et de la Pennellerie, destinés à recevoir des opérations d'ensemble, ont été classés en zone à urbaniser en raison de leur caractère actuel d'espace agricole ou naturel, en extension du bourg.** Au regard de la capacité des réseaux et des voies existant en périphérie immédiate de la zone, leur ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU est envisageable (voir chapitre « La volonté de créer des greffes urbaines de qualité (orientations d'aménagement et de programmation) »). Ces secteurs ont donc été identifiés en zone dite « 1AU » ouverte à l'urbanisation, avec une différenciation réglementaire entre les deux sites pour faciliter la lecture du règlement (différence de conditions d'accès et de desserte, plantations à réaliser ou à préserver...).

Afin d'assurer la réalisation des plantations demandées dans les orientations d'aménagement et de programmation pour intégrer les nouvelles constructions, cette disposition a été transcrite réglementairement (pièce écrite et graphique).

39

## LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Municipalité s'est intéressée à la protection des trames vertes et bleues de la commune. Cette trame est certes primordiale pour le maintien d'une certaine biodiversité locale, mais également pour la qualité du cadre de vie des habitants. Cette protection est avant tout passée par l'identification en zone naturelle et forestières des principaux éléments la constituant.

En effet, la zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel. Cette zone est préservée de toute urbanisation nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**La Municipalité a donc décidé d'identifier en zone naturelle l'ensemble boisé situé au sud de la commune** (intérêt écologique, économique et paysager) **et le site du château de l'Epinay** (intérêt paysager et historique). La zone naturelle définie vient s'appuyer sur les limites des parcelles des boisements au sud, de la propriété du château de l'Epinay (parc et château).

**Les espaces naturels situés entre l'urbanisation Malicorne, le ruisseau de Montant et la route départementale n°58** ont également été inclus dans la zone naturelle en raison de leur caractère humide et prairial. **Quelques parcelles au sud du château de l'Epinay ont** été intégrées en zone naturelle en raison de leur rôle de prairie et du passage d'eau qu'elles accueillent.

La municipalité s'est interrogée sur l'opportunité de classer en zone naturelle **les abords immédiats du ruisseau de Montant et l'étang de la Grange Neuve s'étendant entre la RD58 et les boisements de Juche** Grolles au sud de la commune. La phase de concertation avec la population sur le règlement (exposition et réunion publique) a mis en évidence l'importance de l'activité agricole sur les abords du ruisseau, ainsi que le rôle joué par l'agriculture dans la végétalisation des abords du ruisseau et des fossés (dispositifs enherbés au long des fossés, terres en prairie en raison de Mesures Agro-Environnementales liées à la présence d'un site NATURA 2000...). Les exploitants agricoles ont notamment exprimé des craintes que le classement en zone naturelle du PLU de ces terres ne remettent en cause à

long terme leur exploitation par l'agriculture (crainte de renforcement de restrictions spécifiques concernant les amendements et l'utilisation de produits phytosanitaires). Soucieux de ne pas remettre en cause une exploitation agricole de ces espaces, tout en affirmant l'intérêt écologique de ces secteurs, la Municipalité a décidé de ne pas intégrer les abords du ruisseau de Montant et l'étang de la Grange Neuve (étang utilisé pour l'irrigation) en zone naturelle. Afin d'afficher leur intérêt pour l'agriculture, ces espaces sont intégrés à la zone agricole, et afin de préserver l'intérêt écologique de ces secteurs un secteur spécifique, nommé « Ap » est créé où ne sont autorisés que les installations nécessaires à l'activité agricole d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> (exemple : dispositif d'irrigation).

Les entités naturelles accueillent aussi du bâti non lié à l'exploitation agricole (habitations, annexes, château de l'Epinay...). **La Municipalité a jugé nécessaire pour la préservation de son patrimoine architectural et l'essor d'un tourisme vert sur la commune d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien, en y autorisant, l'extension modérée des habitations existantes et de leurs annexes, ainsi que le changement de destination.** Afin de valoriser le patrimoine bâti ancien, tout en évitant d'entraver le développement des exploitations agricoles existantes et la remise en cause du caractère naturel des lieux, un travail fin a été fait pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (voir chapitre « La prise en compte du potentiel de construction lie au changement de destination »). Afin également de permettre une adaptation des constructions aux besoins des habitants, tout en assurant une consommation modérée de foncier, la réalisation d'annexes à l'habitation est autorisé sous des conditions de distance à l'habitation et d'emprise au sol. **Les bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé ont fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique.**

40

## LA DÉFINITION DES ZONES AGRICOLES

### UNE ZONE ET DES SECTEURS FAVORISANT LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

**Le reste de l'espace rural est classé en zone agricole, nommée « A », reconnaissant ainsi la valeur économique et agronomique des terres, et permettant le développement des exploitations agricoles.** La zone A est destinée à préserver les terres agricoles de toutes constructions ou installations, autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantées ailleurs (pylônes, antenne...). Ont donc été classés en zone agricole, l'ensemble des bâtiments liés à l'activité agricole (hangar, chais, stabulations...).

Le Parti d'aménagement retenu affichait la volonté de permettre le développement de l'activité agricole et de l'activité touristique, d'autant plus que plusieurs exploitations agricoles ont aujourd'hui diversifié leurs activités avec la transformation et la vente à la ferme des produits de l'exploitation, mais également la création de gîtes ou de chambres d'hôtes. De plus, la Municipalité désire permettre aux agriculteurs la possibilité de faire évoluer leur bâti d'habitation en fonction de leurs besoins. **A cette fin, l'ensemble des exploitations agricoles ont été classées en zone A et au sein des sièges et sites d'exploitations agricoles, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés.** Au total, une vingtaine de bâtiment pourraient permettre soit l'accueil du logement de l'exploitant (sous conditions définis par le règlement), soit des gîtes, chambres d'hôtes ou des locaux liés au prolongement ou à la diversification de l'activité agricole (local de vente...).

### UN SECTEUR PROTÉGÉ AUX ABORDS DU RUISSEAU DE MONTANT ET DE L'ÉTANG DE LA GRANGE NEUVE : AP

La municipalité s'est interrogée sur l'opportunité de classer en zone naturelle **les abords immédiats du ruisseau de Montant et l'étang de la Grange Neuve s'étendant entre la RD58 et les boisements de Juche** Grolles au sud de la commune. La phase de concertation avec la population sur le règlement (exposition et réunion publique) a mis en évidence l'importance de l'activité agricole sur les abords du ruisseau, ainsi que le rôle joué par l'agriculture dans la végétalisation des abords du ruisseau et des fossés (dispositifs enherbés au long des fossés, terres en prairie en raison de Mesures Agro-Environnementales liées à la présence d'un site NATURA 2000...). Les exploitants agricoles ont notamment exprimé des craintes que le classement en zone naturelle du PLU de ces terres ne remettent en cause à long terme leur exploitation par l'agriculture (crainte de renforcement de restrictions spécifiques concernant les amendements et l'utilisation de produits phytosanitaires). Soucieux de ne pas remettre en cause une exploitation agricole de ces espaces, tout en affirmant l'intérêt écologique de ces secteurs, la Municipalité a décidé de ne pas intégrer les abords du ruisseau de Montant et l'étang de la Grange Neuve (étang utilisé pour l'irrigation) en zone naturelle. Afin

d'afficher leur intérêt pour l'agriculture, ces espaces sont intégrés à la zone agricole, et afin de préserver l'intérêt écologique de ces secteurs un secteur spécifique, nommé « Ap » est créé où ne sont autorisés que les installations nécessaires à l'activité agricole d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> (exemple : dispositif d'irrigation).

## DES ZONES SPÉCIFIQUES POUR L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS (HORS AGRICULTURE) : AC, AT, AF

**Les zones urbaines des bourgs peuvent accueillir des constructions nouvelles à usage artisanal, de commerces ou de services, à condition d'être compatibles avec la proximité immédiate des habitations.** Il s'agit ainsi de permettre le développement des activités existantes et de ne pas entraver l'installation de nouvelles, dans un souci de mixité des fonctions adaptée à une commune rurale de la taille de Dolus-le-Sec.

Les zones naturelles et agricoles sont avant tout des zones de protection. Le parti d'aménagement retenu affiche la volonté de **maintenir les activités économiques existantes sur la commune**, y compris celles présentes dans l'espace rural. Il a donc été nécessaire de créer un **secteur « Ac » spécifique pour permettre le maintien ou le développement des activités économiques, non liées à l'activité agricole** : deux activités artisanales stockant leurs matériaux sur leurs sites (maçon, charpentier), un site de CUMA au nord du bourg et une activité de découpe et de transformation du bois en bois de chauffage. Afin d'assurer un développement modéré mais suffisant de ces structures, et d'assurer leur intégration dans les paysages, des critères d'emprise au sol, d'implantations des bâtiments et de hauteurs ont été définis.

Concernant le développement touristique, les différentes zones et secteurs créés autoriseront les hébergements touristiques, en construction neuve ou changement de destination en zone urbaine, en changement de destination, en milieu rural. Toutefois, un Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) a été créé pour **identifier le secteur du centre équestre de Montifray et l'exploitation agricole lui faisant face**. En effet, si le centre équestre et la coopérative de Belêtre sont déjà le support d'animation pédagogique et social (l'organisation de séjour de rupture et des activités d'équithérapie, accueil de scolaires à la journée), **leur projet d'accentuer accentuer et compléter les activités déjà présentes dans une volonté de complémentarité avec l'activité agricole** nécessite des locaux et aménagements spécifiques (stationnements, sanitaires, habitat léger de loisirs...) qui ne peuvent être autorisés en zone agricole stricte. **Un secteur At a donc été identifié pour permettre le confortement de cette structure.** Afin d'assurer un développement modéré mais suffisant de ces structures, et d'assurer leur intégration dans les paysages, des critères d'emprise au sol, d'implantations des bâtiments et de hauteurs ont été définis.

Le **projet d'espace test agricole** nécessite également la réalisation de structures non liés directement à une activité agricole (stationnement, sanitaires...) mais nécessaire à l'accueil des stagiaires (hébergements du type yourte) et à la transformation, valorisation et vente des produits de l'exploitation (fournil, fromagerie, magasin...). Afin de permettre ce type d'installations, un secteur adapté, nommé **Af, a été créé au niveau des bâtiments déjà existant à Belêtre.** Afin d'assurer un développement modéré mais suffisant de ces structures, et d'assurer leur intégration dans les paysages, des critères d'emprise au sol, d'implantations des bâtiments et de hauteurs ont été définis.

**Concernant le projet de création d'un site de transformation de produits agricoles** (voir page 16 du présent document), l'avancée des réflexions du pétitionnaire sur le site fin 2014 n'étaient pas assez abouties pour permettre l'élaboration d'un règlement adapté au devenir de ce secteur. Tout en maintenant sa volonté de voir un jour ce projet voir le jour sur ce site (et donc son affichage dans le PADD), la Municipalité a donc décidé de ne pas créer de secteurs réglementaires spécifiques dans le projet de PLU et de laisser ce site au sein de la zone agricole reconnaissant ainsi son usage actuel par une exploitation agricole. Si nécessaire, une évolution du PLU (déclaration de projet...) pourra être envisagée lorsque que le projet sera plus abouti.

## DES ZONES SPÉCIFIQUES POUR L'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS : AE, AL

**Pour les équipements scolaires, associatifs et administratifs du bourg (école, mairie, point poste, salle des fêtes...), il n'est pas défini de secteur spécifique**, de par leur diffusion dans l'enveloppe urbaine existante. En revanche, le règlement de la zone U est rédigé de manière à permettre leur évolution et la réalisation de nouveaux équipements le cas échéant.

La commune est par ailleurs dotée d'autres sites d'équipements, qui, par leur vocation et leur localisation dans une zone agricole, nécessitent un encadrement spécifique de leur évolution. Pour ceux-ci une sectorisation particulière a été adoptée :

- **Au vu des spécificités d'une station d'épuration, la STEP de Dolus-le-Sec fait l'objet d'un secteur naturel spécifique Ae** afin de permettre son extension ou son remplacement par un autre dispositif d'assainissement.
- **Afin de permettre à la commune de réaliser un espace vert de détente sur le site de l'ancienne STEP, un secteur spécifique Ai a été créé pour identifier ce secteur.** Ainsi seules les structures à vocation de tourisme, de loisirs et de détente, ainsi que leurs structures d'accompagnement (bloc sanitaires, tables de pique-nique...) sont autorisées. **La vocation du secteur des terrains de sport au nord du bourg étant similaire, il a été identifié dans le même secteur.**

## LES AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'ESPACE AGRICOLE

Les entités agricoles accueillent aussi du bâti non lié à l'exploitation agricole (habitations, annexes...). **La Municipalité a jugé nécessaire pour la préservation de son patrimoine architectural et l'essor d'un tourisme vert sur la commune d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien, en y autorisant, l'extension modérée des habitations existantes et de leurs annexes, ainsi que le changement de destination.** Afin de valoriser le patrimoine bâti ancien, tout en évitant d'entraver le développement des exploitations agricoles existantes, un travail fin a été fait pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (voir chapitre « La prise en compte du potentiel de construction lie au changement de destination »). Afin également de permettre un adaptation des constructions aux besoins des habitants, tout en assurant une consommation modérée de foncier, la réalisation d'annexes à l'habitation est autorisé sous des conditions de distance à l'habitation et d'emprise au sol.

Les bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé ont fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique.

## LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

### GÉNÉRALITÉS

La Municipalité a souhaité utiliser différents outils de protection dont elle dispose dans le cadre d'un PLU afin de préserver les paysages et les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, outre **le fait de classer en zone naturelle N ou en secteur Ap (zone de constructibilité très contrainte), l'ensemble des boisements, du cours d'eau et des abords du château de l'Épinay.**

Globalement, **la qualité du patrimoine culturel, paysager et architectural de la commune est préservée à travers la rédaction des articles 6,7 et 11 de chaque zone.** Celle-ci vise à préserver les caractéristiques du bâti ancien lors des interventions portant sur ces bâtiments (respect des matériaux, des ouvertures, implantation des constructions sur la parcelle...), tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec des constructions plus modernes, dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle, et en permettant une certaine recherche architecturale (toiture terrasse, toiture végétalisée...).

L'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme précise que les PLU peuvent « *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* ». **La Municipalité a utilisé cet outil pour protéger diverses formations végétales et bâtiments contribuant à la qualité des paysages urbains et ruraux.**

Concernant le patrimoine archéologique, aucun recensement n'existe à l'échelle de la commune. Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement, les dispositions nationales en termes d'archéologie préventive et de découvertes fortuites d'objets ou de vestiges archéologiques.

La présence d'un Monument Historique est également rappelé dans le règlement de la zone agricole, afin d'attirer l'attention des pétitionnaires sur la nécessité de consulter le service territorial de l'architecture et du patrimoine.

### **LES FORMATIONS VÉGÉTALES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III) 2° DU CODE DE L'URBANISME**

Ont été identifiées au titre de l'article L. 123-1 III) 2° du code de l'Urbanisme :

- Le parc du château de l'Épinay en raison de son rôle dans la mise en valeur du château, mais également de l'importance qu'il joue dans les vues depuis et sur le bourg.
- Les haies bordant la route départementale n°21 et la voie communale n°1 en entrée de bourg, en raison à la fois de leur rôle dans les vues sur et depuis le bourg, mais également en raison de leur rôle paysager dans la dissimulation des vues sur le site d'activité présent en entrée de bourg ;
- Les fonds de jardin en limite sud du bourg, en raison de leur rôle paysager (vues sur lointaine sur le bourg et depuis le chemin piéton) ;
- Quelques haies bordant le ruisseau de Montant en raison de leur rôle paysager, mais également du rôle qu'elles peuvent jouer dans la présence de biodiversité (zone de refuge pour des espèces animales ou végétales) ou le maintien d'une ressource en eau de qualité (infiltration...). Si les abords du ruisseau de Montant tendant vers un enrichissement (développement d'arbres...), il a été décidé de ne marquer ponctuellement qu'un linéaire de haie, afin de ne pas entraver une valorisation future par l'agriculture si nécessaire.
- Un réseau de haies au niveau de la Pièce de Montifray, du Pot Auger et de Belètré afin de favoriser l'intégration des futures constructions et installations liées à une pépinière agricole si le projet se concrétise. En effet, dans ce secteur, la topographie est plus marquée que sur le reste de la commune et le réseau de haies plus dense. Les bâtiments de la Pièce de Montifray (habitations, écuries...) sont ainsi très peu visibles depuis la route au nord. Afin de maintenir cette intégration dans le paysage des constructions existantes et des constructions futures, la Municipalité a décidé de protéger les haies les plus marquantes.

43

Toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger, identifiés sur les documents graphiques du règlement, doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et peut faire l'objet de mesures compensatoires.


Afin de prendre en compte le risque pour la sécurité des biens et des personnes, représenté par un arbre en mauvais état sanitaire, situé dans un parc, ainsi que les besoins liés à la présence d'habitations à proximité, l'abattage de quelques sujets est autorisé dans le cadre d'une intervention très ponctuelle suivant leurs localisation (accès, extension de construction, piscine), afin de ne pas remettre en cause le caractère arboré ou végétalisé du site.

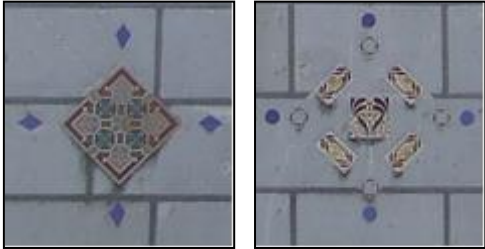



### **LE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III) 2° DU CODE DE L'URBANISME**






Le parti d'aménagement affiché la volonté de préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires de la commune. Si la mise en valeur de certains édifices passent par des actions extérieures au PLU (la commune a ainsi le projet de peindre le château d'eau), la protection du patrimoine remarquable non protégé est passée par une identification au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du code de l'urbanisme. Cette protection, notamment du petit patrimoine est justifiée par l'intérêt patrimonial et culturel de tels édifices, témoins de pratiques ancestrales, et par sa vulnérabilité ; ce patrimoine étant parfois ignoré ou déconsidéré par les propriétaires. Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration, la réhabilitation ou l'extension de tous ces édifices s'effectue dans le respect des matériaux d'origine.







De plus, le changement de destination des éléments bâtis de qualité est autorisé au sein des zones agricoles et naturelles, afin de favoriser la réhabilitation de ce patrimoine identitaire et animant le paysage rural. Voir « *le cas particulier des changements de destination* » ci-dessus.


Les édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° sont donc les suivants :

<p><b>Lavoir</b></p>	<p>Recensée par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire », le lavoir a été construit au XIXe siècle et était alimenté par l'éolienne Bollée.</p>	
<p><b>Eolienne Bollée</b></p>	<p>Recensée par la base Mérimé et par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire », l'éolienne a été édifiée sur la commune en 1896 ; la commune connaissant depuis toujours de problèmes d'alimentation en eau. Cet édifice en fer contribuait à l'alimentation en eau du lavoir présenté précédemment. Elle se compose d'une colonne centrale autour de laquelle s'enroule un escalier en colimaçon menant à une plateforme au sommet, où une grande roue à aube, surmontée d'une girouette, s'oriente selon la direction du vent</p>	
<p><b>Eglise Saint-Venant</b></p>	<p>Recensé par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire » l'église Saint-Venant est un édifice édifié en pierres calcaire, situé au cœur du bourg. Sa nef, dont les murs sont en petits appareils, remonte probablement au XIe siècle et est recouverte d'une voûte moderne du XIXe siècle. Elle est prolongée vers l'est par une travée voûtée sur croisées d'ogives, qui supporte le clocher. Celui-ci est élevé sur une tour carrée, épaulée de solides contreforts. Le chœur, plus haut que la nef, date sans doute de la fin du XIIe siècle. Couvert d'une voûte soutenue par des arcs épais, il se termine par un chevet plat.</p>	
<p><b>Maison rue de la Grosse Pierre</b></p>	<p>Il s'agit en particulier de préserver la très belle peinture en façade représentant l'éolienne Bollée.</p>	
<p><b>Maison place de l'Eglise Saint-Venant</b></p>	<p>Il s'agit en particulier de préserver la très belle ornementation du premier étage de la façade représentée par des briques décoratives et des émaux.</p>	

		
<p><b>Château de l'Epina y</b></p>	<p>Recensée par la base Mérimé et par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire » (éditions Flohic), le château de l'Epina y a été édifié au XVIIIe siècle, et garde trace de remaniement de 1925 à 1930. La façade occidentale est composée de façon symétrique, et suivant des lignes pures. La façade orientée à l'est est dotée d'une galerie au XIXe siècle. La partie du bâtiment situé au nord est ajouté au début du XXe siècle par l'architecte Philippeau, qui reconstitue un ensemble cohérent. La porte centrale est surmontée d'une fenêtre avec un balcon en fer forgé, le tout étant couronné d'un fronton triangulaire. Des lucarnes en pierre éclairent les combles.</p> <p>L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie</p>	
<p><b>Pigeonnier de l'Epina y</b></p>	<p>Le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire » identifie le pigeonnier de l'Epina y en raison de son aspect original. Il se compose d'une tour ronde massive, beaucoup plus large que haute, couverte d'un toit à ardoises à sept pans. À l'intérieur des boulins, les niches des pigeons, sont constitués de poteries ovoïdes percées d'un trou circulaire. Ils sont disposés en plusieurs travées comprenant chacun cinq rangées de boulins.</p> <p>L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie</p>	<p><i>Non visible depuis l'espace public</i></p>
<p><b>Puits</b></p>	<p>Petit patrimoine</p>	

<p><b>Grange lochoise à Malicorne</b></p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent. L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p><b>Croix de chemin (RD 21)</b></p>	<p>Petit patrimoine</p>	
<p><b>Croix de chemin (RD 21)</b></p>	<p>Petit patrimoine</p>	
<p><b>Croix de chemin (croisement de la RD 21 et RD 58)</b></p>	<p>Petit patrimoine</p>	
<p><b>Grange lochoise à Leugny</b></p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	

<p><b>Grange lochoise à La Giraudière</b></p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p><b>Grange lochoise à La Courtillonnerie</b></p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p><b>Grange lochoise à Mezière</b></p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p><b>Grange lochois au Clos Garniere</b></p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p><b>Grange lochoise à La Roche Mabileau</b></p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p><b>Grange lochoise à Villiers</b></p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	

<p><b>Grange lochoise à Tressort</b></p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
--	---	--

Sont également protégés au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme, des murs anciens :

<p><b>Au nord du site 1AU1 de l'Epinay</b></p>	<p>Ce mur témoigne des pratiques de constructions anciennes et de l'histoire du site (ancien mur de délimitation du jardin potager du château).</p>	
--	---	--

48

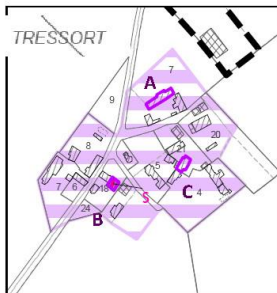
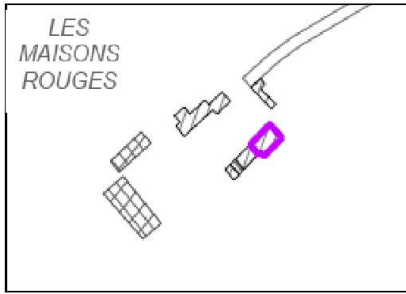
Afin d'identifier la qualité architecturale des écarts de Tressort et de Leugny, mais également des centres anciens du bourg et de Malicorne, et de mettre en évidence l'attention à apporter aux interventions sur les bâtis dans ces secteurs, ces sites ont été identifiés au titre du L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme.

### L'OBLIGATION DE PLANTER DES HAIES

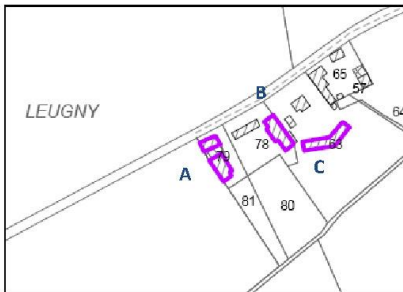
Afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions du quartier de la Pennellerie, il est demandé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qu'une haie soit plantée en lisière avec l'espace agricole. La volonté de la municipalité de limiter également les incidences visuelles des nouvelles constructions pour les habitations déjà existantes rue des Ecoles. A cette fin, il est demandé qu'une haie soit plantée en limite ouest du futur quartier. Cette demande d'aménagement, affichée dans l'orientation d'aménagement et de programmation, s'est traduit règlementairement par l'obligation de planter une haie dans le règlement écrit et ses pièces graphiques.

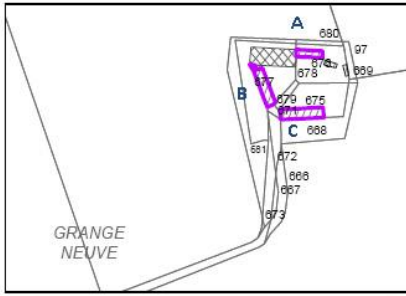
### LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement et d'activité est ouvert sous conditions, pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique. Leur identification a été réalisée sur la base des critères et de la méthode présentée dans le chapitre « La prise en compte du potentiel de construction lie au changement de destination » dans la partie présentant le Parti d'Aménagement retenu. Les bâtiments suivants peuvent donc faire l'objet d'un changement de destination :

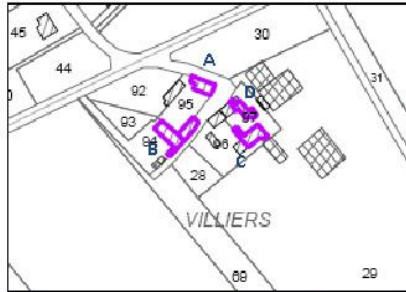
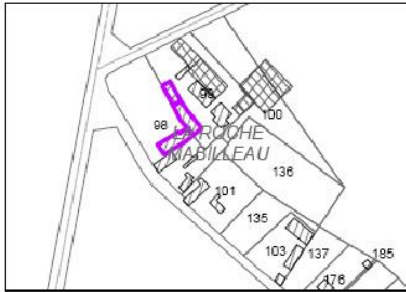


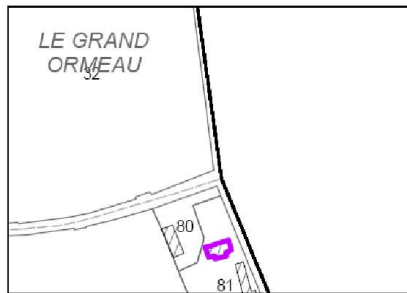
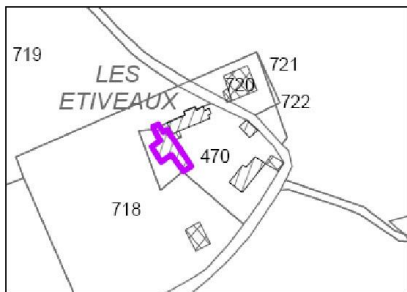
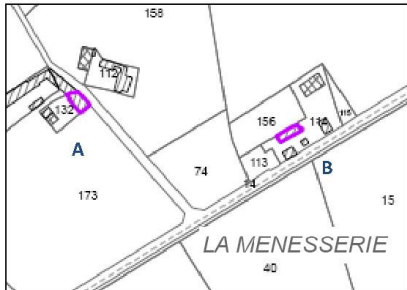
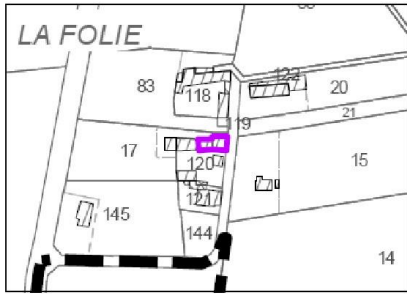
LE PETIT TRESSORT

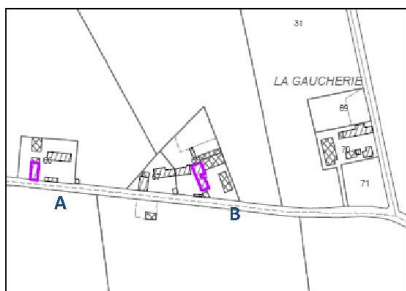
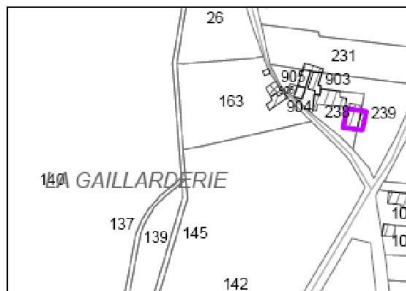
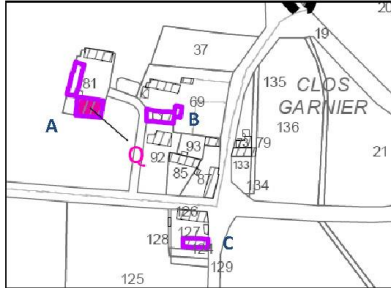
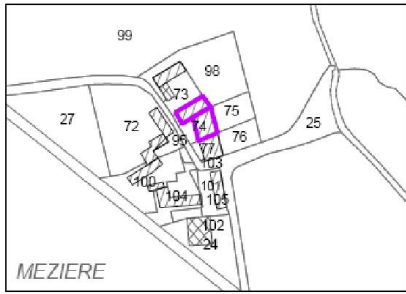




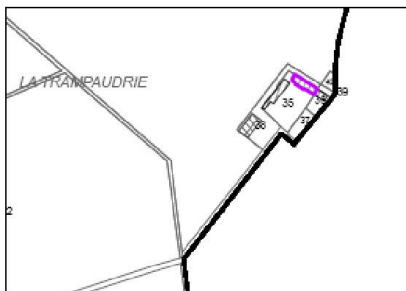
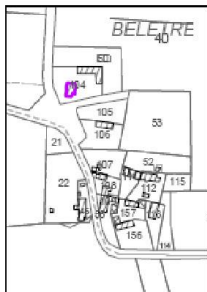
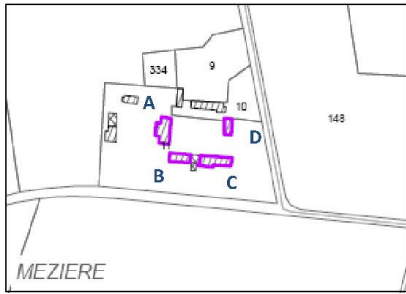
50

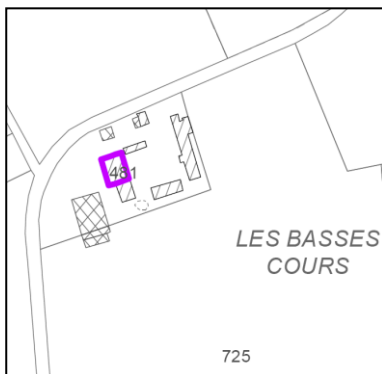
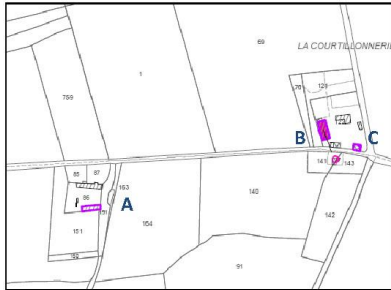
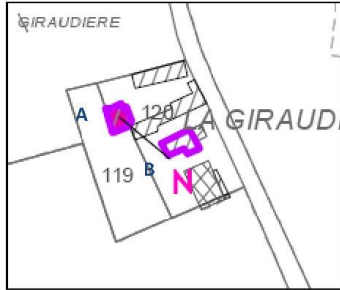
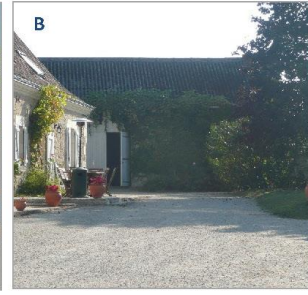
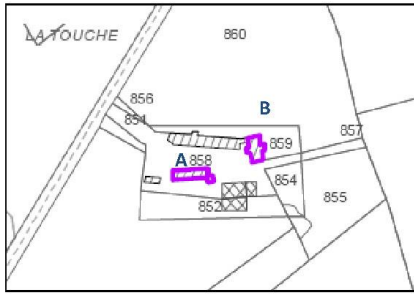


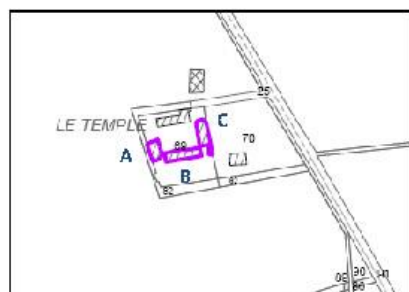
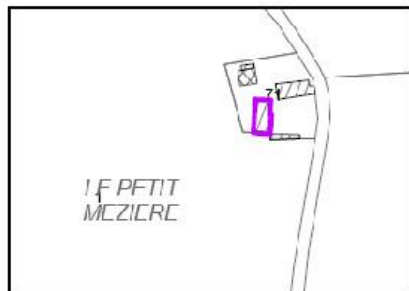
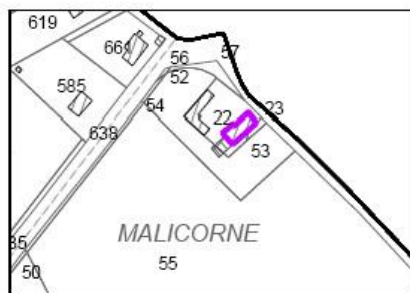




52







## LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES

Il n'a pas été porté connaissance par l'Etat de vestiges archéologiques sur la commune. Pour les éventuels autres vestiges, il est rappelé dans les dispositions générales du règlement, les dispositions nationales en termes d'archéologie préventive et de découvertes fortuites d'objets ou de vestiges archéologiques:

- Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).
- En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).



## **PARTIE 2**

### **MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT**

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIÈRE DE ZONAGE

**LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES**

TABLEAU DES SURFACES

## LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter les mesures réglementaires communes à l'ensemble des zones U, AU, A et N, à l'exception des articles 1 et 2 qui sont spécifiques à chacune des zones et secteurs créés.

### **Article 3**

---

Il édicte les règles permettant de s'assurer que tout terrain constructible dispose d'un accès et que cet accès et les voiries disposent de bonnes conditions de sécurité routière et d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie, notamment.

Afin de s'assurer de la bonne desserte des opérations, en cas de création de voirie, la largeur minimale de chaussée est fixée à 3.50 m.

### **Article 4**

---

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable pour des raisons de protection de la santé des habitants.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface. Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, les exploitations agricoles, en particulier les élevages, ou d'autres activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors les conditions d'évacuation de ces eaux afin d'éviter tout risque pour la qualité des eaux de surface et souterraines.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement est rédigé de telle manière, a, d'une part, limiter les rejets directs au réseau collectif afin d'en éviter la saturation, en privilégiant la solution de l'infiltration à la parcelle, et, d'autre part, à préciser les conditions d'utilisation des eaux de pluie récoltées à l'aval des toitures, comme l'y autorise l'arrêté interministériel du 21 août 2008, pour une utilisation interne et externe à l'habitation. Elles interdisent notamment les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau potable ainsi que l'utilisation de ces eaux dans les établissements accueillant du public, ceci afin d'éviter tout risque de contamination nuisant à la santé humaine.

Un alinéa précise les conditions d'évacuation des eaux de piscines, l'acquisition de ces équipements de loisirs s'étant démocratisée, dans un souci de protection des eaux.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...) le règlement impose leur enterrement et/ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. Toujours selon le même objectif, lors d'opérations groupées ou dans le cadre d'un lotissement, seul l'enterrement est imposé, cette réalisation technique étant plus facile à mutualiser.

### **Article 5 :**

---

En vertu de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

### **Article 6 et 7 :**

---

Ces articles sont réglementés de manière à encourager la densité.

### **Article 8 et 9 :**

---

Ces articles sont rédigés de manière à ne pas compromettre une densification des espaces.

### **Article 10 et 11 :**

---

Ces articles sont rédigés de manière à favoriser l'intégration des constructions dans les paysages et leur environnement immédiat.

L'article 11 est rédigé de manière à, d'une part, préserver toutes les caractéristiques architecturales du bâti ancien en cas de rénovation, réhabilitation ou changement de destination (préservation de l'ordonnement des façades et des toitures, des éléments de modénature, des façades en pierres de taille...), dans le but de préserver l'identité architecturale de la commune, et d'autre part, à ne pas entraver le recours et des matériaux ou techniques respectueuses de l'environnement (matériaux d'écoconstruction, bardage bois) ou favorables aux économies d'énergie (panneaux solaires, toitures terrasses...), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante. En effet, cette ouverture à la modernisation est indispensable face au développement très rapide et diversifié de nouveaux matériaux de construction et afin de ne pas entraver l'obligation imposée dès 2012 de normes énergétiques, ni entraver la construction de Bâtiments Basse Consommation ou à énergie positive. Afin de cadrer toutefois ces innovations et de veiller à ce qu'elles ne remettent pas en cause les paysages urbains et ruraux, l'accent est mis sur la qualité de leur aspect et sur les couleurs utilisées qui doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti existant.

Il n'est en revanche pas fixé de conditions particulières pour les toitures des constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>, leur faible volumétrie diminuant leur impact paysager. Il s'agit dans la plupart des cas d'abris de jardins qui sont souvent vendus en kit. Il est fait de même pour les piscines couvertes, qui ne peut recevoir le même type de toiture qu'une habitation...

Les clôtures participent tout autant à la qualité des paysages urbains que les couleurs des façades et des toits. Le règlement précise toutefois que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, car parfois une absence de clôture peut tout aussi bien rendre un quartier ou un jardin agréable. Dans le cas où une clôture est réalisée, la réglementation de leur aspect vise à leur garantir ainsi une conception sobre et simple, en rapport avec le caractère naturel des lieux, si une clôture est édifée en limite d'une zone naturelle ou agricole, tout en permettant de respecter des critères de sécurité que d'aucuns rechercheront par rapport à la hauteur des clôtures (chiens, activités artisanales...).

59

### **Article 12 :**

---

La rédaction de l'article vise à organiser le stationnement aux abords des constructions, quelle que soit leur destination, afin d'éviter le stationnement anarchique au long des voies publiques, gênant ainsi la circulation des piétons et des véhicules.

### **Article 13 :**

---

Il cherche à garantir l'intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement et à maîtriser l'aspect de cette intégration paysagère. Ainsi, pour des raisons de santé publique et de préservation de la biodiversité des mesures spécifiques sont introduites par rapport aux essences allergènes et invasives. Le recul imposé des constructions par rapport aux limites séparatives ou aux voies est précisé aux articles 6 et 7.

Le cas échéant, l'article 13 précise quelles formations végétales sont protégées (article L.123-1-5-7) et quelles sont les conditions de cette protection.

### **Article 14 :**

---

En vertu de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

### **Article 15 :**

---

Il n'est pas prévu d'obligations particulières en matière de performances énergétiques, des normes nationales étant déjà en vigueur depuis 2012 et certains procédés pouvant constituer un surcoût important pour certains ménages, même si un retour sur investissement peut être prévu à long terme.

## Article 16 :

Afin de faciliter un éventuel raccordement à la fibre optique de la commune, il est imposé que dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, soient mis en place des fourreaux en attente.

**Les paragraphes suivants rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créés dans le cadre de ce PLU et explicitent les spécificités règlementaires divergeant des grands principes de réglementation venant d'être détaillés.**

### LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation, on distinguera différentes zones U.

## LA ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

60

### IDENTIFICATION

La zone UA correspond au centre-bourg ancien de Dolus-le-Sec, ainsi qu'à l'ensemble du hameau de Malicorne.

Le centre-bourg de Dolus-le-Sec, est caractérisé par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation. Ainsi, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie, et avec une implantation préférentielle au sud de la façade principale des constructions à usage d'habitation. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture. Il est créé un secteur UA<sub>C</sub> pour différencier ces ensembles bâtis.

Le hameau de Malicorne se caractérise également par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation. Ainsi, le bâti ancien est généralement disposé avec son pignon à l'alignement de la voie principale et un retrait par rapport aux voies de dessertes secondaires, et avec une implantation préférentielle au sud de la façade principale des constructions à usage d'habitation. De plus, lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture. Il est créé un secteur UA<sub>M</sub> pour différencier ces ensembles bâtis.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour une partie des zones urbaines. Ces espaces étant définis en assainissement non collectif dans le Zonage d'Assainissement, il est créé deux sous-secteurs UA<sub>C</sub>a et UA<sub>M</sub>a pour les identifier.

Le centre-bourg de Dolus-le-Sec, qui accueille un tissu urbain dense, recèle également des espaces de respiration (jardins), qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains qui en découle, et le maintien de l'identité rurale de la commune.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

Cette zone est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa moyen à ponctuellement fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Les zones urbaines sont également concernées par un plan d'alignement (cf. servitudes d'utilité publique en annexes du présent dossier de PLU).

Cette zone est incluse très ponctuellement au niveau de Malicorne au sein du périmètre du site NATURA 2000 « Champeigne ».

## DESTINATION

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises. A cette fin, une distinction est effectuée entre le centre-bourg de Dolus, identifié en UAc, et le hameau de Malicorne, identifié par le secteur UAm, où des dispositions spécifiques sont définies en matière d'implantation des constructions principales et de hauteur pour respecter la trame bâtie existante au niveau de ces secteurs.

Pour les sous-secteurs UAca et UAma, le règlement s'attache à rappeler que les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Certains jardins font l'objet d'une identification au titre de l'article L. 123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme, afin de de les protéger tout en permettant un minimum d'évolution (extension, annexes...) aux propriétés bâties liées à ces jardins.

## SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

### **Articles 1 et 2 :**

---

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, exploitations agricoles, activités artisanales naissantes, entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravaning, carrières sont strictement interdits.

### **Article 4 :**

---

Il est adapté pour que le PLU soit compatible avec le Zonage d'Assainissement. En effet, ce dernier indique qu'une partie du bourg ne sera jamais rattaché à l'assainissement collectif, tandis que certains secteurs sont indiqués comme devant être raccordés au réseau collectif d'assainissement, mais les extensions nécessaires n'ont pas encore été réalisées. Afin de ne pas se retrouver dans une situation défavorable à la qualité des eaux, il est alors précisé dans le règlement du PLU la nécessité de créer un assainissement autonome dans ces deux cas pour les constructions produisant des eaux usées. Dans où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, il est spécifié que l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

### **Article 6 et 7 :**

---

Comme indiqué dans les « Principes règlementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi en zone ancienne UAc du bourg de Dolus, les articles 6 et sont rédigés de manière à conserver le front bâti existant, en recherchant une implantation des constructions à l'alignement des voies et sur une limite séparative.

En zone UAm, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies, si le pétitionnaire ne souhaite pas ou ne peut pas implanter sa construction à l'alignement. Ce retrait est fixé à 2 m minimum car il permet le stationnement d'un véhicule au-devant de la construction. Il est faible, pour ne pas d'emblée faire reculer les constructions à 6 m, par exemple, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue, constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Il est précisé que toutes ces règles et exceptions s'appliquent sur tous les terrains, y compris ceux issus d'une procédure d'opération groupée ou de lotissement, également dans un souci de ne pas entraver la densification de l'espace.

62

#### **Article 10**

---

Les maisons de bourg présentes en centre ancien se distinguent par une hauteur plus importante que les constructions présentes dans le hameau de Malicorne et les écarts. Les hauteurs autorisées en zone UAc ont vocation à permettre la réalisation de constructions de mêmes hauteurs s'intégrant dans le paysage urbain. Les hauteurs autorisées en zone UAm correspondent plus à des hauteurs de bâtis ruraux.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### **Article 12**

---

Au regard de la densité du bâti ancien et de la présence d'un front bâti rendant parfois difficile l'aménagement d'espaces stationnement, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logements.

## **LA ZONE UB**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

### **IDENTIFICATION**

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg au cours de ces 50 dernières années environ. Cette zone peut accueillir ponctuellement des constructions plus anciennes, autrefois isolées, qui ont été eu à peu rattrapées par l'urbanisation récente.

Cette zone est à vocation mixte : cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités, notamment viticoles, compatibles avec la proximité d'habitations.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour une partie des zones urbaines. Ces espaces étant définis en assainissement non collectif dans le Zonage d'Assainissement, il est créé un secteur UBa pour les identifier.

Une partie de la zone UB est limitrophe de la nouvelle station d'épuration, réalisée en 2014. Si la conception a cherché à minimiser les risques de nuisances pour les riverains dans le secteur de la Grosse Pierre, il apparaît cependant nécessaire d'éviter une urbanisation de second rang sur les parcelles 31, 89 et 90 qui contribuerait à rapprocher de nouveaux résidents de la STEP. A cette fin, un secteur UBj a été créé sur ces fonds de parcelles.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa moyen à ponctuellement fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

63

Les zones urbaines sont également concernées par un plan d'alignement (cf. plans des servitudes en annexes du présent dossier de PLU).

## DESTINATION

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement de la zone UB s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

Pour le secteur UBj, des dispositions spécifiques sont définies pour permettre une évolution au site (garage, abris de jardin...) sans permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Pour le secteur UBa, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

## SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

### **Articles 1 et 2 :**

---

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sol qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, exploitations agricoles, activités artisanales nuisantes, entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravaning, carrières sont strictement interdits.

Afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances potentiellement liées à la station d'épuration, seules les annexes aux habitations existantes dans un zonage contigu sont autorisées pour éviter la réalisation de nouvelles habitations sur les fonds de jardin.

**Article 4 :**

Il est adapté pour que le PLU soit compatible avec le Zonage d'Assainissement. En effet, ce dernier indique qu'une partie du bourg ne sera jamais rattaché à l'assainissement collectif, tandis que certains secteurs sont indiqués comme devant être raccordés au réseau collectif d'assainissement, mais les extensions nécessaires n'ont pas encore été réalisées. Afin de ne pas se retrouver dans une situation défavorable à la qualité des eaux, il est alors précisé dans le règlement du PLU la nécessité de créer un assainissement autonome dans ces deux cas pour les constructions produisant des eaux usées. Dans où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, il est spécifié que l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

**Article 6 et 7 :**

Comme indiqué dans les « Principes règlementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies, si le pétitionnaire ne souhaite pas ou ne peut pas implanter sa construction à l'alignement. Ce retrait est fixé à 2 m minimum car il permet le stationnement d'un véhicule au-devant de la construction. Il est faible, pour ne pas d'emblée faire reculer les constructions à 6 m, par exemple, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue, constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux.

64

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Il est précisé que toutes ces règles et exceptions s'appliquent sur tous les terrains, y compris ceux issus d'une procédure d'opération groupée ou de lotissement, également dans un souci de ne pas entraver la densification de l'espace.

**Article 12**

Les ménages possédant dans la majorité des cas deux voitures, il est imposé la réalisation de 2 places minimum de stationnement sur la parcelle, ceci afin d'éviter le stationnement anarchique au long de la voie publique, pouvant gêner le passage des piétons et entraînant des risques de sécurité routière. Il est rappelé que cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

**LES ZONES À URBANISER****CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU**

Zone à vocation principale d'habitat, au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

## IDENTIFICATION

La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme pour une vocation dominante d'habitat, afin de répondre aux besoins de développement de la commune de Dolus-le-Sec. Cette zone comprend deux sites présentant chacun des spécificités d'aménagement : le secteur du jardin de l'Epinay, faisant l'objet d'un secteur 1AU1, et le site de la Penellerie faisant l'objet d'un secteur 1AU2.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

Cette zone est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

## DESTINATION

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme en matière de logements.

65

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site, notamment le traitement de la frange avec l'espace naturel environnant), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

### **Articles 1 et 2**

---

Il est rappelé à l'article 2 que pour être autorisées les constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de s'assurer de la concrétisation des grands principes d'aménagement voulus par la Municipalité. Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée.

### **Article 4 :**

---

Au vu de l'imperméabilisation du sol, il est imposé que les eaux pluviales soient gérées sur le site.

### **Articles 6 et 7 :**

---

Afin de dessiner les nouvelles rues, de ne pas entraver la densité et d'inciter à une réflexion sur l'implantation des constructions sur la parcelle, l'alignement est autorisée. Toutefois, des constructions en retrait sont autorisées. Ce retrait est fixé à 2 m minimum car il permet le stationnement d'un véhicule au-devant de la construction. Il est faible, pour ne pas d'emblée faire reculer les constructions à 6 m, par exemple, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue, constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux.

**Article 12 :**

Les quartiers de l'Épinay et de la Pennellerie ayant pour destination première d'accueillir de nouveaux habitants possédant dans la majorité des cas deux voitures, il est imposé la réalisation de 2 places minimum de stationnement sur la parcelle, ceci afin d'éviter le stationnement anarchique au long de la voie publique, pouvant gêner le passage des piétons et entraînant des risques de sécurité routière. Il est rappelé que cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

**Article 13 :**

Y sont règlementés les principes d'intégration paysagère et de préservation de végétation existante prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**LA ZONE AGRICOLE****CARACTÈRE DE LA ZONE**

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

66

**IDENTIFICATION**

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ac est créé pour identifier deux activités existantes dans l'espace agricole : le site d'une Cuma et le site d'une activité de transformation et de vente de bois de chauffage, afin de leur permettre une évolution sur leur site, ainsi qu'un site agricole disposant d'un projet de transformation en activité artisanale.

Un secteur Ae est créé pour identifier le site de la nouvelle station d'épuration.

Un secteur Ai est créé pour identifier l'espace de loisirs et de sports au nord du bourg (terrain de football...), ainsi que le futur espace vert qui sera créé sur le site de l'ancienne STEP.

Un secteur Ap est créé identifiant les abords du cours d'eau de Montant et ses prolongement végétalisés au sud de la RD 58 en raison de leur valorisation par l'agriculture et de leur intérêt écologique et paysager (étang, zone humide...).

Un secteur Af est créé destiné à permettre le développement d'un espace test agricole en appui sur les structures existantes.

Un secteur At est créé pour permettre le développement d'une activité touristique (animation pédagogique en lien avec les pratiques agricoles, accueil de groupe, équithérapie...) en appui sur les activités agricoles existantes sur le site et à proximité (centre équestre, projet d'espace test..).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen à fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

Cette zone est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa faible à fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Cette zone est également concernée par un plan d'alignement (cf. plans des servitudes en annexes du présent dossier de PLU).

Cette zone inclue la quasi-totalité du site NATURA 2000 « Champeigne ».

## DESTINATION

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Tous les secteurs créés ont pour finalité d'encadrer strictement les occupations et utilisations du sol autorisées, en permettant *a minima* une évolution limitée des constructions existantes.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger les terres et les exploitations agricoles
- Permettre une diversification de l'activité agricole
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole
- Permettre l'évolution des activités et des bâtis non liés à l'activité agricole mais existants dans l'espace rural, dans des proportions compatibles avec la proximité de l'activité agricole

67

## SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

### **Articles 1 et 2 :**

---

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification ainsi que l'évolution mesurée du bâti existant, agricole ou non, sont effectivement autorisées, mais sous conditions :

#### ❖ **Dans le secteur Ac**

Ce secteur identifiant des activités isolées en milieu rural (bâtiment de CUMA, artisans...), les constructions et installations autorisées nécessaires aux activités existantes, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 15% de la surface du terrain, afin d'éviter un trop grand développement de ses espaces de nature à compromettre l'activité agricole ou la tranquillité des riverains.

#### ❖ **Dans le secteur Ap**

Ce secteur identifiant les espaces agricoles situés dans un contexte paysager ou écologique, aucune construction nouvelle n'y est autorisée, y compris agricole, à l'exception des installations agricoles d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>. Cette disposition permettant par exemple l'installation d'un dispositif d'irrigation.

#### ❖ **Dans le secteur Ae :**

Ce secteur ayant pour vocation de permettre l'évolution de la station d'épuration de Dolus-le-Sec, seules les constructions et installations liés ou nécessaires à des services publics, collectifs ou d'intérêt général sont donc autorisées dans cette zone.

#### ❖ **Dans le secteur AI :**

Ce secteur ayant pour vocation de permettre l'évolution de l'aire de sport au nord du bourg, et de permettre la création d'un nouvel espace vert sur le site de l'ancienne station d'épuration du bourg, y sont donc autorisées les constructions, installations et aménagements légers à vocation de tourisme, de loisirs et de détente ne

remettant pas en cause le caractère naturel du secteur, ainsi que les structures qui leur seraient directement nécessaires.

#### ❖ **Dans le secteur At :**

Ce secteur étant créé pour permettre le développement d'une activité touristique (animation pédagogique en lien avec les pratiques agricoles, accueil de groupe, équithérapie...) en appui sur les activités agricoles existantes sur le site et à proximité (centre équestre, projet d'espace test...), il y est autorisé les installations et constructions permettant ce type d'activités sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 15% de la surface du terrain, afin d'éviter un trop grand développement de ses espaces de nature à compromettre l'activité agricole.

En outre, ce secteur accueillant non seulement des exploitations agricoles en activités, mais également l'habitation principale de ces exploitants, il y est autorisé les mêmes éléments que dans le reste de la zone agricole afin de garantir une évolution de ces exploitations.

#### ❖ **Dans le secteur Af :**

Ce secteur étant destiné à permettre le développement d'un espace test agricole en appui sur les structures existantes, il y est autorisé les installations et constructions permettant ce type d'activités sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 15% de la surface du terrain, afin d'éviter un trop grand développement de ses espaces de nature à compromettre l'activité agricole.

En outre, ce secteur accueillant non seulement des exploitations agricoles en activités, mais également l'habitation principale de ces exploitants, il y est autorisé les mêmes éléments que dans le reste de la zone agricole afin de garantir une évolution de ces exploitations.

#### ❖ **Dans le reste de la zone A :**

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas pour autant empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation. S'agissant d'espaces agricoles encore non construits, cette valeur agronomique est prise en compte par des autorisations restrictives. C'est pourquoi sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- la création d'un logement de l'exploitant est encadrée afin d'éviter le mitage de l'espace agricole par des constructions nouvelles. Le pétitionnaire doit ainsi justifier que sa présence sur place est directement nécessaire au fonctionnement de son exploitation. Une distance maximale d'éloignement de 100 m est imposée, afin d'être logique avec la première condition (si la construction est encore plus éloignée, cela signifie que la présence sur place de l'exploitant n'est pas indispensable...).
- la diversification de l'activité agricole est autorisée car elle peut constituer un revenu économique et s'insérer dans une continuité indispensable directe de l'activité agricole de production (local de transformation des produits, vente à la ferme...). L'interdire contredirait les principes de développement durable qui visent à limiter les émissions de gaz à effet de serre en incitant aux achats de produits locaux. Quant aux gîtes ruraux ou chambres d'hôtes, leur création favorise une conservation et mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel et répond à l'objectif de favoriser le développement du tourisme vert. Toutefois, afin de ne pas contribuer à un mitage de l'espace agricole par des constructions neuves et éviter d'éventuelles dérives (un gîte à vocation touristique se « transforme » en habitation permanente ou en location à un tiers à l'exploitation), cette diversification est très encadrée. Pour l'hébergement, la diversification ne peut s'effectuer que par changement de destination ou éventuellement extension du bâti existant.

Comme l'y autorise le Code de l'urbanisme, **les élus ont souhaité ne pas figer pour autant le bâti existant en zone agricole, mais non lié à l'exploitation agricole** (exemple écart occupé par des non agriculteurs. Il s'agit de pouvoir répondre à d'éventuels besoins d'agrandissement liés par exemple à la naissance d'un enfant ou au maintien à domicile

d'une personne âgée, à l'accueil d'un handicapé ou à la simple volonté d'amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants). **Concernant la valorisation du patrimoine bâti, la commune comporte des granges pouvant par changement de destination accueillir de nouvelles familles sans recours à la construction neuve ou être transformées en hébergement touristique contribuant au développement du tourisme vert ou en activité de bureau ou d'artisanat pour un entrepreneur désirant travailler chez lui.** Il est donc possible de procéder à des évolutions mesurées et strictement encadrées afin de ne pas nuire à l'activité agricole voisine, à la qualité des paysages, aux caractéristiques du bâti traditionnel et enrayant le mitage de l'urbanisation. Ainsi seuls sont possibles :

- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - o que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
  - o et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
  - o d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> dans le cas d'une piscine et de sa couverture et de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dans le cas des autres annexes ;
  - o d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
  - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - o Les abris non clos pour animaux, réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, salle de réception...), d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
- que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

69

#### **Article 4 :**

---

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

#### **Articles 6 et 7 :**

---

Par rapport aux voies qui desservent le milieu rural, l'alignement n'est autorisé qu'à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. Dans le cas contraire, un recul minimal de 10 mètres par rapport aux départementales et 5 mètres par rapport aux autres voies est demandé afin de tenir compte du volume imposant des constructions à usage agricole. Une distinction est faite entre les routes départementales et les autres voies afin de tenir compte des différences de trafic entre ces voies.

#### **Article 9 :**

---

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées. Ainsi, lorsque l'emprise au sol des constructions n'est pas déjà réglementée à l'article 2, l'emprise au sol maximale des autres constructions est fixée à 15% de la superficie du terrain. Ce pourcentage apparaît déjà confortable au vu des grandes superficies des secteurs de la zone agricole.

**Article 10 :**

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais à condition de réglementer la hauteur des constructions. La hauteur maximale des constructions autres qu'agricole est portée à 6 m au sommet de l'acrotère et 9 m au faitage, ceci également pour des raisons d'intégration paysagère des constructions.

**Article 11 :**

Afin de tenir compte des faisabilités techniques et des coûts de réalisation des constructions à usage agricole, des mesures spécifiques sont introduites pour ce type de constructions pour les toitures qui peuvent de plus être de teinte ardoise, de la même teinte que le bardage utilisé en façade en conservant la teinte d'origine. Par ailleurs, les dispositions réglementaires générales pour les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles et forestières de par leur rôle technique qu'elles doivent jouer (protéger des animaux, par exemple) et de par les mètres linéaires qu'elles recouvrent (limiter le coût financier).

Afin de favoriser une meilleure intégration des volumineux bâtiments agricoles, il est précisé que les bardages métalliques devront présenter un aspect mat.

En cas d'extension, il est introduit que la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée afin d'éviter des bâtiments bigarrés inesthétiques.

**Article 13 :**

Afin de garantir la bonne intégration paysagère des constructions à usage agricole, souvent volumineuses, il est imposé que tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...), l'insertion de la nouvelle construction dans le site pouvant également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

70

**LA ZONE NATURELLE****CARACTÈRE DE LA ZONE**

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

**IDENTIFICATION**

La zone N correspond à la partie sud du territoire communal, ainsi qu'aux abords du ruisseau de courant. Elle intègre également au niveau du bourg, les espaces non bâtis arboré et prairiaux à l'ouest du bourg contribuant à l'animation des paysages urbains et à la mise en valeur du château de l'Épinay.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen à fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa moyen à très élevé - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Cette zone est inclus partiellement le site NATURA 2000 « Champeigne » au niveau de l'étang de la grange Neuve, à l'ouest du bourg.

## DESTINATION

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

## SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

### **Articles 1 et 2 :**

---

Pour des motifs évidents de protection des milieux naturels les occupations et utilisations du sol sont limitées au strict nécessaire en fonction de l'occupation actuelle des lieux. Ainsi, s'agissant des milieux naturels les plus remarquables et sensibles de la commune en termes de biodiversité et de paysages, une protection stricte est imposée dans la zone. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne remettant pas en cause les enjeux agricoles ou forestiers et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (sentiers de randonnées, transformateurs, pompe d'irrigation...) ainsi que les exploitations forestières. Comme pour la zone agricole A, pour les mêmes raisons et avec les mêmes précautions, l'évolution modérée des habitations existantes y est autorisée et strictement encadrée.

71

### **Article 4 :**

---

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

### **Articles 6 et 7 :**

---

Par rapport aux voies qui desservent le milieu rural, l'alignement n'est autorisé qu'à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. Dans le cas contraire, un recul minimal de 2 mètres par rapport aux autres voies est demandé et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article 9 :**

---

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées. L'ensemble des emprises au sol des constructions autorisées étant déjà réglementée à l'article 2, l'article 9 n'est pas réglementé.

### **Article 10 :**

---

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais à condition de réglementer la hauteur des constructions. La hauteur maximale des constructions (hors celles à usage forestier) est portée à 6 m au sommet de l'acrotère et 9 m au faitage, ceci également pour des raisons d'intégration paysagère des constructions.

### **Article 13 :**

---

Afin de garantir la bonne intégration paysagère des constructions, il est imposé que tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...),

l'insertion de la nouvelle construction dans le site pouvant également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

## **PARTIE 2**

### **MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT**

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE  
LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

#### **TABLEAU DES SURFACES**

## TABLEAU DES SURFACES CRÉÉES DANS LE PLU

	Nom des zones	Superficie totale
	<b>UAc</b> 6,73 ha <b>UAca</b> 1,03 ha <b>UAm</b> 1,25 ha <b>UAma</b> 3,21 ha <b>UB</b> 5,80 ha <b>UBa</b> 6,76 ha <b>UBj</b> 0,52 ha	<b>Zones urbaines</b> <b>25,29 ha</b>
74	<b>1AU1</b> 0,53 ha <b>1AU2</b> 1,02 ha	<b>Zones à urbaniser</b> <b>1,56 ha</b>
	<b>A</b> 2429,30 ha <b>Ac</b> 2,21 ha <b>Ae</b> 0,35 ha <b>Af</b> 1,62 ha <b>Al</b> 3,63 ha <b>Ap</b> 69,57 ha <b>At</b> 3,53 ha	<b>Zones agricoles</b> <b>2510,2 ha</b>
	<b>N</b> 213,79 ha	<b>Zones naturelles</b> <b>213,79 ha</b>
	<b>Superficie totale de la commune</b>	<b>2750,84 ha</b>

## **PARTIE 3**

### **LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS**

GÉNÉRALITÉS

LES ZONES URBAINES

LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX PROTÉGÉS

## GÉNÉRALITÉS

Les éléments révisés par rapport à la carte communale correspondent essentiellement à la différence de constitution de ces documents d'urbanisme.

Ainsi, la carte communale délimite « *les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.* »<sup>3</sup> Contrairement au PLU, la carte communale ne comporte pas de règlement : seul le règlement national d'urbanisme s'applique.

En conséquence, la différence majeure entre ces deux documents tient à la définition de zones à urbaniser et de agricoles et naturelles, accompagnées d'un règlement spécifique ; distinctions nécessaires à la mise en œuvre du projet communal, intégrant les attentes nombreuses de l'Etat, notamment les objectifs de réduction de la consommation d'espaces, et de maîtrise de l'étalement urbain. Des distinctions ont également été instaurées au sein des zones urbaines pour favoriser la préservation des caractéristiques du tissu ancien et prendre en compte l'assainissement.

## LES ZONES URBAINES

**Concernant les zones urbaines, le projet de PLU a remis en cause le caractère constructible du secteur de la Roche Mabileau.** Cet écart, qui comprenait à l'époque une exploitation agricole et deux implantations anciennes, avait été classé en zone urbaine U. Cette reconnaissance en zone urbaine a contribué à un développement linéaire déconnecté du bourg (situé à 1km), reliant les écarts d'urbanisation ancienne. Cette urbanisation récente n'est pas sans conséquences sur les paysages (implantation sur un point haut), la sécurité routière (multiplication des accès) et les réseaux. En outre, l'urbanisation récente n'a pas contribué à créer un véritable hameau (absence d'espaces publics (places, placettes, voies secondaires, densité des constructions faibles...)). **Il s'agit essentiellement d'une juxtaposition d'écarts anciens et récents. La municipalité a désiré rompre avec ce développement urbain linéaire, déconnecté du bourg,** dans un souci de limiter la consommation de terres agricoles, les incidences sur les paysages, les risques en matière de sécurité routière, mais également les coûts pour la collectivité.

**Malicorne est un espace urbanisé, conséquent, classé en zone urbaine U dans la carte communale, qui présente toutes les caractéristiques d'un hameau.** Au regard de ces caractéristiques urbaines et de sa desserte par les réseaux et de la possibilité de combler quelques dents creuses encore présentes, la municipalité a souhaité confirmé le caractère constructible de cet hameau dans les limites de l'enveloppe urbaine existante. **La délimitation de la zone urbaine reste inchangée entre la carte communale et le projet de PLU.**

**La zone urbaine du bourg définie dans le projet de PLU vient épouser celle définie dans la carte communale.** Elle diffère cependant en quelques points :

- La zone a été étendue au nord pour intégrer l'intégralité de la parcelle 139 reconnaissant ainsi le caractère de jardin de cet espace, qui ne présente plus ni caractère agricole, ni intérêt écologique particulier. Cette extension vient ainsi intégrer une annexe à l'habitation présente au nord de la parcelle et n'étant pas encore représentée sur le cadastre.
- La limite de la zone urbaine au niveau de la Gaillarderie est venue épouser la limite des jardins appartenant aux maisons d'habitations réalisées, au détriment ponctuellement de la zone non U de la carte communale.
- La zone urbaine a été étendue ponctuellement en entrée est du bourg, sur la parcelle 72, afin de venir épouser les limites du jardin appartenant à la maison d'habitation parcelle 64. Ce fond de jardin ne présente en effet plus ni caractère agricole, ni intérêt écologique particulier.

<sup>3</sup> Article L.124-2 du Code de l'urbanisme

- Le cimetière attenant au bourg a été inclus à la zone urbaine.
- La zone urbaine a été étendue à l'extrémité sud-est de la parcelle 612, entre la RD21 et la rue des Platanes. Ce secteur en friche pourrait accueillir un nouveau logement.

Superficie de la zone urbaine	Projet de PLU (UAm, UAm, UAc, UAca)	Carte communale (U)	Différence
		25,9 ha	26,8 ha
Superficie des zones à urbaniser	Projet de PLU (1AU1 et 1AU2)	Carte communale	Différence
		1,56 ha	N'existe pas

### LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX PROTÉGÉS

Certaines haies ou alignements d'arbres faisaient l'objet d'une protection au titre des installations et travaux divers dans la carte communale, en application de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme : la haie bordant la partie Ouest de la rue de la Promenade, la haie marquant l'entrée nord de Malicorne en provenance de Saint-Bauld, ainsi que les alignements d'arbres marquant les entrées du bourg depuis la voie communale n°1 ou la RD 21.

Ce principe de protection des haies et alignements d'arbres marquant pour les paysages a été repris dans le projet de PLU par une identification au titre du L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme. Les différences suivantes ont été apportées au projet de PLU par rapport à la carte communale :

- Les emprises des haies et alignement d'arbres marquant les entrées du bourg, ainsi que celle de la haie rue de la Promenade, ont été diminuées afin de correspondre au linéaire actuellement visible au long de la voie communale n°1, de la route de la rue de la Promade et de la RD 21.
- La protection de la haie de Malicorne n'a pas été maintenue : en effet, les élus ont pris depuis 2005 une décision en conseil municipal pour autoriser la création d'un accès afin de permettre l'aménagement des parcelles 664 et 663. La municipalité n'a donc pas souhaité protéger outre mesure le linéaire restant.
- Des haies ont également été protégées au sein de l'espace rural en raison de leur intérêt paysager et écologique.

Afin de permettre des interventions sanitaires, si cela s'avérait nécessaire, mais également des interventions très ponctuelles (passage de réseau, création d'accès...) ne remettant pas en cause la majorité du linéaire de haie ou de l'alignement, le règlement permet l'abattage d'arbres sous conditions.



## **PARTIE 4 :**

# **COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE**

### **LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,  
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

## LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS

- Accroître la population d'une trentaine de nouveaux habitants en 10 ans, ce qui nécessite un rythme de construction de 35 logements en 10 ans

## BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSU DE L'ÉLABORATION DU PLU

- Potentiel urbanisable en dents creuses dans le bourg et le hameau de Malicorne (densification du tissu urbain existant) : 9 logements en tenant compte du potentiel de rétention foncière et des coups partis (certificats d'urbanisme opérationnels déposés, permis de construire, dépôt envisagé à très court terme en 2015...). Voir les cartes de localisation du potentiel, pages 23 et 24.
- Potentiel urbanisable à long terme sous forme organisée en extension urbaine sur le site de l'Epinay et le site de la Pennellerie : 21 logements sur 1,02 hectare environ, soit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sur la Pennellerie et 6 logements à l'hectare sur les 0,5 hectares du site de l'Epinay, soit une moyenne de 12 logements à l'hectare
- Potentiel de logements issus du changement de destination en tenant compte de la rétention et des difficultés d'aménagement des bâtiments existants : 5 logements.
- Retrait du caractère constructible de l'écart de la Roche Mabilieu afin d'éviter la continuité d'un développement urbain linéaire dans l'espace rural, déconnecté du bourg et qui est source d'insécurité routière (multiplication des accès).

80

### Soit un potentiel de 35 logements permettant de répondre aux besoins

Le projet de PLU s'inscrit donc dans une recherche de modération de la consommation foncière, en cherchant à tirer parti des bâtiments déjà existants pour limiter le recours à la construction neuve (changement de destination) et en identifiant la potentiel encore disponible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de Malicorne.

Le faible potentiel de densification au sein du bourg et le faible potentiel effectif de réalisation de logements par changement de destination a nécessité le recours à des extensions urbaines pour répondre aux seuls besoins non pourvus au sein de l'enveloppe d'urbanisation du bourg et de Malicorne. Afin de s'inscrire une consommation modérée d'espaces, la densité recherchée sur ces sites d'extension s'avère plus importante que celle observée dans les décennies précédentes sur la commune avec avec une densité supérieure à 12 logements à l'hectare sur les sites d'extension de l'Epinay et de la Pennellerie. Ainsi, la densité nette de construction était de 6,4 logements à l'hectare entre 1990 et 2009 toutes constructions confondues (parcelles en diffus, parcelles en lotissement) ; cette densité s'étant accrue depuis 2005 avec une moyenne de 8 logements à l'hectare sur la période 2005-2009 en raison de la réalisation d'un lotissement rue de la Promenade.

**Le projet de développement élaboré dans le cadre de ce PLU diminue donc le rythme de consommation foncière observé sur la commune, en tirant profit du patrimoine existant et en recherchant une optimisation du foncier utilisé.**

## **PARTIE 4**

### **COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

**LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,  
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

## LA CAPACITÉ DE LA STATION D'ÉPURATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Parallèlement au PLU, le zonage d'assainissement des eaux usées est en cours de révision par le bureau d'études Veillaux Environnement, mais les réflexions ont été intégrées au projet de PLU.

L'évolution démographique envisagée à l'échelle du PLU engendrera une augmentation du flux de pollution à traiter à la station d'épuration estimée à environ 30 équivalents-habitants (EH), sachant que les apports journaliers en 2013 étaient de 125 EH en 2013 pour la station de capacité 100 EH, et de 54 EH pour celle présentant une capacité de 65 EH, soit 179 EH au total reçus par les deux stations. La nouvelle station, réalisée en 2014, ayant une capacité nominale de 400 EH, l'ouvrage n'aura aucune difficulté à traiter la charge supplémentaire à l'issue du raccordement des deux sites d'urbanisation de la Pennellerie et de l'Epinay (potentiel total de 21 logements).

Si de nouvelles constructions devaient voir le jour dans les secteurs non raccordés à la station d'épuration, ces constructions s'inscrivent dans des secteurs où les sols peuvent accueillir une installation autonome selon le zonage d'assainissement. De plus, ces constructions devront présenter un assainissement autonome suffisant pour traiter les effluents des habitations concernées.

Toute urbanisation au niveau du hameau de Malicorne devra soit être raccordé à la station d'épuration existante (charge maximale en entrée de 8 EH en 2013 avec un débit entrant moyen de 1 m<sup>3</sup>/j pour une capacité nominale de 40 EH et un débit de référence de 6 m<sup>3</sup>/j), soit présenté un assainissement autonome suffisant pour traiter les effluents des habitations concernées.

82

La commune ne fait état d'aucun dysfonctionnement majeur du réseau d'eaux pluviales et le choix des sites d'extension urbaine a pris en compte les circulations d'eaux pluviales existantes sur la commune. La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de régulation des eaux pluviales dans les zones est obligatoire pour toutes les opérations de taille au moins égale à 1 hectare, seuil à partir duquel ce type d'aménagement est imposé (application des articles R214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau codifiée)). Ces ouvrages auront pour avantage d'écarter les débits de pointe ruisselés et de permettre le traitement (par décantation) des eaux de ruissellement. Le secteur de la Pennellerie est concerné par cette disposition.

De façon plus générale, la protection des milieux naturels, et notamment des boisements et des abords du ruisseau, constitue une mesure forte favorable à la protection du réseau hydrographique.

## L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Depuis le 1er janvier 2012, la compétence en eau potable a été transférée à la Communauté de Communes Loches Développement. Le service public d'eau potable est exploité en régie et il dessert 20198 habitants (12096 abonnés) pour 21 communes (au 31/12/2013), soit 1,67 habitants par abonné. En 2013, 301 abonnés étaient enregistrés sur la commune de Dolus-le-Sec. En 2013, 1 552 321 m<sup>3</sup> ont été prélevés et 953 714 m<sup>3</sup> ont été consommés.

La consommation moyenne par abonné (domestique + non domestique) est de 128 m<sup>3</sup>/abonné au 31/12/2013.

Concernant la quantité d'eau potable consommée, à l'issue du PLU, se sont à termes de l'ordre de 35 habitations supplémentaires (constructions neuves et changement de destination), soit **une consommation annuelle supplémentaire de 4480 m<sup>3</sup> par an ; ce qui représente 0,28 % des prélèvements faits en 2013**. Le développement prévu au travers du PLU n'aura donc qu'une influence relativement faible sur les besoins en eau potable.

## LA DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie est assurée sur la commune de Dolus-le-Sec par quatorze poteaux incendies, dont quatre situés dans le bourg, un à la Roche Mabileau et un à Tressort. Le rapport de relevé, réalisé par l'entreprise SAUR en 2010, montrent que plusieurs des hydrants de l'espace rural n'atteignent pas un débit de 60 m<sup>3</sup>/h sous un 1 bar de pression.

Cependant, au niveau des zones urbaines du bourg (4 hydrants), seul l'hydrant du lotissement récent de l'Epinay, face à la rue de la Grosse Pierre, présente un débit inférieur à 60 m<sup>3</sup>/h sous un 1 bar de pression avec 45 m<sup>3</sup>/h sous un 1 bar de pression lors du contrôle de 2010.

De plus, le développement urbain futur de la commune (l'Epinay et la Pennellerie) se réalise à proximité des deux hydrants du bourg répondant aux attentes pour assurer la défense incendie (60 m<sup>3</sup>/h sous 1bar de pression résiduelle), ce qui permettra d'assurer la défense incendie des futurs résidents.

Afin d'améliorer la défense incendie du hameau de Malicorne, l'installation d'un poteau incendie a été installé en2014: Avec un débit de 32 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression, ce poteau présente un débit en dessous des normes requises, mais dans le seuil de tolérance du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) pour les constructions dans l'espace rural (sous conditions particulières définies par le SDIS).

## **PARTIE 4**

### **COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,  
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

**LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE**

Le SDAGE pose 15 orientations fondamentales et dispositions dont toutes ne peuvent être traduites directement dans le PLU, ce document d'urbanisme ayant ses limites réglementaires. Mais dans tous les cas, le projet de développement des élus s'efforce de ne pas entraver la mise en œuvre du SDAGE :

- 1- Repenser les aménagements de cours d'eau : les dispositions réglementaires du règlement du PLU n'entrave pas l'entretien régulier des cours d'eau, les opérations de restauration et d'entretien régulier étant essentielles au maintien de la qualité physique et fonctionnelle des rivières.
- 2- Réduire la pollution par les nitrates : le PLU ne peut certes intervenir sur la nature des activités agricoles qui valorisent le territoire, mais le règlement n'entrave tout du moins pas les obligations d'implanter des cultures intermédiaires pièges à nitrates, ni d'implanter des dispositifs végétalisés pérennes (haies, bandes enherbées, ripisylves).
- 3- Réduire la pollution organique : en concentrant la majorité de son développement à hauteur du bourg, raccordé en grande partie au réseau collectif d'assainissement (notamment les secteurs à urbaniser de l'Epinay et de la Pennellerie qui devront être raccordés), et à une station d'épuration neuve présentant des rejets répondant aux normes de qualité requises et régulièrement contrôlée, l'eutrophisation des cours d'eau semble en mesure d'être évitée.
- 4- Maîtriser la pollution par les pesticides : cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités qui usent de ces produits nocifs à l'environnement. Mais en ce qui concerne le PLU, le règlement ne s'oppose pas à la mise en place de haies, à la végétalisation des fossés...
- 5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses : la commune n'est à priori pas concernée par des activités rejetant des matières dangereuses.
- 6- Protéger la santé en protégeant l'environnement : les mesures prises pour limiter les incidences du PLU sur la ressource en eau contribue également à préserver la santé humaine.
- 7- Maîtriser les prélèvements d'eau : la commune figure dans la zone 9 de la mesure 7C5 du SDAGE pour laquelle un potentiel d'augmentation des prélèvements est autorisé dans la nappe du Cénomaniens, et ce, dans la limite de 20 % du volume actuel des prélèvements. Dans l'ensemble de la zone, il est recommandé par le Schéma d'Alimentation en Eau Potable du département de l'Indre-et-Loire de stabiliser les prélèvements. En l'occurrence, la compétence en eau potable a été transférée à la Communauté de Communes Loches Développement, qui dispose d'une diversité de ressources. Mais, il est à noter qu'avec une consommation annuelle supplémentaire de 4480 m<sup>3</sup> par an ; ce qui représente 0,28 % des prélèvements faits en 2013, le développement prévu au travers du PLU n'aura donc qu'une influence relativement faible sur les besoins en eau potable. En outre, l'alimentation en eau potable de la commune est assurée essentiellement par le forage de Reignac qui puise dans le Turonien.
- 8- Préserver les zones humides et la biodiversité : le PLU répond favorablement au point 8A-1 du SDAGE qui concerne spécifiquement les documents d'urbanisme, dans la mesure où toutes les zones humides inventoriées au niveau départemental, ainsi que les abords du ruisseau, sont protégées strictement de toute urbanisation par un classement en zone naturelle. Il est toutefois à noter qu'il n'a pas été réalisé d'inventaire communal plus fin. Cependant, la nature des sols à dominante calcaire qui couvre la quasi-totalité de la commune laisse à penser que le territoire n'est pas propice à la formation de zone humide des abords du ruisseau.

- 9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs : les actions à mener en faveur de la continuité écologique des cours d'eau ne sont pas du ressort du PLU (levée des obstacles au libre-écoulement des eaux et des sédiments, à la dynamique fluviale, à la libre-circulation des espèces aquatiques et au passage et à la sécurité des embarcations légères).
- 10- Préserver le littoral : la commune n'est pas concernée par cet enjeu.
- 11- Préserver les têtes de bassin versant : la commune n'est pas concernée par cette localisation et le SDAGE précise que des mesures spécifiques seront édictées par un SAGE, document encore non applicable pour le PLU.
- 12- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau : le SDAGE affiche comme objectif d'arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables. Le développement urbain projeté s'établit à l'écart des secteurs potentiellement inondables par un cours d'eau.
- 13- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.
- 14- Mettre en place des outils réglementaires et financiers : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.
- 15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

86

Le PLU de Dolus-le-Sec s'avère donc compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

#### LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Plan Local de l'Habitat, approuvé le 30 juin 2005, était valable pour la période 2006-2011. Sa révision n'a pas été engagée, aucune obligation ne s'applique au PLU. On peut néanmoins noter que le projet de développement de la commune de Dolus s'inscrit dans la continuité du développement envisagé dans le précédent PLU.

En effet, le PLH ne donnait aucune indication chiffrée par commune. Entre 2005 et 2011, le PLH envisageait un gain de 108 habitants sur l'ensemble des communes de moins de 1000 habitants, du secteur « nord ». Au regard du poids démographique de Dolus-le-Sec à l'époque, un gain de 28 habitants pouvait être attendu sur la commune, soit une croissance annuelle moyenne de 0,94 % par an, et donc la construction de 1,8 logements par an.

#### LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DU LOCHOIS

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Loches Développement, approuvé le 14 octobre 2004, couvre la communauté de commune du même nom. Par délibération du 14 octobre 2014, le Conseil communautaire a maintenu le SCoT en vigueur, ses dispositions sont donc applicables aux PLU communaux. La commune de Dolus-le-Sec est une commune du nord. Ces communes bénéficient des retombées du développement de l'agglomération tourangelle, induisant une pression de la demande en logement, et possèdent des capacités de développement et d'accueil d'activités et de population nouvelle.

Les orientations du SCoT sont les suivantes :

- les orientations spatiales
  - ❖ conforter le rôle structurant de Loches et constituer une agglomération cohérente et attractive présentant une offre d'habitat et de services diversifiée et équilibrée
  - ❖ accompagner et maîtriser la dynamique démographique et résidentielle du secteur nord en orientant le développement sur les bourgs les mieux équipés

- ❖ valoriser le patrimoine bâti des bourgs et villages et prévoir des espaces de développement à l'échelle des capacités d'accueil des communes du sud
- ❖ développer des espaces d'activités attractifs permettant de maintenir une répartition équilibrée des emplois et de la population
- ❖ impliquer l'ensemble du territoire dans le développement et l'animation touristique en confortant le rôle central de loches
- ❖ mener une politique globale de restauration et de valorisation urbaine et touristique des vallées
- ❖ préserver les grands massifs forestiers et améliorer leur valorisation touristique et de loisirs
- ❖ préserver la vocation et l'espace agricole du territoire
- ❖ assurer une bonne irrigation du territoire par un réseau de voies départementales de bonne qualité, le renforcement de grands axes de communication connectés au réseau autoroutier
- ❖ réactiver la desserte ferroviaire passager loches-tours pour soutenir la dynamique démographique et économique du territoire dans une perspective de développement durable
- protéger les espaces et sites naturels et urbains
- assurer la reconquête et la mise en valeur du site urbain de loches
  - ❖ préserver les sites diffus monuments et abords
  - ❖ protéger et restaurer les équilibres des vallées principales et secondaires
  - ❖ protéger les espaces forestiers (publics ou privés et préserver leur diversité
  - ❖ préserver les milieux naturels sensibles
- les grands équilibres entre les espaces urbains et les espaces naturels
- ajuster l'offre d'habitat aux perspectives de développement de chaque secteur
- répondre aux besoins de déplacements
- consolider les pôles d'équipements et de services
- mettre en place un dispositif d'accueil d'activités
- préserver et mettre en valeur les sites à vocation touristique et de loisirs
- préserver les grandes valeurs patrimoniales, paysagères et environnementales
- prendre en compte les risques naturels et technologiques et préserver les ressources naturelles

87

Plus spécifiquement, le SCoT identifie le bourg de Dolus-le-Sec comme **un pôle de proximité à préserver**, en raison des quelques commerces et services qui s'y trouvaient en 2004, au même titre que Chanceaux -près-Loches. Ce bourg est également un « village à développer dans la continuité », s'inscrivant dans l'objectif de répondre de manière maîtrisée à la pression de l'urbanisation au nord, en l'orientant sur les principaux bourgs équipés. À cette fin, **les extensions doivent être maîtrisées, prendre en compte les caractères architecturaux des villages et mettre en œuvre une politique de qualité architecturale.**

L'espace boisé qui s'étend sur Chanceaux-près-Loches, Chambourg-sur-Indre, et mord la commune de Dolus-le-Sec au sud, est identifié comme **un massif forestier à préserver, et dont la valorisation touristique et de loisirs est à développer.**

*Voir le tome 1 du rapport de présentation pour une carte extraite du SCoT traduisant ces attentes*

Le PLU de Dolus-le-Sec est compatible avec le SCoT du Lochois :

- Il est affiché dans le projet de PLU un développement démographique et urbain modérée, dans le prolongement immédiat du bourg de Dolus-le-Sec, à proximité des équipements, du commerces et des services.
- Le PLU veille à une urbanisation modérée en recherchant une densification des extensions et en favorisant une réappropriation des bâtis existants (changement de destination).
- Le règlement veille à préserver les caractères architecturaux du village et à favoriser une architecture de qualité en veillant à l'intégration des constructions (implantations des bâtiments en centre ancien, aspect extérieur...), en préservant les bâtis de caractère (puits, grange lochoise, éléments de façade...), tout en permettant une ouverture à une architecture plus contemporaine.

- Le massif forestier au sud de la commune est préserver de toute urbanisation par un classement en zone naturelle, et le règlement de PLU ne fait pas obstacle à sa valorisation touristique et de loisirs.

## LA PRISE EN COMPTE DE LA CHARTE DE PAYS DE LA TOURAINE – CÔTÉ SUD

Le syndicat mixte de la Touraine – Côté Sud a élaboré une charte de développement et d'environnement pour la période 2005 -2015. Les objectifs suivants ont été définis :

- Renforcer les trois grands pôles économiques existants (Loches, Descartes, Tauxigny) : si le projet de PLU de Dolus-le-Sec n'a pas d'influence direct sur les moyens permettant d'atteindre cet objectif (amélioration des espaces publics sur ces pôles, améliorations des prestations offertes aux entreprises...), les dispositions réglementaires du règlement du PLU n'entrave pas la mise e œuvre de ces moyens.
- Développer le tissu des TPE/ PME (industriel, artisanal, commercial et de services) : les dispositions réglementaires du règlement du PLU veillent à permettre le maintien et le développement des activités existantes sur la commune.
- Conforter les activités en renforçant l'économie domestique : les dispositions règlementaires du règlement du PLU veillent à permettre le maintien et le développement des activités existantes sur la commune.
- Soutenir la mutation de l'agriculture vers une activité durable et structurante : le projet de PLU veille à maintenir des espaces agricoles cohérents, afin de favoriser le maintien de l'activité agricole. En outre, les dispositions réglementaires du PLU en zone agricole veillent notamment à favoriser la diversification de l'activité agricole ou son développement (vente à la ferme, gîtes...).
- Anticiper les besoins de formation et de qualification : cette action n'est pas du ressort du PLU.
- Encourager la création d'emplois adaptés à la population active: cette action n'est pas directement du ressort du PLU, néanmoins les dispositions règlementaires du règlement du PLU veillent à permettre le maintien et le développement des activités existantes sur la commune.
- Veiller au respect de l'environnement : le développement urbain envisagé sur le PLU a été envisagé dans une perspective de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles, en en répondant qu'aux besoins non pourvus au sein des espaces déjà urbanisés. Les entités naturelles les plus importantes ont été identifiées en zone naturelle ou en secteur agricole protégé (boisement sud, abord du ruisseau, étang...). Le développement envisagé sur la commune est compatible avec la ressource en eau et les capacités de la station d'épuration, ce qui permet de maîtriser et limiter les incidences sur la ressource en eau et l'Environnement.
- Développer une offre de logements adaptés à la reconquête du territoire : à travers les objectifs de densification affichés sur les sites à urbaniser, le PLU favorise une diversification de la taille des parcelles et des logements afin de répondre à des demandes variées en logements.
- Favoriser l'innovation : cette action n'est pas du ressort du PLU.
- Organiser et développer une politique touristique structurée autour de la promotion, de l'accueil et de la commercialisation
- Valoriser et enrichir l'offre culturelle: cette action n'est pas du ressort du PLU
- Renforcer la cohésion sociale : cette action n'est pas directement du ressort du PLU, cependant, en favorisant une offre en logements diversifiée à proximité des équipements communaux et en envisageant la création d'un nouveau espace vert, le projet de PLU contribue à améliorer la qualité de vie, créer des lieux d'échanges et favoriser le maintien d'une vie locale animée.
- Développer les services aux personnes adaptés à chaque étape de la vie: cette action n'est pas du ressort du PLU

- Maintenir un équilibre sociologique et économique : le projet de PLU veille à la fois à assurer un développement démographique, mais également à renforcer et maintenir l'activité économique locale (agriculture, artisanat...) par des dispositions réglementaires adaptées et un rythme de développement modéré.
- Conduire tout projet de développement du territoire en concertation et avec les partenaires publics et privés : cette action n'est pas du ressort du PLU, cependant il est à noter que l'élaboration du projet de PLU s'est fait en concertation avec la population et les acteurs économiques locaux (agriculteurs, artisans...) par le biais de réunion publique, d'ateliers d'échange spécifique et d'exposition en mairie.
- Encourager la solidarité entre communes et communautés de communes en vue d'un développement accéléré du territoire : cette action n'est pas du ressort du PLU

## LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS

Le projet de PLU de Dolus-le-Sec a pris en compte les objectifs et orientations territoriales contenus dans les documents suivant :

- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** : le projet de PLU identifie en zone naturelle le boisement présent au sud de la commune le préservant ainsi de toute urbanisation. Ce boisement est identifié au sein d'une zone de corridors diffus s'étendant de la Chappelle-Blanche-Saint-Martin à Chambourg-sur-Indre. Quelques haies situées au long du ruisseau de Montant sont également protégées (haies incluses dans le secteur de bocage et structures ligneuses linéaires de fonctionnalité faibles identifiées par le SRCE). La volonté de recentrer l'urbanisation sur le bourg et Malicorne et de n'envisager des extensions urbaines qu'au niveau du bourg, contribue à limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturelles et permet le maintien d'entités agricoles et naturelles cohérentes. La présence d'une site NATURA 2000 sur la commune été prise en compte par la réalisation d'une étude des incidences du PLU sur ce site.
- **Schéma Région du Climat, de l'Air, de l'Energie du Centre (SRCAE)** ;
- **Schéma Régional Eolien et Schéma Départemental Eolien** ;
- **Schéma Départemental d'alimentation en eau potable** : il est recommandé par le Schéma d'Alimentation en Eau Potable du département de l'Indre-et-Loire de stabiliser les prélèvements. En l'occurrence, la compétence en eau potable a été transférée à la Communauté de Communes Loches Développement, qui dispose d'une diversité de ressources. Mais, il est à noter qu'avec une consommation annuelle supplémentaire de 4480 m<sup>3</sup> par an ; ce qui représente 0,28 % des prélèvements faits en 2013, le développement prévu au travers du PLU n'aura donc qu'une influence relativement faible sur les besoins en eau potable
- **Plan Départemental d'Elimination des Déchets** ;
- **Plan Départemental d'Elimination des Déchets du BTP** ;
- **Plan Départemental d'Aide au Logements des Personnes Défavorisée (PDALPD)** ;
- **Schéma Départemental d'Equipement commercial** ;
- **Schéma Départemental des transports et de l'accessibilité** ;
- **Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage** ;
- **Schéma Départemental des Carrières** ;
- **Document de Gestion de l'Espace Agricole et forestier** ;
- **Dossier Départemental des risques majeurs** ;
- **Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du territoire.**



**PARTIE 5 :**  
**EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR**  
**L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA**  
**MISE EN VALEUR**

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET SUR LES MILIEUX ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE

LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

LES INCIDENCES SUR NATURA 2000

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. L'évaluation environnementale a notamment pour objectif de nourrir le PLU et tout son processus d'élaboration, des enjeux environnementaux du territoire, afin qu'ils en soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales, de déplacements. Avec le diagnostic du territoire, en identifiant les enjeux environnementaux, il constitue le socle pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables. C'est aussi le référentiel au regard duquel l'évaluation des incidences est conduite.

L'évaluation environnementale doit contribuer aux choix de développement et d'aménagement et s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux du territoire. Il s'agit, dans une démarche progressive et itérative.

La démarche adoptée ici est la suivante :

- Une analyse de l'état « actuel » de l'environnement : elle s'effectue de façon thématique, pour chacun des domaines de l'environnement (portant sur le cadre physique, le cadre biologique, le cadre humain et socio-économique) – voir les pièces 1.a et 1.d (tome 1 et 3 du rapport de présentation) du présent dossier de PLU ;
- Une présentation du parti d'aménagement retenu au regard des objectifs de protection et des contraintes de développement (partie 1 et 2 du présent document) ;

C'est non seulement l'environnement au sens habituel (environnement naturel, nuisances, pollutions, etc.) qui est pris en compte, mais aussi la santé, les impacts sur le changement climatique et le patrimoine culturel.

92

Concernant l'incidence du projet de PLU sur les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « Champagne »<sup>4</sup>, la démarche adoptée a été la suivante :

- ⇒ une analyse de l'état « actuel » de la zone d'étude (analyse du Document d'Objectifs du site Natura 2000 concerné, analyse des habitats et espèces d'intérêts communautaires concernés) ;
- ⇒ une analyse des secteurs prévus pour être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU (analyse de l'occupation du sol et des potentialités d'accueil d'espèces animales et végétales en comparaison avec les habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000) ;
- ⇒ une présentation des impacts potentiels du projet sur les habitats et espèces directement ou indirectement concernés ;
- ⇒ des propositions de « mesures correctives ou compensatoires » éventuelles pour optimiser ou améliorer l'insertion du projet dans son contexte environnemental, et garantir le maintien dans un état de conservation favorable les habitats et les habitats d'espèces du site Natura 2000.

Ces diverses informations ont été gérées par des spécialistes écologues qui mènent régulièrement, de façon professionnelle, les études de cette nature, dans des contextes voisins (même si à chaque étude des spécificités apparaissent : géographie, environnement périphérique...).

---

<sup>4</sup> Pour plus d'informations, voir la pièce 1.c du présent dossier de PLU présentant l'évaluation des incidences du projet sur NATURA 2000.

## **LE CLIMAT**

### **Les incidences**

Les projets d'évolutions urbaines du bourg et du hameau de Malicrone, en matière d'habitat, ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local. Seules des augmentations infimes des émissions de gaz à effet de serre seront imputables à l'augmentation du trafic automobile dans le bourg.

### **Les mesures**

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévu de mesure particulière dans le cadre du PLU. On notera toutefois, que la création de liaisons douces dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, et la localisation de ces nouveaux quartiers à proximité des équipements du bourg (mairie, école, boulangerie...), sont de nature à limiter l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens.

Par ailleurs, le règlement du PLU ne s'oppose pas au recours à l'utilisation de techniques ou de matériaux de construction respectueux de l'environnement et favorables aux économies d'énergie, et donc à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. En projetant un développement dense, la Municipalité incite par ailleurs au recours à la mitoyenneté favorable, entre autre, aux économies de chauffage.

93

## **LA TOPOGRAPHIE**

### **Les incidences**

Sur l'ensemble du territoire, y compris au niveau du bourg, la topographie est très peu mouvementée. Les projets d'aménagements envisagés en matière d'habitat, d'activités et d'équipements ne nécessiteront pas de travaux de terrassements susceptibles d'atteindre à l'intégrité de la topographie communale.

### **Les mesures**

De légers affouillements et exhaussements de sols seront toutefois nécessaires, à la réalisation d'une piscine pour un particulier, pour l'aménagement éventuel d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans l'aménagement des nouveaux quartiers, etc. Le règlement les autorise donc, mais uniquement pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone.

## **LA GÉOLOGIE**

### **Les incidences**

Les projets d'aménagements retenus ne sont pas de nature à entraîner des impacts significatifs sur la géologie communale, et celle-ci n'est pas de nature à restreindre ces projets.

### **Les mesures**

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir de mesures particulières, si ce n'est que l'aléa de retrait gonflement des argiles est mentionné, à titre d'information et de conseil dans le règlement d'urbanisme.

## LA RESSOURCE EN EAU

### Les incidences

Le SDAGE Loire-Bretagne incite à une préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau, pour les années à venir. Les effets possibles du PLU sur cette ressource sont liés à l'augmentation de la population et à d'éventuelles pollutions des eaux souterraines par le rejet non maîtrisé et non traité d'eaux usées ou d'eaux pluviales. La commune figure dans la zone 9 de la mesure 7C5 du SDAGE pour laquelle un potentiel d'augmentation des prélèvements est autorisé dans la nappe du Cénomaniens, et ce, dans la limite de 20 % du volume actuel des prélèvements. Il est recommandé par le Schéma d'Alimentation en Eau Potable du département de l'Indre-et-Loire de stabiliser les prélèvements.

### Les mesures

Les mesures préventives prises à travers le PLU portent sur la maîtrise de la qualité des rejets des eaux usées et pluviales (cf. paragraphe suivant pour ces dernières). Concernant les eaux usées, la station d'épuration réalisée en 2014 est en mesure de faire face à l'accroissement du nombre de raccordés. Pour les sites non raccordés au réseau collectif d'assainissement, le règlement du PLU impose que toute construction rejetant des eaux usées, soit équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

94

La compétence en eau potable a été transférée à la Communauté de Communes Loches Développement, qui dispose d'une diversité de ressources. Mais, il est à noter qu'avec une consommation annuelle supplémentaire estimée de 4480 m<sup>3</sup> par an (à raison d'une consommation moyenne par abonné de 128 m<sup>3</sup> et de la réalisation de 35 logements neufs; ce qui représente 0,28 % des prélèvements faits en 2013), le développement prévu au travers du PLU n'aura donc qu'une influence relativement faible sur les besoins en eau potable. En outre, l'alimentation en eau potable de la commune est assurée essentiellement par le forage de Reignac qui puise dans le Turonien.

On notera que toutes ces dispositions prises permettent également de garantir une protection de la santé humaine.

## LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

### Les incidences

Les projets d'aménagements retenus ne sont pas de nature à entraîner des impacts significatifs sur le réseau hydrographique communale, et celui-ci n'est pas de nature à restreindre ces projets.

### Les mesures

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir de mesures particulières. De façon plus générale, la protection des milieux naturels, et notamment des boisements et des abords du ruisseau, constitue une mesure forte favorable à la protection du réseau hydrographique.

## LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LES MESURES POUR ASSURER LEUR PRÉSERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR

### LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL (HORS NATURA 2000)

Globalement, les incidences sur les milieux naturels sont faibles car ces sites n'accueillent aucune nouvelle urbanisation. Ainsi, le projet de PLU s'attache à préserver en zone naturelle et forestière, ou en zone agricole protégée l'ensemble des milieux biologiques participant de la trame verte et bleue : le boisement au sud de la commune (noyau de biodiversité), les abords du ruisseau (ripisylve et présence probables de zones humides), abords du ruisseau au niveau de Malicorne (présence connue d'une zone humide).

Le projet de PLU identifie en zone naturelle le boisement présent au sud de la commune le préservant ainsi de toute urbanisation. Ce boisement est identifié au sein d'une zone de corridors diffus s'étendant de la Chappelle-Blanche-Saint-Martin à Chambourg-sur-Indre. Quelques haies situées au long du ruisseau de Montant et en entrée de bourg sont également protégées (haies incluses dans le secteur de bocage et structures ligneuses linéaires de fonctionnalité faibles identifiées par le SRCE). La volonté de recentrer l'urbanisation sur le bourg et Malicorne et de n'envisager des extensions urbaines qu'au niveau du bourg, contribue à limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturelles et permet le maintien d'entités agricoles et naturelles cohérentes.

La présence d'un site NATURA 2000 sur la commune a été prise en compte par la réalisation d'une étude des incidences du PLU sur ce site (pièce 1.d du dossier de PLU).

95

### LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX AGRICOLES ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE

#### Les incidences

L'élaboration du PLU s'est attachée à satisfaire les besoins de développement de la commune au sein de l'enveloppe d'urbanisation du bourg et du hameau de Malicorne, en prenant soin de laisser à l'écart du développement les sites agricoles. Néanmoins, l'extension urbaine du site de la Pennellerie concerne des terres aujourd'hui exploitées par l'agriculture.

#### Les mesures

Afin de limiter l'artificialisation de terres agricoles, le projet de PLU a veillé à ne prévoir des extensions urbaines que pour répondre aux besoins non pourvus au sein des enveloppes d'urbanisation du bourg et de Malicorne. Ces extensions urbaines ont également été choisies à proximité du bourg, pour rompre avec les extensions urbaines réalisées ces dernières années dans l'espace rural (Roche Mabileau).

Afin de s'assurer d'une protection des terres de valeur agronomique, et ne pas entraver le développement de l'activité agricole, l'ensemble des espaces agricoles de la commune ont été classés en zone agricole « A ».

## LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE ET LES MESURES POUR ASSURER SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR

### LES PAYSAGES

#### Les incidences

Les projets d'urbanisation du PLU auront forcément un impact dans les paysages, en raison de l'urbanisation de terrains aujourd'hui naturels ou agricoles.

#### Les mesures

Cette problématique a sous-tendu la réflexion des élus et les a conduits à prévoir des mesures appropriées, afin de réduire l'impact des constructions nouvelles sur la qualité des paysages urbains et naturels. Ainsi le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Pennellerie et de l'Épinay, prévoient la préservation d'éléments végétaux existants ou la plantation de haies pour favoriser l'intégration des constructions dans le paysage. Des dispositions réglementaires sont également définies dans chaque des zones pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions (implantation et aspect des constructions, limitation des extensions et de la taille des annexes en zone naturelle et en zone agricole...).

96

En outre, en affirmant un développement axé uniquement sur le bourg (dents creuses et extension) et le hameau de Malicorne (comblement des dents creuses), et en mettant fin au mitage de l'espace rural, les unités paysagères sont préservées.

### LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

#### Les incidences

Si la commune n'accueille qu'un seul bâtiment identifié au titre des Monument Historique, elle présente de nombreuses constructions de caractère, notamment le château de l'Épinay. Le PLU prévoit l'urbanisation du secteur de l'ancien potager du château. Si cette urbanisation s'inscrit à distance du château, dans un site arboré et sans toucher au parc du château de l'Épinay, elle peut cependant s'avérer sensible d'un point de vue paysager.

Concernant le patrimoine architectural, les risques concernent les démolitions et les restaurations non respectueuses des caractéristiques architecturales du bâti, qu'il soit traditionnel ou remarquable.

Concernant le patrimoine archéologique, les installations et aménagements pouvant profondément le remettre en cause concernent les carrières et les grandes infrastructures routières et ferroviaires. En la matière, aucune infrastructure de grande ampleur n'est envisagée, ce qui restreint les risques.

#### Les mesures

Le projet de PLU s'est donc attaché à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage par le biais du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (préservation du mur ancien au nord, préservation d'une partie de la haie au sud du site...).

Le projet de PLU s'attache à préserver les particularités locales, qu'il s'agisse du château de l'Épinay, d'anciennes granges du type lochoise, de constructions et d'éléments de façades de caractère mais aussi de petits bâtis vernaculaires (puits, croix...). Les dispositions réglementaires et le recours à l'article L. 123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme visent à en garantir la préservation.

L'article 11 du règlement de chaque zone prévoit des dispositions précises quant à la préservation des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien.

Il est rappelé dans le règlement l'obligation de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie. Toute découverte archéologique doit ainsi faire l'objet d'une déclaration immédiate en mairie, le Maire devant ensuite prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

## **LES RISQUES, LE TRAFIC ROUTIER ET LE NIVEAU SONORE**

### **Les incidences**

Le projet de PLU prévoit l'accueil de plus d'une trentaine de constructions supplémentaires d'ici 10 ans. Les incidences attendues concernent la capacité des voies existantes à absorber les flux supplémentaires ainsi que les nuisances sonores. Concernant ces dernières, les nuisances liées aux habitations devraient peu remettre en cause la qualité du cadre de vie des habitants. Les sites d'accueil sont en effet de faibles superficies, ce qui devrait diluer les flux.

### **Les mesures**

Les sites d'accueil d'habitat ont été localisés au droit de voies existantes suffisamment dimensionnées pour recevoir de nouveaux flux automobiles.

L'élaboration du PLU s'est attachée à préserver les populations et les biens des risques naturels prévisibles (inondation, feu de forêt...). Par rapport au risque de mouvements de terrain liés au caractère argileux des sols, il est rappelé dans le règlement, les précautions à prendre en matière notamment d'études géotechniques prospectives permettant d'adapter les fondations à la qualité des sols.

97

## **LES INCIDENCE SUR NATURA 2000 ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

Pour l'évaluation des incidences du PLU sur le site NATURA 2000, se référer à la pièce 1.c du présent dossier de PLU.

## PARTIE 6 :

# LES INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

## LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme stipule que, trois ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, l'organe délibérant de l'EPCI ou du Conseil Municipal analyse les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

« 1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

*L'évaluation environnementale menée ici ex-ante ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application du PLU et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.*

Concernant la commune de Dolus-le-Sec afin de pouvoir apprécier, lors de ce débat, les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements, il s'agit de mettre en place un tableau de bord de suivi annuel des opérations autorisées (l'échelle de la Communauté de Communes semblerait la plus pertinente, même si les données peuvent être rentrées à l'échelle communale sur la base d'un tableau de bord commun), regroupant a minima les champs suivants :

- date de délivrance du permis de construire ;
- maître d'ouvrage ;
- localisation de l'opération : Bourg / hameaux ;
- mode d'urbanisation : renouvellement urbain / densification d'une dent creuse / densification d'un fond de jardin urbanisation d'une zone AU ;
- procédure d'aménagement : ZAC / lotissement / permis groupé / diffus ;
- nombre de logements créés avec ventilation en fonction de la forme urbaine (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif) et du mode de financement (logement locatif aidé, accession sociale, libre) ;
- date d'achèvement de l'opération ;
- nombre d'occupants à la date d'achèvement de l'opération, âge des occupants pour voir l'effet sur l'accueil de jeunes ménages ;
- liste des équipements d'infrastructure et de superstructure réalisée à l'occasion de nouvelles constructions.

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dolus-le-Sec, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet. Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motifs à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire.

Remarque importante :

Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau suivant ne sont que des propositions. Autrement dit, ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de sorte à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU tel que celui-ci a été défini..

Les indicateurs de suivi proposés sont développés dans les pages suivantes.

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial	Source des données
<b>Occupation du sol et consommation d'espace</b>				
Occupation du sol	Evolution de la répartition des terrains sur la commune Etablir un bilan annuel des surfaces urbanisées sur la commune sur la base des permis de construire instruits	Maintien d'une croissance urbaine limitée	Zone U : 25,29 ha Zone AU : 1,56 ha Zone N : 213,79 ha Zone A : 2510,2 ha	Commune
<b>Eaux superficielles et souterraines</b>				
Ressource en eau	Estimation de la consommation d'eau potable par habitant et par an Volumes prélevés Rendement des réseaux d'eau potable – annuelle Suivi de la qualité des eaux des captages	Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de l'augmentation de la population avec la consommation totale	Voir les annexes sanitaires	Rapport d'activité annuel de la CCLD
<b>Consommations et productions énergétiques</b>				
100 Consommations énergétiques de l'habitat	Répartition du parc de logements – nombre de constructions aux normes innovantes de type « maisons passives » Suivi annuel de l'évolution du parc de logements communal/dénombrement des opérations	Surveillance de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques	Nombre de nouvelles constructions basse consommation – maisons passives autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU	Commune
	Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, photovoltaïque, éolien, géothermie...) Bilan annuel des demandes de déclaration de travaux ou de permis de construire relatifs à la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable individuels.	Analyse de l'évolution chiffrée des dispositifs de production d'énergie renouvelable	Nombre de nouvelles installations autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU	Commune

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial	Source
<b>Patrimoine naturel</b>				
Terres agricoles	Surveillance de la consommation foncière et bilan sur les espaces naturels et l'activité agricole  Bilan annuel du foncier agricole : échange avec les partenaires tels que la Chambre d'Agriculture, l'INAO, la SAFER...	Maintien et encouragement à une activité identitaire du territoire	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Commune
Espaces boisés	Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales  Bilan annuel du foncier désigné en boisement : échange avec les services compétents de la Direction Départementale des Territoires (service Eau et forêt), notamment sur les demande de défrichement établie sur le territoire communal	Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire  Bilan des surfaces défrichées (surfaces perdues en boisement) ou à l'inverse des surfaces plantées	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU  101	Commune
Zonages du patrimoine naturel	Surveillance de l'évolution des périmètres de zonage du site Natura 2000	Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Commune
Paysage	Surveillance de l'intégration des constructions dans les nouveaux quartiers (préservation des haies, plantations demandées dans le règlement et les OAP...) par l'application des dispositions réglementaires du PLU	Surveillance de l'évolution des paysages par comparaison avec les photos prises lors du diagnostic territorial du PLU	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Commune
<b>Patrimoine culturel et bâti</b>				
Patrimoine	Application des dispositions réglementaires du	Surveillance de la préservation de la qualité architecturale des centres	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Commune

	PLU (L.123-1-5 III) 2° du code de l'urbanisme)	anciens et des éléments de patrimoine identitaires		
<b>Déplacements</b>				
Déplacements doux	Evolution du linéaire de liaisons douces communales – biannuel	Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU afin d'estimer le linéaire créé à partir de l'application du PLU	Commune
Transports motorisés	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les axes de circulation majeurs	Surveillance de l'évolution du trafic routier	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Données Conseil Général d'Indre-et-Loire
<b>Déchets</b>				
Déchets ménagers	Evolution du tonnage de déchets produits, recyclés Evolution des tonnages collectés en déchetterie	Surveillance de l'évolution des déchets produits/collectés Evolution des tonnages de tri des déchets – Sensibilisation au tri	Voir les annexes sanitaires	Rapport de fonctionnement annuel du syndicat
Eaux usées	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration suivi de la qualité des rejets - annuel	Surveillance de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des volumes à l'entrée de la station	Voir les annexes sanitaires	Rapport de fonctionnement annuel du syndicat
	Suivi des installations d'assainissement autonomes - annuel	Evolution du nombre d'installations respectant les attentes et les normes en matière d'assainissement autonome		Rapport du SPANC

102

# PLU

COMMUNE DE DOLUS-LE-SEC (37)



Élaboration

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 3 - EVALUATION DES INCIDENCES SUR NATURA 2000

1.C



SOUS-PREFECTURE  
DE LOCHES

25 MAI 2016

Indre et Loire

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

en date du **03 MAI 2016**

approuvant le PLU de Dolus-le-Sec,

Le Maire

Monsieur Régis GIRARD



## RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR NATURA 2000

1.C



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

en date du

approuvant le PLU de Dolus-le-Sec,

Le Maire

Monsieur Régis GIRARD

DOLUS-LE-SEC

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

*Commune de Dolus-le-Sec*

*Evaluation des incidences  
sur le réseau Natura 2000*



# DOLUS-LE-SEC

---

Commune de Dolus-le-Sec

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Evaluation des incidences sur le réseau Natura 2000

---



THEMA ENVIRONNEMENT  
1 mail de la Papoterie  
37 170 CHAMBRAY-LES-TOURS

Avril 2016

# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
1.1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE.....	5
1.2. LOCALISATION DE LA COMMUNE.....	5
<b>2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>7</b>
2.1. OCCUPATION DES SOLS.....	7
2.1.1. Données CORINE Land Cover.....	7
2.1.2. Caractérisation des milieux.....	10
2.2. DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 CONCERNÉ.....	14
2.2.1. Généralités.....	14
2.2.2. Localisation.....	16
2.2.3. Le Document d'Objectifs (DOCOB).....	18
2.2.4. Espèces à l'échelle du site Natura 2000.....	19
2.2.5. Habitats d'espèces d'intérêt communautaire.....	25
2.3. AUTRES ZONAGES RELATIFS AUX MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE PARTICULIER.....	26
2.4. LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	29
2.4.1. Notions générales.....	29
2.4.2. Contexte régional.....	30
2.4.3. Contexte local.....	32
<b>3. PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b> .....	<b>34</b>
3.1. ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	34
3.2. PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLU.....	38
3.2.1. Les zones urbaines (U).....	42
3.2.2. Les zones à urbaniser (AU).....	46
3.2.3. Les zones agricoles (A).....	49
3.2.4. Les zones naturelles (N).....	51
<b>4. IMPACTS DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000</b> .....	<b>52</b>
4.1. IMPACTS DIRECTS.....	52
4.2. IMPACTS INDIRECTS.....	52
4.3. CONCLUSION.....	53
<b>5. MESURES DE SUPPRESSION ET DE LIMITATION DES IMPACTS</b> .....	<b>55</b>
<b>6. ANALYSE DES METHODES UTILISÉES POUR L'ÉVALUATION DES INCIDENCES</b> .....	<b>56</b>
<b>7. RESUME NON TECHNIQUE</b> .....	<b>57</b>
7.1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	57
7.1.1. Caractérisation des milieux.....	57
7.1.2. Description du site Natura 2000 concerné.....	58
7.2. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 ET MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT.....	60
7.2.1. Plan de zonage et règlement du PLU.....	60
7.2.2. Impacts du PLU sur le site Natura 2000.....	60
7.2.3. Conclusion.....	61
7.3. MESURES DE SUPPRESSION ET DE LIMITATION DES IMPACTS.....	62
<b>8. ANNEXES</b> .....	<b>63</b>

## FIGURES

Figure 1 : Localisation de la commune .....	6
Figure 2 : Occupation des sols .....	8
Figure 3 : Localisation de la commune de Dolus-le-Sec par rapport au site Natura 2000 « Champeigne »	16
Figure 4 : Localisation du site Natura 2000 sur la commune de Dolus-le-Sec .....	17
Figure 5 : Site Naturel Sensible .....	28
Figure 6 : Différents types de corridors biologiques.....	30
Figure 7 : Extrait du SRCE Région Centre Val de Loire.....	31
Figure 8 : Extrait de la trame verte et bleue du Pays de la Touraine Côté Sud .....	33
Figure 9 : Extrait du PADD centré sur le bourg .....	36
Figure 10: Extrait du PADD à l'échelle de la commune .....	37
Figure 11: Localisation du site Natura 2000 vis-à-vis du plan de zonage du PLU.....	39
Figure 12: Occupation du sol 1/2 .....	40
Figure 13: Occupation du sol 2/2 .....	41
Figure 14: Localisation du site Natura 2000 sur la commune de Dolus-le-Sec .....	59

## TABLEAUX

Tableau 1 : Liste des entités naturelles et anthropisées identifiées à Dolus-le-Sec (source : CORINE Land Cover).....	9
Tableau 2 : Site Natura 2000 présent sur la commune de Dolus-le-Sec .....	16
Tableau 3 : Liste des espèces présentes sur le site Natura 2000 « Champeigne ».....	19
Tableau 4 : Description des espèces présentes sur le site Natura 2000 « Champeigne ».....	20
Tableau 5 : Habitats d'espèces d'intérêt communautaire.....	25

## **1. PREAMBULE**

### **1.1. CONTEXTE DE L'ÉTUDE**

La présente étude d'incidences sur Natura 2000 porte sur les zones naturelles relevant des dispositions de la directive « Oiseaux » 2009/147/CE du 30 novembre 2009. Elle est établie au titre de l'article R.414-4 du Code de l'environnement :

*« Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site (...) :*

*1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ».*

Elle sera réalisée selon les orientations définies par la circulaire interministérielle du 5 octobre 2004 relative à l'évaluation des incidences des programmes et projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptibles d'affecter de façon notable les sites Natura 2000.

### **1.2. LOCALISATION DE LA COMMUNE**

La commune de Dolus-le-Sec est située sur le plateau sud de l'Indre, dans le département de l'Indre-et-Loire (37) en région Centre.

La commune est bordée par 8 communes :

- au Nord par les communes Azay-sur-Indre, Reignac-sur-Indre et Tauxigny,
- à l'Ouest par Saint-Bauld,
- à l'Est par Chambourg-sur-Indre
- et au Sud par les communes Manthelan, Mouzay et Chanceaux-près-Loches.

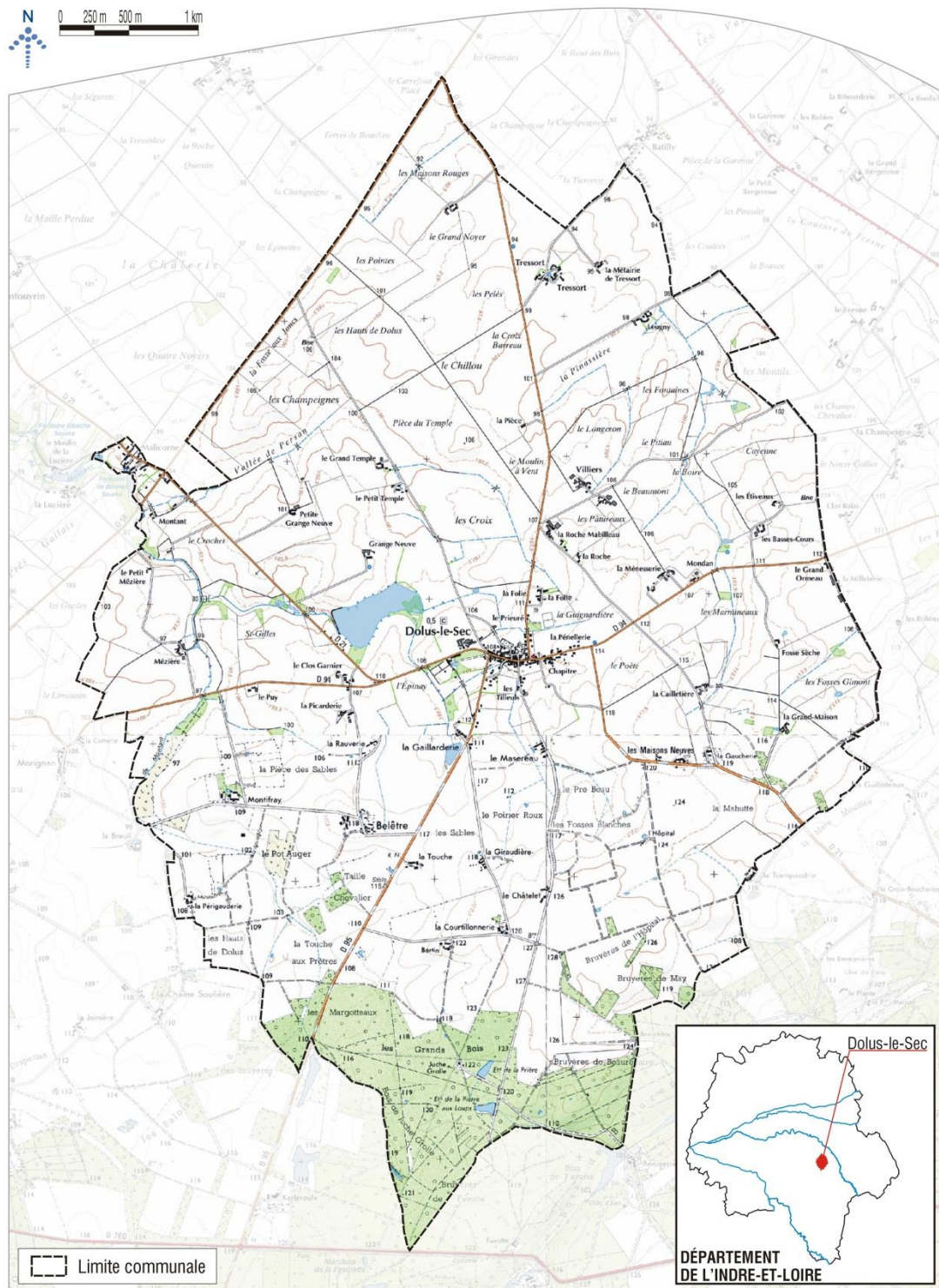
La superficie de la commune s'étend sur près de 2 727 hectares au sein desquels les zones de cultures, de prairies et les espaces forestiers occupent une large part du territoire.

Le réseau hydrographique du territoire se compose d'un ruisseau principal, le Montant, affluent de l'Indre et d'un ensemble de cours d'eau temporaires s'apparentant à des fossés (notamment le fossé de Leugny). Des plans d'eau et mares sont également disséminés sur l'ensemble du territoire : les étangs de la Grange Neuve, à l'ouest du bourg, et de la Gaillarderie constituent les plans d'eau principaux.

Les zones urbanisées de Dolus-le-Sec sont principalement concentrées au sein du bourg, situé au cœur du territoire communal ; quelques hameaux sont également disséminés sur ce territoire, plus particulièrement dans sa partie nord.

D'un point de vue administratif, la commune de Dolus-le-Sec appartient à la Communauté de Communes Loches Développement, elle-même située au sein du Pays Touraine Côté Sud.

# LOCALISATION



Fond cartographique : Scan 25  
Source : DREAL Centre

Figure 1 : Localisation de la commune

## **2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **2.1. OCCUPATION DES SOLS**

#### **2.1.1. Données CORINE Land Cover**

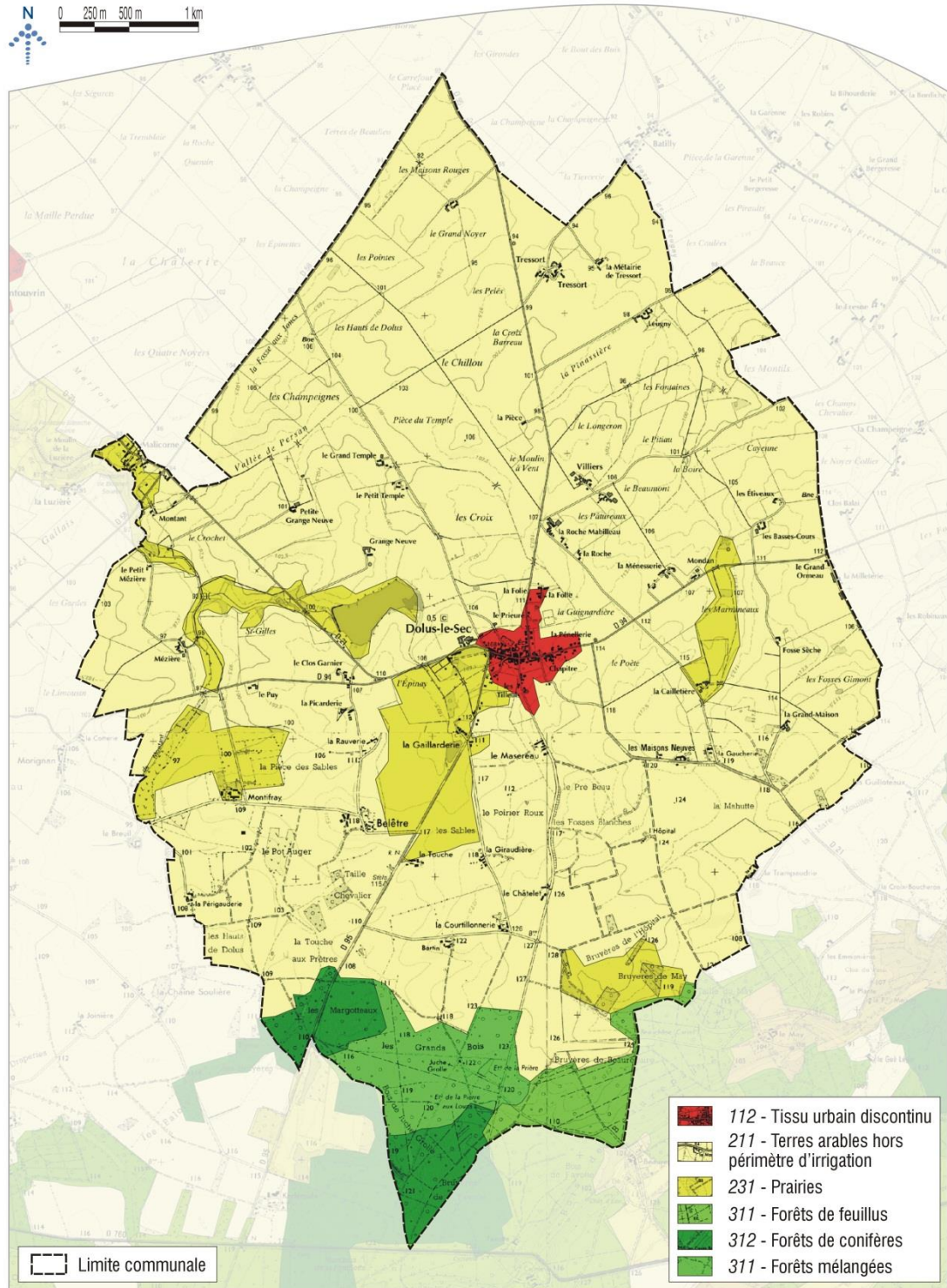
La diversité des milieux présents sur la commune de Dolus-le-Sec est représentée selon la typologie CORINE Land Cover en page suivante. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/100 000<sup>ème</sup>), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares. L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire communal concerné.

Plusieurs entités, naturelles ou anthropisées, se distinguent sur la commune de Dolus-le-Sec. Elles sont listées dans le tableau présenté ci-après.

Le développement urbain situé au centre de la commune (bourg et extension urbaine le long des axes viaires) représente une part assez peu importante à l'échelle du territoire communal. Le paysage local est en revanche fortement marqué par les espaces agricoles (terres arables, prairies). Les espaces forestiers sont quant à strictement cantonnés à la pointe sud du territoire communal.

Les paragraphes suivants s'attachent à présenter de manière succincte les différents types de milieux (habitats) rencontrés sur le terrain lors des investigations menés par les chargés d'études de THEMA Environnement (avril 2013).

## GRANDS TYPES D'OCCUPATION DU SOL



Fond cartographique : Scan 25  
 Source : Corine Land Cover 2006

Figure 2 : Occupation des sols

Tableau 1 : Liste des entités naturelles et anthropisées identifiées à Dolus-le-Sec (source : CORINE Land Cover)

Milieu	Code CORINE Land Cover	Intitulé de l'habitat	Description de l'habitat	Surface de l'habitat sur la commune	Localisation de l'habitat au niveau de Dolus-le-Sec
Territoires artificialisés	112	Tissu urbain discontinu	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.	26,09 ha	Cette entité concerne le bourg de Dolus-le-Sec, au cœur du territoire communal.
Territoires agricoles	211	Terres arables hors périmètres d'irrigation	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies.	2391,15 ha	Ces terres agricoles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal et constituent l'habitat le plus répandu, permettant de qualifier la commune d'un territoire à vocation agricole.
	231	Prairies	Surfaces enherbées denses de composition floristique composées principalement de graminacées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages).	132,75 ha	Les espaces prairiaux ponctuent le territoire de Dolus-le-Sec, essentiellement dans les parties centre et sud de la commune, et notamment en continuité du bourg.
Forêts et milieux semi-naturels	311	Forêts de feuillus	Formations végétales principalement constituées par des arbres mais aussi par des buissons et des arbustes, où dominent les espèces forestières feuillues.	47,66 ha	Les espaces forestiers sont strictement présents au sud du territoire de Dolus-le-Sec. Ils constituent un important massif d'un seul tenant s'étendant bien au-delà de la limite communal.
	312	Forêts de conifères	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où dominent les espèces forestières de conifères.	70,83 ha	
	313	Forêts mélangées	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où ni les feuillus ni les conifères ne dominent.	81,78 ha	

## 2.1.2. **Caractérisation des milieux**

La commune de Dolus-le-Sec s'inscrit pleinement dans les terres agricoles de la Champagne Tourangelle qui révèlent le caractère rural du territoire et façonnent sa morphologie.

### 2.1.2.1. **Les cultures**

Les cultures sont présentes sur l'ensemble de la commune, excepté sur la pointe sud concernée par des milieux boisés.



*La Pinassière*

Ces espaces cultivés constituent des milieux à très faible biodiversité compte tenu des techniques culturales mises en œuvre à leur niveau (labour, amendement, traitements...). La diversité floristique y est principalement limitée à quelques espèces adventices (« mauvaises herbes »). Ces espaces représentent néanmoins des secteurs d'alimentation et de refuge pour certaines espèces animales d'intérêt, notamment certains oiseaux de plaines agricoles (telles les espèces d'oiseaux ayant justifié la désignation de la ZPS Champagne) et certains mammifères. A ce titre, des espèces d'intérêt cynégétique, telles les perdrix, faisans, lapins et lièvres, peuvent y être rencontrées.



*Belêtre*

### **2.1.2.2. Les prairies**

Représentées principalement au centre (au niveau de « la Gaillerderie » et « Belêtre ») et à l'ouest du territoire sur l'ensemble du territoire (notamment au niveau de « Montifay », « Mézière »), elles couvrent des surfaces relativement importantes. Il s'agit pour la plupart de prairies de fauche.



*Saint-Gilles*

Ces prairies sont le support d'une végétation dominée par les graminées sociales auxquelles s'ajoutent de nombreuses plantes à fleurs. Elles constituent par ailleurs des sites d'intérêt pour la faune, notamment les oiseaux et les petits mammifères qui y trouvent les conditions nécessaires à leur cycle biologique (reproduction, alimentation).

### **2.1.2.3. Les boisements**

Les boisements sont représentés sur la partie sud du territoire communal. Ils constituent une entité boisée d'un seul tenant qui s'étend au-delà de la limite communale.



Ces boisements constituent un milieu de prédilection du grand gibier (chevreuil, cerf, sanglier). Elle présente également un grand intérêt ornithologique puisqu'elle constitue un site de reproduction pour de nombreuses espèces d'oiseaux pour la plupart protégées au niveau national.

Ils constituent des puits de biodiversité, ainsi que des zones de refuge pour la faune en relais des espaces agricoles et des prairies.

D'une manière générale, les boisements, quelle que soit leur taille, constituent des milieux présentant une importante biodiversité, tant végétale qu'animale.

D'un point de vue faunistique, ils représentent des espaces de refuge, de gîte et de couvert pour de nombreuses espèces animales, notamment les oiseaux et les mammifères. Pour exemple, on citera la présence du Chevreuil, du Sanglier, de l'Ecureuil roux, du Pic vert, du Geai des chênes...



#### **2.1.2.4. Le tissu urbain**

Le tissu urbain continu est constitué par le bourg de Dolus-le-Sec, au centre du territoire communal. Ce tissu urbain est concentré sur les abords de la RD 94 qui traverse la commune d'est en ouest.



*Bourg de Dolus-le-Sec*



*Limite du tissu urbain continu*

Ces secteurs ne constituent pas des espaces particulièrement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore diversifiées, compte tenu de la forte anthropisation des milieux et de la présence humaine. Toutefois, ces espaces sont le siège d'une biodiversité ordinaire qui s'exprime notamment au niveau des jardins particuliers.

Il est à noter que de nombreux hameaux viennent ponctuer l'ensemble du plateau agricole.

## **2.2. DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 CONCERNÉ**

### **2.2.1. Généralités**

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen de sites naturels d'intérêt écologique élaboré à partir des directives « Habitats » et « Oiseaux ». Ce réseau est constitué de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et de Zones de Protection Spéciale (ZPS) :

- les Zones Spéciales de Conservation sont instituées en application de la directive « Habitats » 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée, concernant la conservation des habitats naturels, ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Saisi par le préfet d'un projet de désignation d'une ZSC, le ministre chargé de l'environnement propose la zone pour la constitution du réseau communautaire Natura 2000. La proposition de Sites d'Importance Communautaire (pSIC) est notifiée à la Commission européenne. Les SIC sont ensuite validés par décision de la communauté européenne. Une fois validés, les SIC sont désignés comme Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêté du ministre de l'environnement.
- les Zones de Protection Spéciale sont instituées en application de la directive « Oiseaux » 2009/147/CE du 30 novembre 2009, concernant la conservation des oiseaux sauvages. Saisi par le préfet d'un projet de désignation d'une ZPS, le ministre chargé de l'environnement prend un arrêté désignant la zone comme site Natura 2000. Sa décision est notifiée à la Commission européenne.

Dans les zones de ce réseau, les états membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. L'objectif est de promouvoir une gestion adaptée des habitats tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales de chaque état membre.

### **Notion d'habitat**

Un habitat, au sens de la Directive européenne « habitats », est un ensemble indissociable comprenant :

- une faune, avec des espèces ayant tout ou partie de leurs diverses activités vitales sur l'espace considéré,
- une végétation,
- des conditions externes (conditions climatiques, géologiques et hydrauliques).

Un habitat ne se réduit donc pas uniquement à la végétation. On distingue donc :

- l'habitat naturel : milieu naturel ou semi-naturel, aux caractéristiques biogéographiques et géologiques particulières et uniques, dans lequel vit une espèce ou un groupe d'espèces animales et végétales ;
- l'habitat d'espèce : milieu où vit l'espèce considérée, au moins à l'un des stades de son cycle biologique ;
- les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont les habitats et espèces considérés comme patrimoniaux au sens de la directive 92/43/CEE dite directive « Habitats ».

Certains d'entre eux sont dits prioritaires et doivent alors faire l'objet de mesures urgentes de gestion conservatoire.

### **Notion d'espèce Natura 2000**

Les espèces d'intérêt communautaire sont des espèces retenues pour définir des Zones Spéciales de Conservation ou des Zones de Protection Spéciale selon des critères de danger de disparition, de vulnérabilité, de rareté ou encore d'endémicité.

Ces espèces font l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leurs aires de répartition.

## 2.2.2. Localisation

Le territoire communal de Dolus-le-Sec intersecte le secteur sud composant le site Natura 2000 suivant :

Tableau 2 : Site Natura 2000 présent sur la commune de Dolus-le-Sec

Type	Numéro	Intitulé	Date de l'arrêté	Superficie (ha)
ZPS	FR2410022	Champaigne	25 avril 2006	13 733

L'intérêt de cette Zone de Protection Spéciale (ZPS) est lié à la présence d'une avifaune remarquable inféodée aux sites de plaine, souvent en régression en raison de la tendance à la déprise des terres agricoles en France et à plus vaste échelle, au sein de l'Union Européenne. Des espèces à haute valeur patrimoniale ont été observées en nidification sur le territoire de la ZPS. D'autres espèces remarquables ont fait de ce territoire un secteur d'hivernage.

Le site de la ZPS est morcelé en 2 secteurs par la vallée de l'Indre : le milieu y est constitué de deux plateaux à dominante agricole, reposant sur des calcaires lacustres. Les cultures de ces plateaux agricoles sont principalement le blé, le maïs, le colza, les orges et le tournesol.

Ces cultures favorisent donc la présence d'un certain nombre d'espèces d'oiseaux de plaine, avec des espèces à haute valeur patrimoniale comme l'Outarde canepetière, l'Oedicnème criard, le Busard cendré et le Busard-Saint Martin.

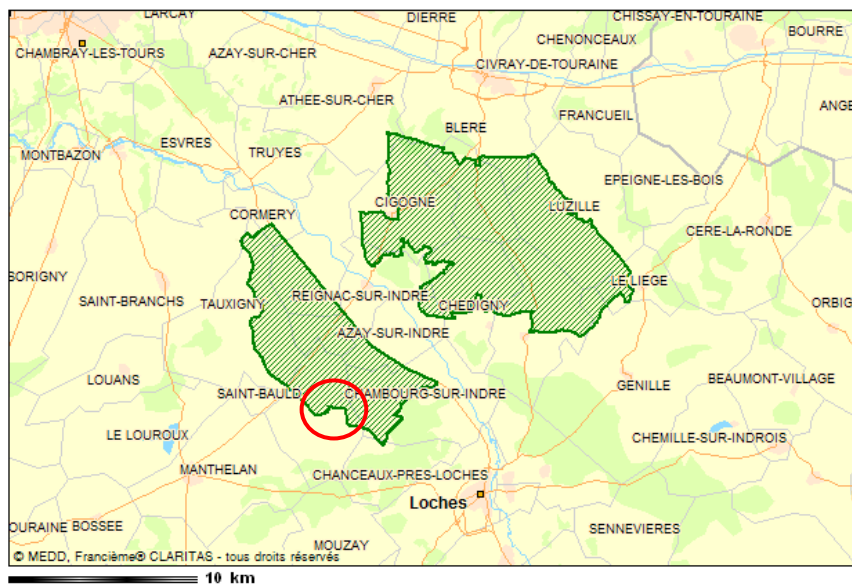
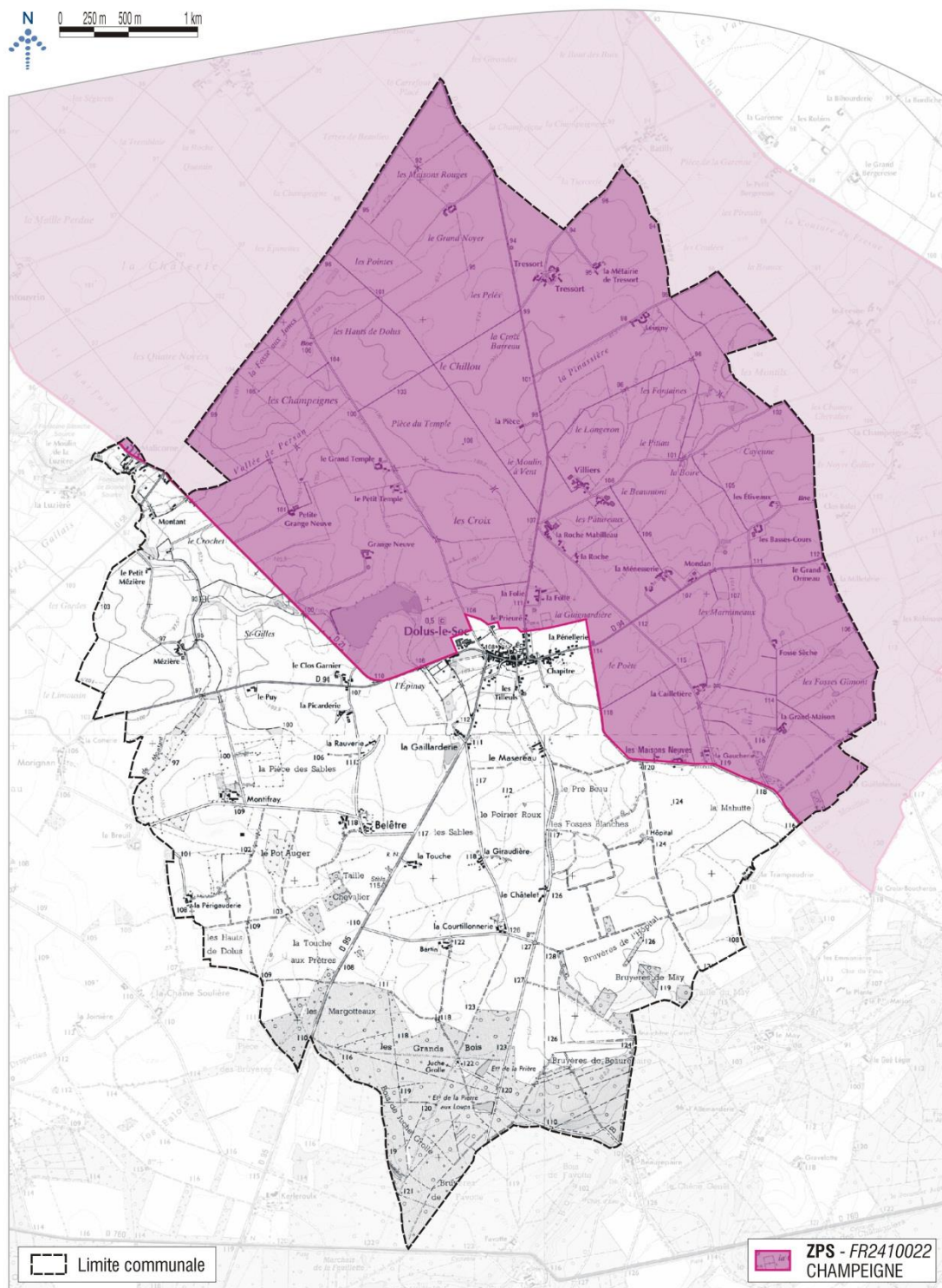


Figure 3 : Localisation de la commune de Dolus-le-Sec par rapport au site Natura 2000 « Champaigne »

## SITES NATURA 2000



Fond cartographique : Scan 25  
Source : DREAL Centre

Figure 4 : Localisation du site Natura 2000 sur la commune de Dolus-le-Sec

### 2.2.3. Le Document d'Objectifs (DOCOB)

Le document d'objectifs de ce site Natura 2000 a été validé en novembre 2008 et mis en œuvre par quatre structures associées : la Ligue de Protection des Oiseaux de Touraine, la Société d'Étude, de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine, la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire et la Fédération Départementale des Chasseurs d'Indre-et-Loire. Le DOCOB a été réalisé sous l'initiative de la Communauté de communes Loches Développement.

Ce DOCOB s'articule en 2 tomes : le premier tome expose le diagnostic écologique, socio-économique et agricole du site Natura 2000, le second tome définit des enjeux, des objectifs de gestion et un programme d'actions pour le site.

Le programme d'actions du tome 2 du DOCOB propose un ensemble de fiches opérationnelles rédigées sous la forme suivante :

- Objectifs principaux,
- Principe de l'action et résultats attendus,
- Mise en œuvre technique de l'action,
- Plan de financement prévisionnel.

Parmi l'ensemble de ce programme, une fiche-action, intitulée « Actions pour une gestion cohérente du territoire » concerne de près l'élaboration des documents de planification des territoires de la ZPS. Elle s'applique ainsi directement au plan local d'urbanisme de Dolus-le-Sec et propose des objectifs principaux pour cette thématique :

- Gestion cohérente du territoire,
- Efficacité de la démarche de protection,
- Limitation des pertes, mitages et dégradations d'habitats d'espèces,
- Réduction de la mortalité et des dérangements des populations d'oiseaux.

Dans son ensemble, le principe de ces propositions repose sur la mise en cohérence des documents de planification avec les impératifs de gestion et de protection du site de la ZPS Champeigne. Il s'agit de faire en sorte que les projets d'aménagements soient compatibles avec les objectifs de conservation définis dans le DOCOB (ainsi qu'avec les mesures agro-environnementales et la charte Natura 2000).



Il est donc nécessaire que le PLU intègre les paramètres susceptibles d'influer sur l'état de conservation des populations d'oiseaux d'intérêt communautaire et leurs habitats, identifiés comme le premier enjeu du territoire de la ZPS Champeigne (« Maintenir ou améliorer l'état de conservation des populations d'oiseaux d'intérêt communautaire et leurs habitats »).

## 2.2.4. Espèces à l'échelle du site Natura 2000

Les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire suivantes (inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux) ont été identifiées sur le site Natura 2000 « Champeigne » :

Tableau 3 : Liste des espèces présentes sur le site Natura 2000 « Champeigne »

Code Natura 2000	Nom vernaculaire	Nom latin	Statut	Population
A222	Hibou des marais	<i>Asio flammeus</i>	Hivernant	-
A133	Oedicnème criard	<i>Burhinus oedicanus</i>	Nicheur	30-50 couples
A082	Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Résident	10 couples
A084	Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>	Nicheur	5 couples
A098	Faucon émerillon	<i>Falco columbarius</i>	Hivernant	-
A338	Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Nicheur	> 10 couples
A140	Pluvier doré	<i>Pluvialis apricaria</i>	Migrateur	-
A128	Outarde canepetière	<i>Tetrax tetrax</i>	Nicheur	15 mâles
A080	Circaète Jean-le-Blanc	<i>Circaetus gallicus</i>	Nicheur	< 3 couples (hors ZPS)

D'autres espèces d'oiseaux migrateurs, inscrites à l'Annexe II de la Directive Oiseaux, sont régulièrement contactées sur le site :

Code Natura 2000	Nom vernaculaire	Nom latin	Statut	Population
A113	Caille des blés	<i>Coturnix coturnix</i>	Résident	> 30 couples
A099	Faucon hobereau	<i>Falco subbuteo</i>	Nicheur	< 5 couples
A160	Courlis cendré	<i>Numenius arquata</i>	Résident	1 à 6 couples
A142	Vanneau huppé	<i>Vanellus vanellus</i>	Résident migrateur	/ 20 à 30 couples

Autres espèces d'oiseaux importantes observées sur le site :

Nom vernaculaire	Nom latin	Vulnérabilité
Perdrix grise	<i>Perdix perdix</i>	Liste Rouge Nationale
Bruant proyer	<i>Miliaria calandra</i>	Liste Rouge Nationale
Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>	Liste Rouge Nationale
Perdrix rouge	<i>Alectoris rufa</i>	Liste Rouge Nationale

Le tableau en page suivante apporte des précisions quant à la distribution des espèces sur le site de la ZPS Champeigne, ainsi que sur le type d'habitat fréquenté.

Tableau 4 : Description des espèces présentes sur le site Natura 2000 « Champeigne »

Espèces		Habitat	Statut sur la ZPS	Distribution sur la ZPS
Espèces visées à l'annexe I de la directive Oiseaux				
A128	<b>Outarde canepetière</b> <i>Tetrax tetrax</i>	Cet oiseau est inféodé aux milieux dits « steppiques ». Au cours du temps, les individus se sont adaptés aux zones de cultures céréalières. L'espèce recherche un couvert végétal bas en début de nidification (20 à 50 cm environ) et croissant jusqu'à 50 à 70 cm en juillet. Ce couvert végétal est le plus souvent une parcelle de taille petite à moyenne, dominée par les graminées. Pour se nourrir, l'Outarde canepetière fréquente les terrains à végétation diversifiée et variable, à la recherche de légumineuses pour les adultes (luzernes...) et d'insectes pour les jeunes.	Nicheur  Présence de mars à octobre	La population d'Outarde canepetière est observée depuis longtemps sur la ZPS. Depuis 1995, les effectifs connaissent une relative stabilité avec 15 à 20 mâles chanteurs recensés annuellement. Ces effectifs sont répartis de façon hétérogène sur les deux secteurs de la ZPS.
A133	<b>Oedicnème criard</b> <i>Burhinus oedicnemus</i>	Les terrains ouverts, pauvres en végétation et à substrats pierreux (chauds et secs) sont favorables à la nidification de l'espèce. Avec pour habitat d'origine des milieux de landes nues, de steppes ou de pelouses, l'Oedicnème criard s'est adapté aux secteurs de labours et de cultures de printemps (maïs, tournesol, millet). En région Centre, il affectionne particulièrement les plaines cultivées qui présentent une physionomie accueillante. Cet habitat est également un milieu à risque pour les individus : chaque année des nichées sont en effet détruites par le passage des engins agricoles.	Nicheur  Présence de fin février à septembre/octobre (parfois novembre)	Les recensements de 2007 font état d'une population comprise entre 30 et 50 couples, principalement répartis dans la partie nord-est de la ZPS.
A084	<b>Busard cendré</b> <i>Circus pygargus</i>	A l'origine, le Busard cendré était une espèce de landes et de roselières. La disparition ou la réduction de ces milieux dans certaines régions l'ont conduit à s'adapter à des milieux de substitution comme les plaines céréalières. En Champeigne, les femelles du Busard cendré choisissent essentiellement les champs de blé et d'orge d'hiver pour nicher.	Nicheur  Présence de fin avril à début septembre	Au moins 9 couples ont été contactés en 2007 sur l'ensemble de la ZPS
A082	<b>Busard Saint-Martin</b> <i>Circus cyaneus</i>	Le Busard Saint-Martin s'est bien adapté aux zones de cultures céréalières qui ne sont pas son milieu d'origine (phragmitaies, cariçaies, landes à bruyères ou à ajoncs, fourrés) : en Champeigne, il fréquente essentiellement les cultures de blé et d'orge d'hiver. Pour terrain de chasse, il préfère les milieux ouverts à végétation relativement basse (jachères, cultures, prairies...).	Nicheur pour certains individus (présence de sept. à février), hivernant pour d'autres (présence de fin août à début oct.)	Le nombre de Busard Saint-Martin est de 8 couples recensés en 2007 sur l'ensemble de la ZPS, avec une densité deux fois plus importante dans la partie nord-est.

Espèces	Habitat	Statut sur la ZPS	Distribution sur la ZPS
Espèces visées à l'annexe I de la directive Oiseaux			
A338	<b>Pie-grièche écorcheur</b> <i>Lanius collurio</i>	La Pie-grièche écorcheur a pour habitat de nidification des buissons d'épineux, des formations de Genévriers, ou encore des haies arbustives situées au sein de parcelles herbacées ouvertes (pelouses, jachères, pâtures). L'espèce chasse sur des terrains assez dégagés à végétation basse : pelouses, prairies maigres, prairies pâturées, bords de chemins. La présence de bétail favorise l'entomofaune recherchée par cette espèce.	Nicheur en Champagne  Présence de fin avril à septembre  En dehors des observations ponctuelles, une seule journée a été consacrée au recensement de la Pie-grièche écorcheur en 2007 sur la partie nord-est de la ZPS : 2 couples ont été contactés mais il est possible d'estimer que plus d'individus sont présents sur le site.
A140	<b>Pluvier doré</b> <i>Pluvialis apricaria</i>	Le Pluvier doré est présent lors des migrations d'hivernage : il fréquente alors les espaces ouverts à végétation rase de type champs labourés, prairies rases ou cultures d'hiver où il vient notamment s'alimenter de lombrics.	Hivernant  Présence de septembre à fin avril  Le secteur sud-ouest de la ZPS est plus fréquenté par le Pluvier doré en hivernage. Les limons présents sur le secteur constituent un milieu plus riche pour l'alimentation de l'espèce. En moyenne, entre 100 et 2000 individus sont contactés sur l'ensemble de la ZPS chaque année.
A098	<b>Faucon émerillon</b> <i>Falco columbarius</i>	La présence de l'espèce est très liée à la répartition de ses proies (bandes de passereaux terrestres hivernants : pipits, alouettes, étourneaux, fringillidés...). Ceux-ci fréquentent en hiver les champs où ils trouvent des ressources alimentaires : grains tombés à terre, chaumes de céréales (notamment maïs, tournesol et millet), fruit de graminées sauvages...	Hivernant et de passage  Présence de fin septembre à fin avril  Seules des observations occasionnelles peuvent être faites en hiver, surtout lors de passages pré- et postnuptiaux.
A222	<b>Hibou des marais</b> <i>Asio flammeus</i>	Le Hibou des marais fréquente en habitat de chasse des milieux ouverts à végétation basse : friches, prairies, champs de céréales, jachères et pelouses calcicoles. D'une façon plus générale, il peut être présent dans les secteurs de landes et marais.	Sédentaire, occasionnel en toute saison, non nicheur  Une observation certaine a été faite en migration post-nuptiale en octobre 2007. D'un point de vue général, la présence du Hibou des marais est sans doute occasionnelle en Champagne, il peut être confondu avec le Hibou moyen duc souvent observé sur la zone.

Espèces		Habitat	Statut sur la ZPS	Distribution sur la ZPS
<b>Espèces visées à l'annexe I de la directive Oiseaux</b>				
A080	<b>Circaète Jean-le-Blanc</b> <i>Circaetus gallicus</i>	Le Circaète Jean-le-Blanc niche au sein de boisements dans lesquels il existe des zones dégagées de type clairière, des arbres morts (utilisés comme perchoirs). En territoire de chasse, il fréquente des pelouses calcicoles, des jachères ou des prairies dans lesquelles il est susceptible de trouver des reptiles.	Nicheur à proximité de la ZPS, Migrateur Présence de mi-mars à mi-octobre	Le Circaète est observé chaque année depuis plus de 10 ans. Il niche dans les bois situés à proximité de la ZPS et utilise la partie nord-est du site comme territoire de chasse.
<b>Espèces d'oiseaux migrateurs, non visées à l'annexe I de la Directive Oiseaux, régulièrement contactées sur le site</b>				
A114	<b>Caille des blés</b> <i>Coturnix coturnix</i>	Pour la nidification, la Caille des blés recherche des parcelles de petite taille (à dominance de céréales) avec un couvert végétal moyennement dense et haut. Elle se nourrit essentiellement de grains tombés au sol (blé, tournesol, millet...) et de graines de graminées sauvages. En période de reproduction, le régime alimentaire est complété par des invertébrés (fourmis, coléoptères...).	Nicheur en Champagne Présence d'avril à mi-septembre	La Caille est bien présente sur l'ensemble de la ZPS. Elle semble partir tôt en migration car les prélèvements de cette espèce restent faibles au regard de l'occupation du milieu.
A160	<b>Courlis cendré</b> <i>Numenius arquata</i>	Le Courlis cendré est une espèce essentiellement inféodée aux milieux humides. Cependant, certains milieux de substitution peuvent lui convenir : jachères, pelouses sèches...La présence de dépressions humides, d'une végétation herbacée basse ; dépourvue d'arbres et de buissons, sont des éléments naturels attractifs pour lui. Pour nidifier, il s'installe de manière préférentielle dans la végétation basse des prairies. En Champagne, il se reproduit notamment sur les prairies sèches.	Nicheur en Champagne Présence (maximale) de février à septembre	Les effectifs sont variables d'une année à l'autre. En 2007, ce sont 2 couples qui ont été dénombrés sur le secteur nord-est de la ZPS. Certaines années le secteur de la Champagne accueille près d'une dizaine de couples en période de reproduction.

Espèces	Habitat	Statut sur la ZPS	Distribution sur la ZPS	
Espèces d'oiseaux migrateurs, non visées à l'annexe I de la Directive Oiseaux, régulièrement contactées sur le site				
A142	<b>Vanneau huppé</b> <i>Vanellus vanellus</i>	L'habitat préférentiel de nidification de l'espèce est la prairie humide pâturée. En Champagne, elle utilise des habitats de substitution que sont des terrains ouverts et dégagés principalement sur des secteurs de cultures d'orge de printemps, de maïs, de tournesol, de millet ou encore de jachères. Pour l'hivernage, le Vanneau huppé fréquente des espaces ouverts à végétation rase de type champs labourés, prairies rases, cultures d'hiver.	Sédentaire, nicheur en Champagne, certains individus sont migrateurs hivernants  Pour les hivernants : présence de septembre à mi-février	Le Vanneau huppé est présent toute l'année sur la ZPS. Entre 20 et 30 couples y sont recensés comme nicheurs. En moyenne en hiver, la ZPS accueille 200 individus en hivernage, mais les mouvements et les étapes peuvent amener à des concentrations de plusieurs milliers d'oiseaux.
A099	<b>Faucon hobereau</b> <i>Falco subbuteo</i>	L'habitat préférentiel de nidification du Faucon hobereau se situe en lisière de boisements. Pour ses besoins alimentaires, l'espèce fréquente des terrains découverts avec des structures végétales de type pelouses calcicoles, jachères, friches avec haies.	Nicheur très probable en Champagne  Présence de mars à octobre	L'espèce est souvent observée sur les deux secteurs de la ZPS. La présence de couples nicheurs, bien que non dénombrée avec précision, est quasiment certaine.

Source : FSD et DOCOB Champagne.

Autres espèces d'oiseaux observées sur le site			
<b>Chouette chevêche</b> <i>Athene noctua</i>	La Chouette Chevêche est présente dans les villages et dans les hameaux où subsistent encore des vergers, des jardins et des prairies pâturées, même lorsqu'il s'agit de petites superficies. Pour la nidification, l'espèce s'installe dans un trou ou une cavité (arbres creux, trous de murs dans les habitations, ruines...). Elle chasse sur les secteurs de prairies pâturées, de pelouses calcicoles, de vergers ou encore de jachères.	Sédentaire	Elle a été localisée, sans comptage précis, dans différents points de la ZPS. Les milieux qui peuvent potentiellement l'accueillir y sont relativement nombreux, en particulier dans le secteur Nord-Est.
<b>Perdrix grise</b> <i>Perdix perdix</i>	-	-	-
<b>Bruant proyer</b> <i>Miliaria calandra</i>	-	-	-
<b>Alouette des champs</b> <i>Alauda arvensis</i>	-	-	-
<b>Perdrix rouge</b> <i>Alectoris rufa</i>	-	-	-

Source : FSD et DOCOB Champagne.

Il est à noter que le Formulaire Standard de Données, dans sa version officielle transmise par la France à la Commission Européenne en mai 2011, ne mentionne pas la Chouette chevêche. Celle-ci est toutefois présente dans le DOCOB du site Champagne, datant de 2008, au titre des autres espèces d'oiseaux importantes fréquentant le site.

## 2.2.5. Habitats d'espèces d'intérêt communautaire

Le tableau suivant met en correspondance les habitats de la ZPS et les espèces qui les fréquentent, en nidification, territoire de chasse ou d'hivernage.

Tableau 5 : Habitats d'espèces d'intérêt communautaire

Habitats	Espèces d'intérêt communautaire concernées (à tout stade biologique)
<b>Milieux ouverts de plaine</b>	
<b>Cultures</b>	
Terres nues	Busard Saint-Martin, Faucon émerillon, Oedicnème criard, Outarde canepetière, Pluvier doré
Céréales d'hiver	Busard cendré, Busard Saint-Martin, Faucon émerillon, Outarde canepetière, Pluvier doré
Céréales de printemps	Outarde canepetière
Maïs	Faucon émerillon, Oedicnème criard, Outarde canepetière
Colza	Outarde canepetière
Tournesol	Faucon émerillon, Oedicnème criard, Outarde canepetière
Luzerne	Busard cendré, Outarde canepetière
Millet	Faucon émerillon, Oedicnème criard, Outarde canepetière
Jachères	Busard cendré, Busard Saint-Martin, Circaète Jean-le-Blanc, Oedicnème criard, Outarde canepetière, Pie-grièche écorcheur
<b>Pelouses calcicoles et terres incultes</b>	
Friches	Hibou des marais
Pelouses calcicoles	Pie-grièche écorcheur, Busard cendré, Busard Saint-Martin, Circaète Jean-le-Blanc, Hibou des marais
Formations à Genévrier	Pie-grièche écorcheur, Busard cendré, Busard Saint-Martin
<b>Prairies et autres surfaces herbacées</b>	
Prairies	Busard cendré, Busard Saint-Martin, Circaète Jean-le-Blanc, Hibou des marais, Pie-grièche écorcheur, Pluvier doré
<b>Haies associées aux milieux ouverts</b>	
<b>Haies</b>	
Haies arbustives	Pie-grièche écorcheur
Formations arbustives	Pie-grièche écorcheur
<b>Boisements associés aux milieux ouverts</b>	
<b>Boisements</b>	
Bois de feuillus	Circaète Jean-le-Blanc
Bois de conifères	Circaète Jean-le-Blanc
Bois mixtes	Circaète Jean-le-Blanc

### **2.3. AUTRES ZONAGES RELATIFS AUX MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE PARTICULIER**

Le territoire de Dolus-le-Sec est concerné par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique : la **ZNIEFF de type 2 FR240031562 « Vallée de l'Echandon »**.

Le programme ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), initié par le Ministère de l'Environnement en 1982, constitue un outil de connaissance des milieux naturels. La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère cependant aucune protection réglementaire. Bien que l'inventaire ZNIEFF ne constitue pas un document opposable au tiers, sa prise en compte est une nécessité dans toutes les procédures préalables aux projets d'aménagement.

L'inventaire distingue deux types de zones :

- celles dites de type I, d'une superficie généralement limitée, caractérisées par la présence d'espèces animales ou végétales rares ou caractéristiques ;
- celles dites de type II, qui définissent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Une modernisation de l'inventaire des ZNIEFF a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification et de faciliter la diffusion de leur contenu. Elle a abouti à la désignation de ZNIEFF dites de 2<sup>ème</sup> génération.

#### **La ZNIEFF de type 2 FR240031562 « Vallée de l'Echandon »**

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

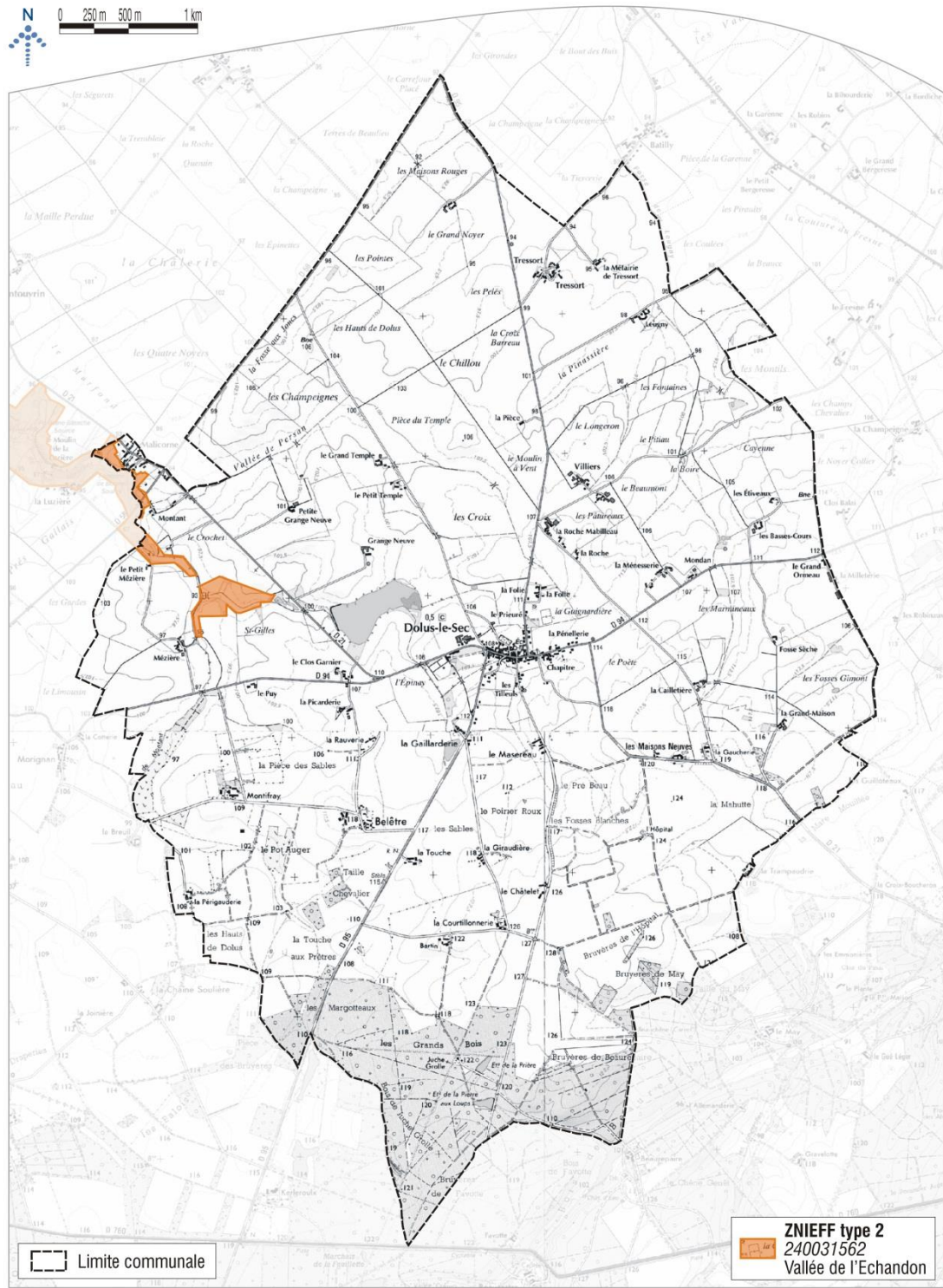
Cette vallée a conservé, particulièrement sur sa partie sud, plusieurs pelouses calcicoles au niveau de ses coteaux. La déprise agricole entraîne la fermeture de la plupart d'entre elles mais il est souvent possible d'y observer la Cardoncelle molle (*Carduncellus mitissimus*) ou le Lin souffré (*Linum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

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

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

Au total, quarante-deux espèces déterminantes de ZNIEFF ont été notées sur cette zone dont sept sont protégées au niveau régional entre 2000 et 2012. Il est à noter que les coteaux de l'Echandon sont connus de longue date par Tourlet qui signalait en 1908 la plupart des espèces mentionnées. Les seules espèces ayant visiblement disparu sont liées aux bas-marais alcalins, habitat non référencé dans la vallée actuellement. Le Spiranthe d'automne (*Spiranthes spiralis*), non revu depuis l'époque de Tourlet, pourrait être retrouvé car les habitats lui sont encore favorables. La vallée de l'Echandon est inscrite à l'inventaire ZNIEFF de type II pour la présence assez importante et bien répartie de petits noyaux de pelouses calcicoles.

# SITES NATURELS SENSIBLES



Fond cartographique : Scan 25  
Source : DREAL Centre - Val de Loire

Figure 5 : Site Naturel Sensible

## 2.4. LA TRAME VERTE ET BLEUE

### 2.4.1. Notions générales

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est la réduction de la fragmentation et de la destruction des espaces naturels, ainsi que le maintien ou la restauration des capacités de libre évolution de la biodiversité.

Cette trame verte et bleue est constituée d'un ensemble de continuités écologiques à maintenir ou à restaurer, composées de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eau et canaux, pouvant jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors. La trame verte et bleue est constituée d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres, définies par le Code de l'Environnement (article L.371-1).

#### Définitions

##### ▪ Les réservoirs de biodiversité

Un réservoir est un espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante. Un réservoir abrite des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou bien il est susceptible de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

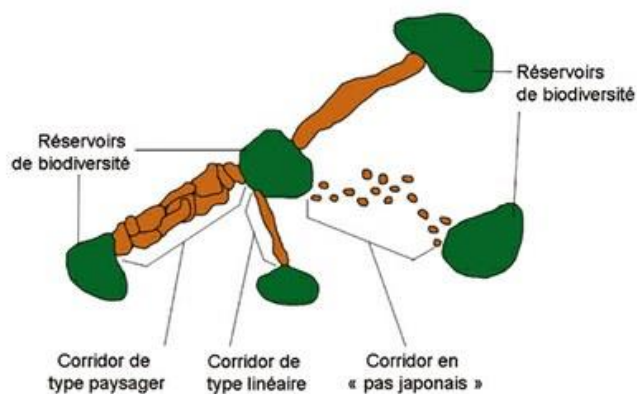
##### ▪ Les corridors

Les corridors biologiques désignent les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils permettent aux espèces d'assurer leur besoin de circulation et de dispersion (recherche de nouveaux territoires, de partenaires, etc.) et favorisent la connectivité du paysage.

Il existe trois principaux types de corridors écologiques :

- Les **corridors linéaires ou continus** : haies, chemins, bords de route, ripisylves, etc. La notion de continuité pour ce type de corridor est déterminée par les espèces : pour certaines, cela suppose qu'il n'y ait pas d'interruption (pour les poissons par exemple) ; pour d'autres, il peut y avoir des interruptions facilement franchissables (pour les oiseaux par exemple) ;
- Les **corridors en « pas japonais » ou discontinus** : qui représentent une ponctuation d'espaces relais ou d'îlots-refuges tels que des mares, des bosquets au sein d'un espace cultivé, etc. ;
- Et les **matrices paysagères ou corridors paysagers**, qui sont constitués d'une mosaïque de milieux jouant différentes fonctions pour l'espèce en déplacement. Cela suppose que la matrice paysagère puisse être facilement fréquentée par l'espèce : qu'il n'y ait donc pas de barrière absolue et que les individus utilisent la plupart des espaces du corridor.

-



- Source : Cemagref

**Figure 6 : Différents types de corridors biologiques**

Il est à noter que ces différents types de corridors ne s'appliquent pas à toutes les espèces, chacune utilisant tel ou tel type selon son cycle biologique et ses capacités de dispersion. Ainsi, un corridor favorable au déplacement d'une espèce peut aussi s'avérer défavorable pour une autre.

#### ▪ Les sous-trames

Sur un territoire donné, une sous-trame est représentée par l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'espaces supports qui contribuent à former la sous-trame pour le type de milieu correspondant (par exemple : sous-trame boisée, sous-trame des milieux humides, etc.).

La définition des sous-trames nécessite une adaptation aux caractéristiques et enjeux de chaque territoire.

La trame verte et bleue est ainsi représentée par l'assemblage de l'ensemble des sous-trames et des continuités écologiques d'un territoire donné.

## 2.4.2. Contexte régional

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue : les cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

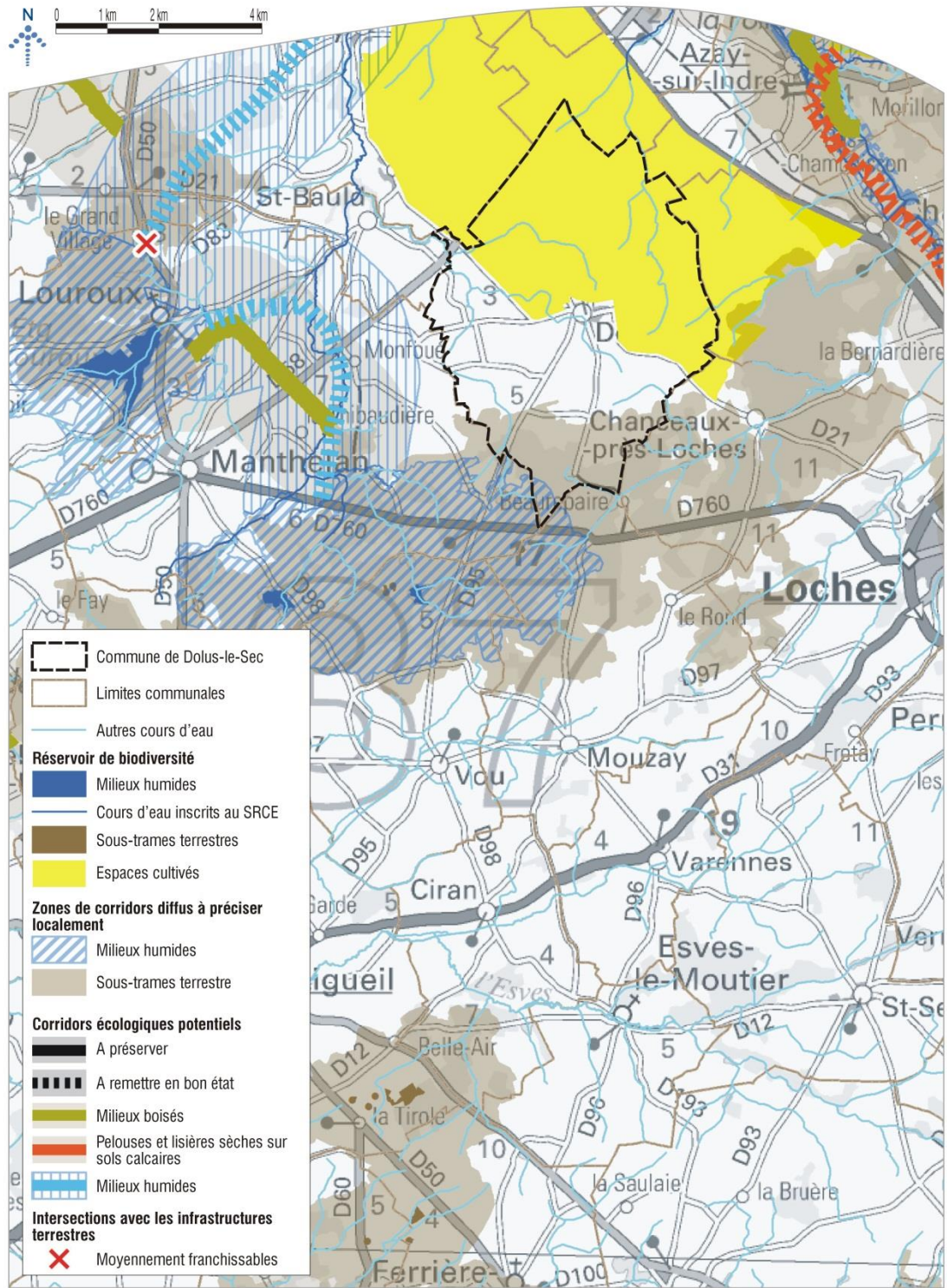
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015.

Le SRCE fait l'objet d'une obligation de prise en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. L'urbanisation croissante (étalement des villes, nouvelles voies de circulation...) ronge chaque année un peu plus les espaces naturels et agricoles. Le SRCE a pour objectif de guider les élus et les décideurs en leur indiquant où sont ces zones de vie et comment les renforcer.

Le SRCE a identifié pour la commune de Dolus-le-Sec, 2 types d'enjeux :

- un réservoir de biodiversité au titre des espaces cultivés, notamment sur la zone Natura 2000 de la Champeigne,
- une zone de corridor de milieux humides diffus, à préciser localement, à l'extrême sud du territoire.

## SRCE RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE TOUTES SOUS-TRAMES CONFONDUES



Source : DREAL Centre-Val de Loire

Figure 7 : Extrait du SRCE Région Centre Val de Loire

### **2.4.3. Contexte local**

Le Pays de la Touraine Côté Sud a réalisé sa trame verte et bleue à l'échelle de son territoire avec pour objectif, dans son Contrat Régional 2013-2017, de décliner localement et de manière plus fine, avec une cartographie au 1/25 000ème, le réseau écologique régional afin de définir une stratégie territoriale en faveur de la biodiversité.

Sur le territoire de Dolus-le-Sec, cette étude révèle les éléments suivants :

- Un corridor entièrement boisé ou presque de grande dimension au niveau de la pointe sud du territoire,
- Un petit secteur (au sein du Bois de Juche Grolle au sud) identifié à la fois comme réservoir de biodiversité et corridor du fait de la présence d'un important linéaire de lisières, d'allées forestières et de landes éparses,
- Un petit secteur identifié comme corridor de la sous-trame pelouses sèches, en raison de la présence des coteaux et lisières boisés de la vallée de l'Echandon.

# TRAME VERTE ET BLEUE DU PAYS

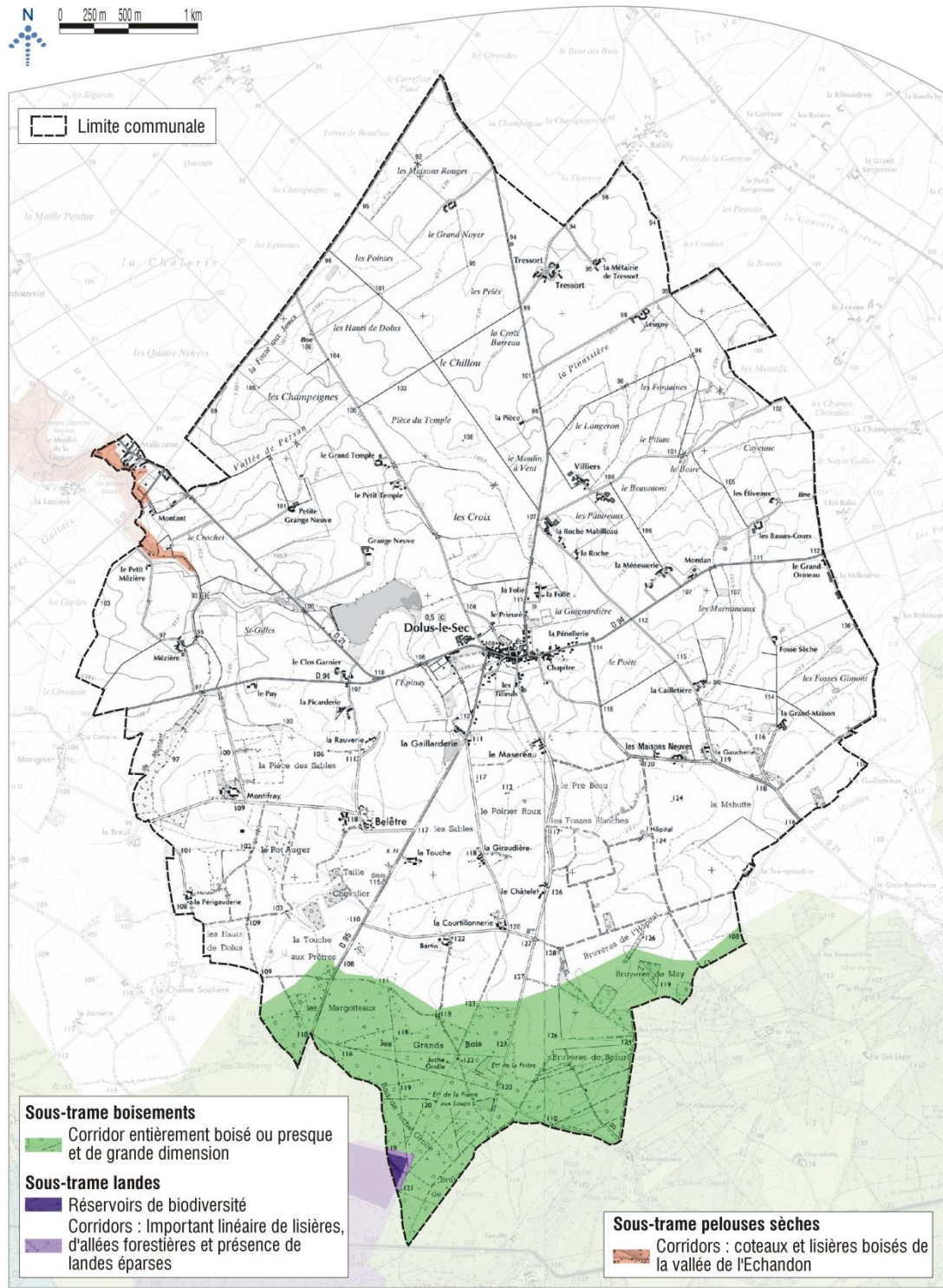


Figure 8 : Extrait de la trame verte et bleue du Pays de la Touraine Côté Sud

## **3. PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **3.1. ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Expression de la stratégie et de la prospective communale, le PADD est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles. Ainsi, le PADD constitue un outil permettant de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées, ainsi que de gérer les évolutions du territoire par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Le PADD présente différentes orientations retenues dans un souci de développement, de mise en valeur et de protection du territoire communal, et ce, dans des perspectives à court, moyen et long terme.

#### **DOMAINES D'INTERVENTION**

---

La commune s'est fixé des orientations majeures à mettre en œuvre dans le projet de développement du territoire :

##### **Orientations concernant l'habitat :**

- Maintenir le dynamisme démographique observé récemment sur la commune en assurant le renouvellement des générations,
- Éviter une évolution de la commune du type « village-dortoir », tout en conservant l'âme d'un bourg rural,

##### **Orientations des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme :**

- Au regard du très faible potentiel de densification du tissu urbain existant, satisfaire les besoins en logements,
- Préserver et valoriser le cadre de vie,
- Limiter l'exposition de la population aux nuisances potentielles et aux risques,

##### **Orientations de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et les continuités écologiques à préserver ou à restaurer :**

- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et l'environnement naturel d'une commune à la transition entre deux entités paysagères,
- Préserver la trame verte et bleue de la commune, constituée notamment du Bois de Beaurepaire au sud et des abords végétalisés du ruisseau du Montant,
- Préserver le potentiel agricole de la commune afin de conserver une activité agricole productive, garante de l'entretien des paysages,

##### **Orientations concernant les transports et les déplacements :**

- Maîtriser les déplacements des véhicules sur la commune,
- Privilégier un développement communal favorisant le développement de mode de transport alternatif à l'automobile individuelle,

- Favoriser le recours aux déplacements doux (piétons et vélos) dans le bourg,

**Orientations concernant le développement des communications numériques :**

- Permettre au plus grand nombre l'accès aux communications numériques,
- Favoriser l'installation sur le territoire de dispositifs permettant de réduire les difficultés ponctuelles,

**Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économiques :**

- Apporter des conditions favorables à la fréquentation du dernier commerce de la commune à travers la mise en valeur des espaces publics et en favorisant l'accueil de populations nouvelles au plus près du bourg,
- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes sur la commune,
- Préserver le potentiel agricole de la commune,

**Orientations concernant les loisirs :**

- Créer un espace vert à vocation de détente et de loisirs, au sud du bourg,

**Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

- Recentrer l'urbanisation sur le bourg, afin de maintenir une vie locale et restreindre le mitage du territoire, en ne reconnaissant que l'enveloppe urbaine du hameau de Malicorne,
- Rompre avec le développement urbain, linéaire aux axes, observés jusqu'à présent sur la commune,
- Au regard du potentiel de densification au sein du tissu urbain existant du bourg et de Malicorne, des extensions du tissu urbain du bourg sont nécessaires pour répondre aux besoins en logements non pourvus au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.
- S'orienter vers une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels par rapport à la carte communale de 2005 en limitant les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat de l'ordre de 2 ha pour les 10 prochaines années, à comparer aux 3 ha consommés en 10 ans, depuis l'approbation de la carte communale.

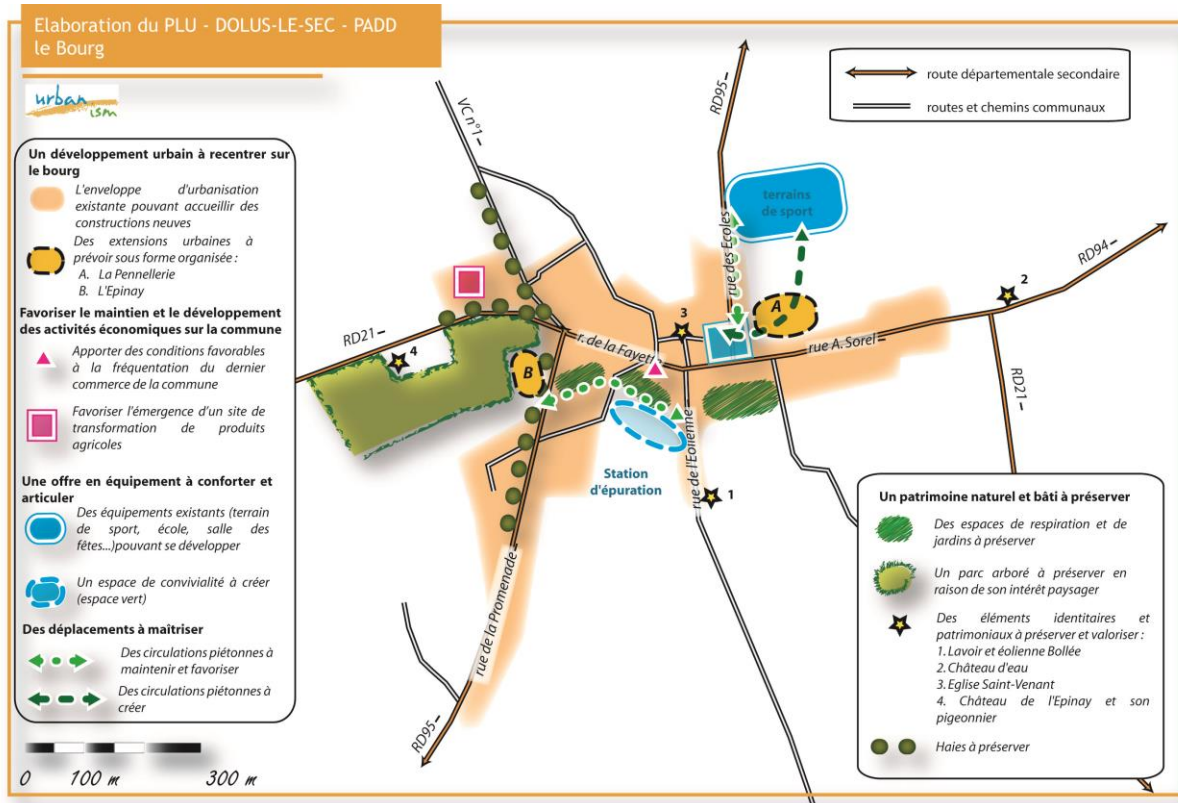


Figure 9 : Extrait du PADD centré sur le bourg

## SPÉCIFICITÉS RELATIVES À NATURA 2000

Il est à noter que la traduction cartographique du PADD met en évidence la nécessité de préserver la richesse écologique du territoire identifiée par le zonage Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale « Champagne »).

En outre, les Orientations de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et les continuités écologiques à préserver ou à restaurer s'inscrivent dans le sens d'une préservation du site Natura 2000.

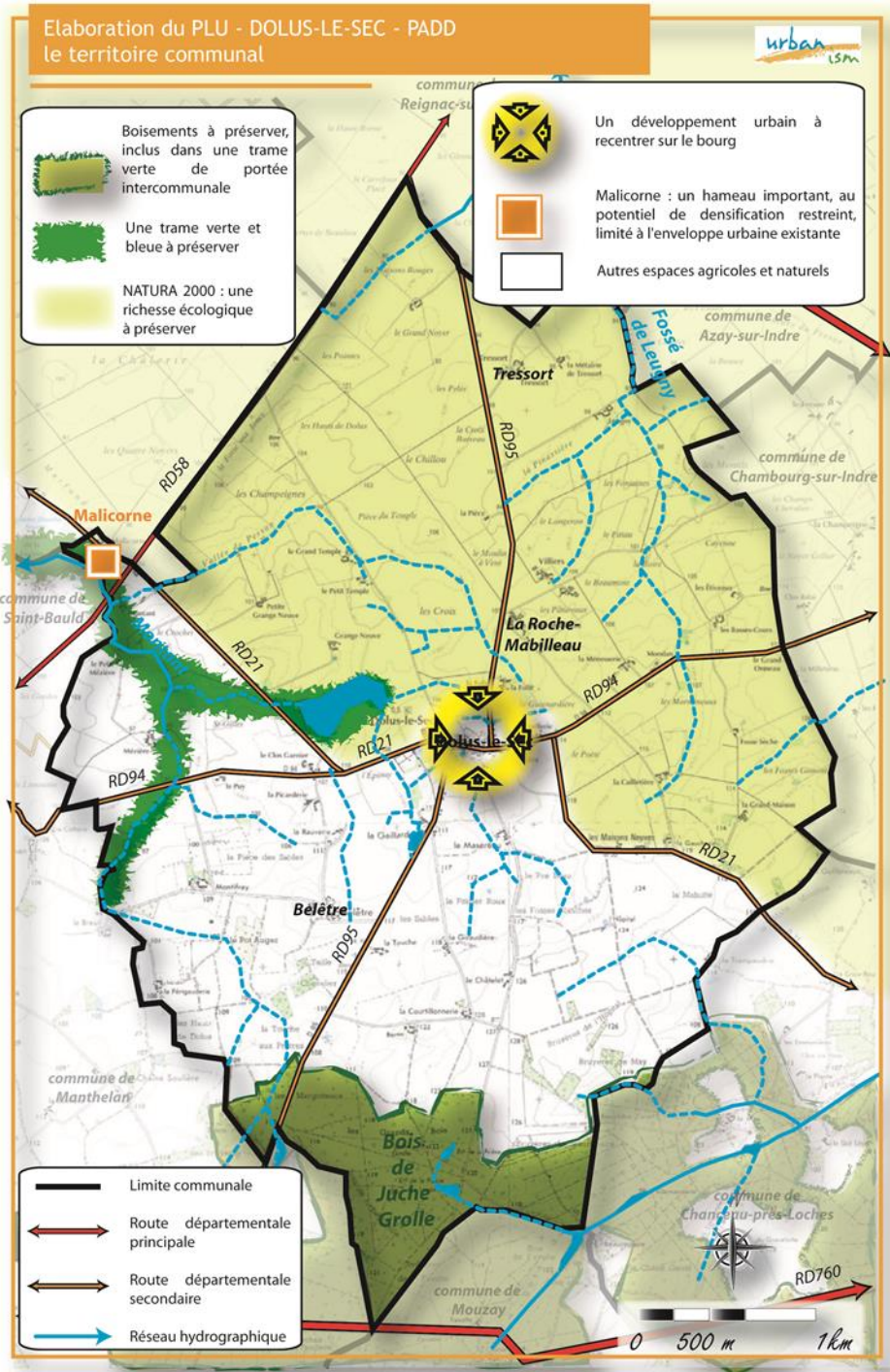


Figure 10: Extrait du PADD à l'échelle de la commune

### **3.2. PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLU**

Le plan de zonage du PLU permet de connaître la zone dans laquelle se situe chaque terrain de la commune. Par ailleurs, un règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le territoire communal de Dolus-le-Sec est divisé en quatre grands types de zone :

- Les zones urbaines, dites zones U : UA, UAc (centre-bourg de Dolus-le-Sec), UAm (hameau de Malicorne), UAca et UAm (secteurs devant être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif), UB avec sous-secteur UBa,
- Les zones à urbaniser, dites zones AU : 1AU1 et 1AU2,
- Les zones agricoles, dites zones A : Ac, Ae, Al, Ap, Af et At,
- Les zones naturelles et forestières, dites zones N.

Les zones du plan de zonage et de son règlement intègrent également des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-57 du Code de l'Urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable ;

La carte présentée en page suivante indique la localisation de ces différents types de zones inscrites au sein du périmètre Natura 2000 Champeigne interceptant le territoire de Dolus-le-Sec.

## PLAN LOCAL D'URBANISME ET SITE NATURA 2000

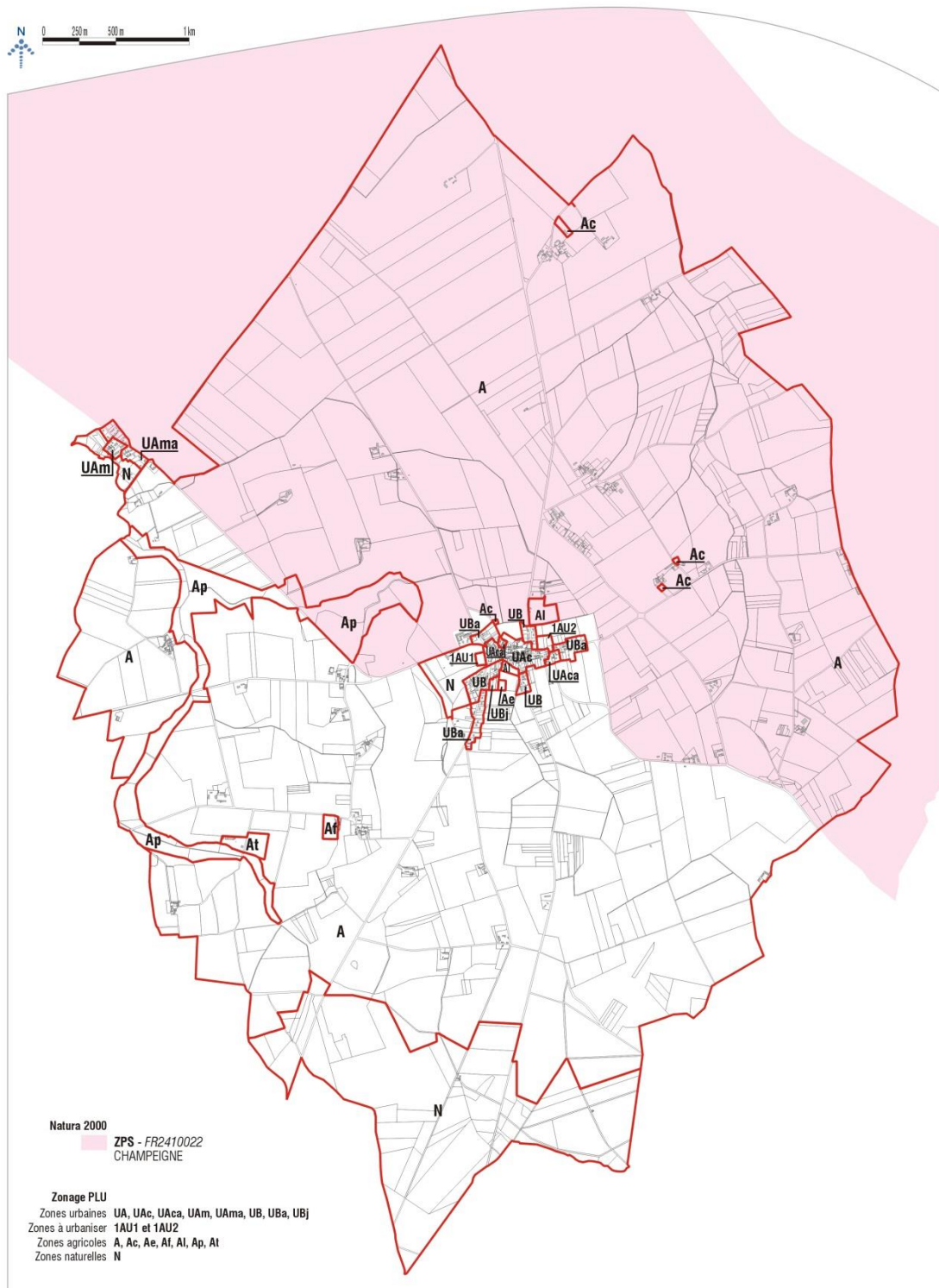


Figure 11: Localisation du site Natura 2000 vis-à-vis du plan de zonage du PLU

## OCCUPATION DU SOL (1/2)

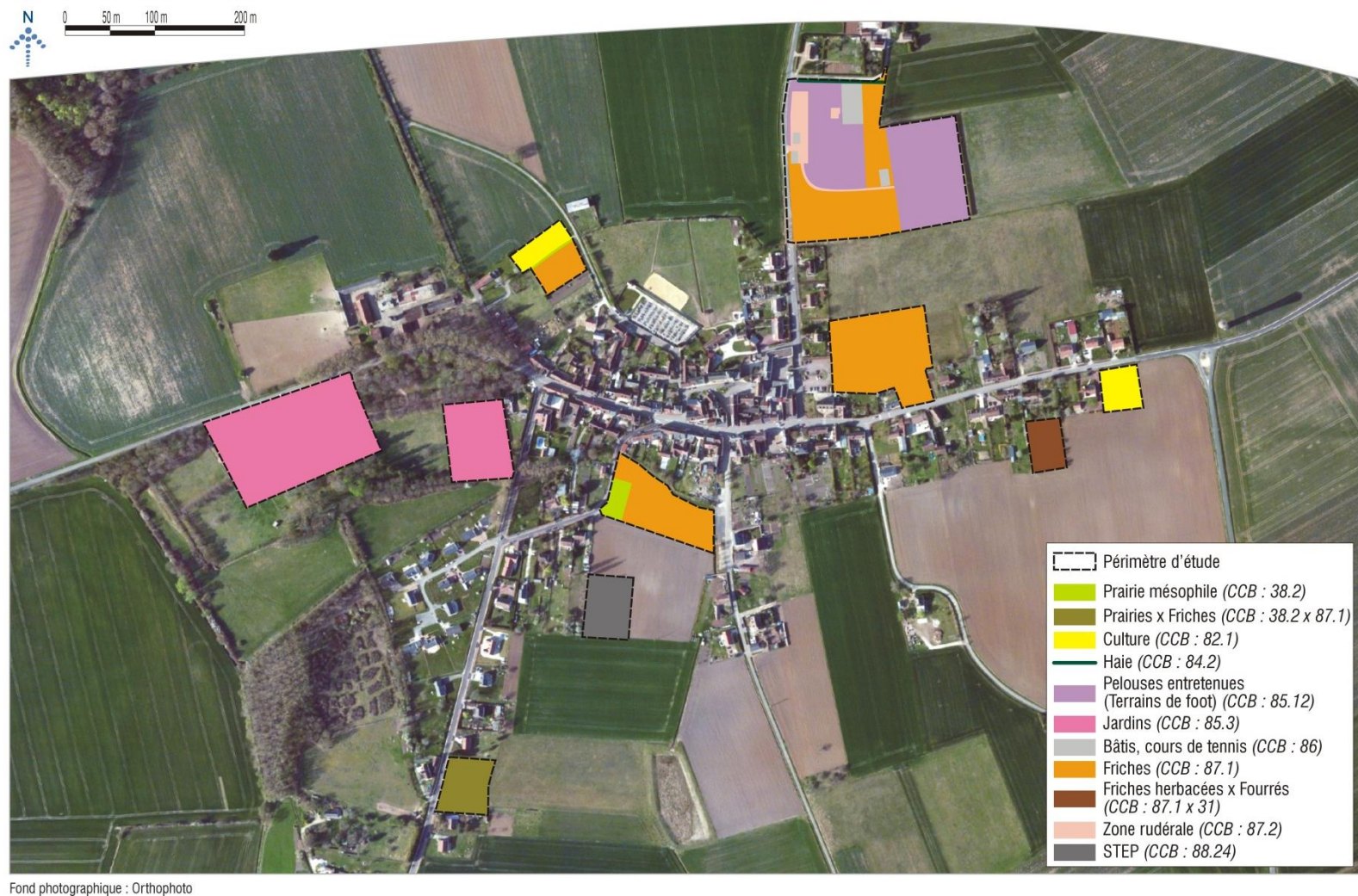


Figure 12: Occupation du sol 1/2

## OCCUPATION DU SOL (2/2)



Fond photographique : Orthophoto



Figure 13: Occupation du sol 2/2

### 3.2.1. Les zones urbaines (U)

Le zonage U concerne des zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone	Caractère	Objectif recherché
UA	<p>Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.</p> <p>Une distinction est effectuée entre le centre-bourg de Dolus, identifié par le <b>secteur UA<sub>c</sub></b>, et le hameau de Malicorne, identifié par le <b>secteur UA<sub>m</sub></b>, où des dispositions spécifiques sont définies en matière d'implantation des constructions principales pour respecter la trame bâtie existante au niveau de ces secteurs. Au sein de ces secteurs, on distingue les <b>sous-secteurs UA<sub>ca</sub> et UA<sub>ma</sub></b> au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.</p>	<p>Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.</p>
UB	<p>Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.</p> <p>On distingue le <b>secteur UB<sub>a</sub></b> au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.</p>	<p>Le règlement de la zone UB s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.</p>

Ces zones sont définies sur les limites de l'urbanisation existante, plus ou moins dense, et intègrent à la fois des éléments bâtis et des jardins. Ces zones intègrent également des espaces qui, à l'heure actuelle, ne sont pas bâtis mais dont le positionnement en zone U indique une urbanisation possible (dents creuses).

Ces espaces non bâtis sont les suivants :

- Cultures (CCB : 84.2),
- Friches (CCB : 87.1),
- Friches herbacées x Fourrés (CCB : 87.1 x 31),
- Prairie mésophile (CCB : 38.2),
- Prairies x Friches (CCB : 38.2 x 87.1),
- Jardins (CCB : 85.3).

Zone	Secteurs	Milieux des secteurs non bâtis
UB	La Pennellerie	82.1 – Cultures
		87.1 x 31 – Friches herbacées x Fourrés
UB	Rue des Platanes	87.1 – Friches

		82.1 – Cultures
		38.2 – Prairie mésophile
UB	Les Tilleuls (rue de l'éolienne)	38.2 x 87.1 – Prairies x Friches
UAm	Malicorne	85.3 – Jardins 38.2 x 87.1 – Prairies x Friches

### Zone UB La Pennellerie

Cette zone est concernée par des parcelles destinées à l'habitat pavillonnaire. Au sein de ces parcelles, des espaces encore non construits se dessinent.



82.1 – Cultures



87.1 x 31 – Friches herbacées x Fourrés

Les espaces cultivés et les secteurs en friches, bien que non inclus dans le périmètre de la ZPS Champagne, sont susceptibles d'être fréquentés par l'avifaune recensée au sein du site Natura 2000, notamment : le Busard Saint-Martin, le Faucon émerillon, l'Œdicnème criard, l'Outarde canepetière, le Pluvier doré, le Busard cendré, le Circaète Jean-le-Blanc, le Hibou des Marais. Cependant, la proximité, voire l'encadrement, de l'habitat pavillonnaire et des voies de circulation, ne permettent pas de constituer des milieux préférentiels pour l'accueil de l'avifaune patrimoniale (au regard de la recherche de tranquillité par les espèces, selon les phases des cycles biologiques).

### Zone UB Rue des Platanes

Cette zone est également concernée par des parcelles destinées à l'habitat pavillonnaire. Au sein de ces parcelles, des espaces encore disponibles se révèlent.



38.2 – Prairie mésophile



82.1 – Cultures

Ce secteur s'inscrit au contact du tissu urbain du bourg. D'un point de vue floristique et des habitats naturels et semi-naturels qui le composent, il ne présente pas d'intérêt écologique significatif, notamment pour les espèces de la ZPS « Champeigne ». Toutefois, les cultures sont ouvertes vers d'autres espaces agricoles, constituant ainsi un espace potentiellement favorable à certaines espèces mentionnées pour le site de la ZPS Champeigne. Il est cependant à noter que ce secteur est localisé en dehors du périmètre de la ZPS Champeigne, et à proximité immédiate des habitations : dès lors, il ne s'apparente pas à un secteur privilégié pour une fréquentation par l'avifaune d'intérêt communautaire.

### **Zone UB Les Tilleuls (rue de l'éolienne)**

Cette zone s'insère le long de la rue de l'éolienne, entre des parcelles marquées par de l'habitat pavillonnaire. Dans le prolongement arrière de ce secteur, des espaces agricoles marquent la continuité des parcelles identifiées comme espaces à l'interface entre prairies et friches. Les investigations de terrain n'ont révélé aucun intérêt écologique significatif sur ce site. Toutefois, et comme évoqué précédemment, cet espace étant ouvert vers d'autres espaces agricoles, il constitue potentiellement un secteur favorable à certaines espèces identifiées au sein de la ZPS Champeigne. Il est cependant à noter que ce secteur est localisé en dehors du périmètre de la ZPS, et à proximité immédiate des habitations : dès lors, il ne s'apparente pas à un secteur privilégié pour une fréquentation par l'avifaune d'intérêt communautaire.



38.2 x 87.1 – Prairies x Friches

### **Zone UAm Malicorne**

Cet espace, situé au sein d'un secteur d'habitat pavillonnaire, intersecte le site Natura 2000 Champeigne.

L'espace disponible est constitué par des jardins et un secteur de prairie / friche, contigus à des bâtiments (grange, habitations). Il ne présente ainsi pas un intérêt significatif pour les espèces concernées.



85.3 – Jardins



38.2 x 87.1 – Prairies x Friches

### *Impact des zones U du PLU sur le site Natura 2000*



Au regard de l'analyse des secteurs urbanisés vis-à-vis du périmètre Natura 2000 et de la nature des parcelles retenues, les zones U du PLU ne présentent pas d'impact significatif sur les objectifs de conservation d'espèces d'intérêt communautaire et de gestion des territoires inclus dans le site de la Zone de Protection Spéciale « Champeigne ».

### 3.2.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser AU correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zone	Caractère	Objectif recherché
1AU1	Zone à vocation principale d'habitat, au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.	Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site, notamment le traitement de la frange avec l'espace naturel environnant), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.
1AU2	La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme pour une vocation dominante d'habitat, afin de répondre aux besoins de développement de la commune de Dolus-le-Sec. Cette zone comprend deux sites présentant chacun des spécificités d'aménagement : le secteur du jardin de l'Epinay, faisant l'objet d'un secteur 1AU1, et le site de la Pennellerie faisant l'objet d'un secteur 1AU2.	Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces zones sont définies en continuité de l'urbanisation existante. Il s'agit de secteurs naturels, cultivés ou délaissés qui permettent d'envisager l'aménagement de nouveaux bâtis. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation proposant les principes de création de voies principales et les traitements paysagers (haie arbustive et bocagère) à mettre en œuvre lors de l'aménagement de la zone 1AU.

Ces zones sont actuellement occupées par 2 types de milieux :

- Terrains en friche (code CORINE Biotopes 87.1),
- Jardins (code CORINE Biotopes 85.3).

Zone	Secteurs	Milieux des secteurs non bâtis
1AU1	L'Epinay	85.3 – Jardins
1AU2	La Pennellerie	87.1 – Terrains en friche

### Zone 1AU1 L'Épinay



85.3 – Jardins

Cette zone est constituée d'une parcelle jardinée en déprise, inscrite au contact du tissu urbain du bourg et du parc du château de l'Épinay.

Relativement fermée, elle n'est pas favorable à l'accueil des espèces d'oiseaux de plaine et ne présente pas un intérêt au regard des habitats plus favorables recensés au sein de la ZPS.

### Zone 1AU2 La Pennellerie



Terrains en déprise agricole (87.1 – Terrains en friche)

Ce vaste secteur s'inscrit en continuité nord-est du bourg et côtoie des ensembles pavillonnaires. Il ne constitue pas intrinsèquement une réelle qualité biologique. Néanmoins, ce secteur peut présenter un intérêt pour le groupe des insectes (espaces herbacés). En raison de la connexion existant entre ce site et les vastes espaces agricoles alentours, une fréquentation par les espèces d'oiseaux de plaines agricoles identifiées dans la ZPS ne peut être exclue. Toutefois, la proximité du bourg et des habitations ne façonnent pas un contexte particulièrement intéressant pour ces espèces.

### *Impact des zones AU du PLU sur le site Natura 2000*



Les zones 1AU sont actuellement occupées par des milieux pouvant être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire. Cependant, elles sont toutes situées en dehors du périmètre du site Natura 2000 et sont de plus établies au contact des secteurs urbains.

Au regard de l'analyse des secteurs devant être urbanisés à court ou moyen terme vis-

à-vis du périmètre Natura 2000 et de l'intérêt des parcelles concernées, les zones 1AU du PLU ne présentent donc pas d'impact significatif sur les objectifs de conservation d'espèces et de gestion des territoires inclus dans le site de la Zone de Protection Spéciale.

### 3.2.3. Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles A correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone	Caractère	Objectif recherché
A	Parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Protéger les terres et les exploitations agricoles, Permettre une diversification de l'activité agricole,
Ac	Un secteur <b>Ac</b> est créé pour identifier deux activités existantes dans l'espace agricole : le site d'une CUMA et le site d'une activité de transformation et de vente de bois de chauffage, afin de leur permettre une évolution sur leur site.	Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.
Ae	Un secteur <b>Ae</b> est créé pour identifier le site de la nouvelle station d'épuration.	
Al	Un secteur <b>Al</b> est destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur.	
Ap	Un secteur <b>Ap</b> est créé pour identifier les abords du cours d'eau de Montant et ses prolongements végétalisés au sud de la RD58 en raison de leur valorisation par l'agriculture et de leur intérêt écologique et paysager (étang, zone humide...)	
Af	Un secteur <b>Af</b> est destiné à permettre le développement d'un espace test agricole en appui sur les structures existantes.	
At	Un secteur <b>At</b> est destiné à permettre le développement d'une activité touristique, pédagogique et d'accueil social à la ferme en appui sur les activités agricoles existantes sur le site (animations, accueil de groupe, équithérapie...).	

Les zones agricoles constituent une importante partie du territoire de Dolus-le-Sec, essentiellement présentes en partie nord de la commune, sur laquelle se dessine la ZPS. La ZPS intègre nombre de ces parcelles qui présentent un intérêt pour les oiseaux d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site. En effet, ces parcelles sont susceptibles d'accueillir une avifaune d'intérêt communautaire pour l'alimentation, la reproduction ou le rassemblement d'espèces. Au regard des objectifs de conservation de ces espèces, l'intérêt de ces milieux ne réside pas dans la ponctualité d'une parcelle mais dans l'ensemble de la trame agricole communale.

Le bâti lié aux exploitations agricoles ne se pose pas en opposition vis-à-vis de ces enjeux, dans la mesure où il reste relativement ponctuel sur ces zones. De fait, les secteurs Ac, Af ou encore At, qui favorisent des évolutions modérées des bâtiments existants au sein de la trame agricole, ne constituent pas une entrave à l'accomplissement des cycles biologiques des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire recensées au sein de la ZPS Champeigne. Ils ne favorisent pas de rupture

de la trame agricole ; au contraire, ils cantonnent l'évolution bâtie à des secteurs ponctuels déjà existants et définissent des contours relativement restreints. Il en est de même des changements de destination en zone A à usage d'habitation, d'hébergement, d'activité commerciale, de services ou de bureaux, dans la mesure où, conformément au règlement, ceux-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne génèrent pas de nuisances significatives. En ce sens, ces secteurs inscrits au sein de la ZPS ne remettent pas en cause la pérennité du site et des espèces présentes.

La zone Ae, créée pour identifier le site de la nouvelle STEP, s'inscrit en continuité du bourg de Dolus-le-Sec et ne présente pas d'intérêt écologique propre.

La zone Al inscrite dans le périmètre Natura 2000 au nord du bourg a pour vocation d'accueillir des espaces de loisirs, de sports et espaces verts : cette forme d'urbanisation n'est pas problématique au regard de l'avifaune d'intérêt communautaire dans la mesure où ces milieux est d'ores et déjà remaniés, et qu'ils ne présentent donc pas d'intérêt biologique particulier.

La zone Al située au sud du bourg a pour vocation d'accueillir des espaces verts, ne posant ainsi pas problématique au regard de l'avifaune d'intérêt communautaire dans la mesure où le milieu est d'ores et déjà remanié, et qu'il ne présente donc pas d'intérêt biologique particulier.



Zone Al au nord du bourg



Zone Al au sud du bourg



### *Impact des zones A du PLU sur le site Natura 2000*



Au regard de l'identification des zones A vis-à-vis des enjeux identifiés pour le site Natura 2000 « Champeigne », celles-ci apparaissent cohérentes avec les nécessités de gestion de ces territoires notifiées dans le Document d'Objectif.

### 3.2.4. Les zones naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent aux 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 leur caractère d'espace naturel.

Zone	Caractère	Objectif recherché
N	<b>La zone N</b> correspond à la partie sud du territoire communal, ainsi qu'aux abords du ruisseau de courant. Elle intègre également au niveau du bourg, les espaces non bâtis arborés et prairiaux à l'ouest du bourg contribuant à l'animation des paysages urbains et à la mise en valeur du château de l'Epinay.	Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

Les espaces naturels dits N du territoire communal concernent principalement des vallons de cours d'eau ou des surfaces boisées.

La zone N est partiellement incluse dans le site Natura 2000 « Champeigne » au niveau de l'étang de la grange Neuve, à l'ouest du bourg.

Les secteurs bâtis au sein du zonage N sont dans leur ensemble inscrits en dehors du périmètre de la ZPS, ces zones ne présentent pas d'intérêt écologique au regard de l'avifaune d'intérêt communautaire identifiée au sein de la ZPS Champeigne.

#### *Impact des zones N du PLU sur le site Natura 2000*



L'identification des zones N dans le PLU ne génère pas d'impact significatif sur les objectifs de conservation des espèces et de gestion des territoires inclus dans la ZPS. La désignation du zonage N sur des secteurs favorables à des espèces répertoriées dans la ZPS (notamment les espèces fréquentant les boisements) permet d'assurer leur conservation sur le site. Ce zonage répond ainsi aux objectifs de gestion de la Zone de Protection Spéciale Champeigne sur ces secteurs.

## 4. IMPACTS DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

Dans l'ensemble, ces impacts sont limités dès l'élaboration du PLU par la mise en œuvre des différents zonages. Ainsi, l'ensemble des zones 1AU est situé en dehors de la ZPS « Champeigne ». Lorsque l'urbanisation est possible au sein du site Natura 2000, celle-ci ne concerne que des dents creuses inscrites en UAm ou encore des évolutions modérées de l'habitat en sous-zonage A ou en zone N. Par ailleurs, dans son projet de territoire, la municipalité a réalisé le calcul des surfaces devant être ouvertes à l'urbanisation avec un cabinet d'urbanisme afin d'envisager un développement rationnel du territoire : elle affirme ainsi sa volonté de restreindre l'ouverture de zones 1AU aux besoins réels de la commune.

Concernant les prospections de terrains, celles-ci n'ont pas révélé de présence avérée d'oiseaux d'intérêt communautaire sur les secteurs voués à l'urbanisation : la proximité de l'urbanisation existante ne favorise pas la présence de ces espèces patrimoniales, même si des potentialités de présence ne peuvent être exclues en raison de l'occupation actuelle des sols (milieux de même type que ceux observés au sein de la ZPS « Champeigne »).

Les impacts du PLU de Dolus-le-Sec qui peuvent être envisagés sur le site Natura 2000 « Champeigne » sont liés à une éventuelle destruction d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire situés sur le site Natura 2000 lui-même. Indirectement, les impacts peuvent être liés à la destruction de ces mêmes habitats d'espèces, mais situés en dehors du site Natura 2000, et par voie de conséquence, au dérangement ou à la destruction d'espèce en raison de la destruction de milieux potentiellement favorables.

### 4.1. IMPACTS DIRECTS

#### Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire et inclus dans le périmètre Natura 2000

Très peu de terrains ayant pour vocation à être urbanisés sont inclus dans l'emprise du site Natura 2000. Ces terrains sont situés en limite centre-ouest de la commune, au lieudit de Malicorne, et sont déjà en partie bâtis. Les parcelles sont plus ou moins enclavées au sein d'espaces urbanisés, ou du moins situés à proximité immédiate, ce qui réduit leur intérêt biologique. Si des espèces sont présentes sur cette zone, elles se reporteront très probablement sur des secteurs alentours. L'intérêt biologique des milieux de la ZPS « Champeigne » ne réside pas dans des parcelles enclavées, mais bien dans l'existence d'une vaste trame agricole d'un seul tenant.



Compte tenu de la faible superficie concernée et de sa localisation, le changement de vocation d'une parcelle incluse dans le périmètre Natura 2000 et susceptible d'accueillir des espèces d'intérêt communautaire ne remet pas en cause les objectifs de conservation de ces espèces à l'échelle du site Natura 2000.

### 4.2. IMPACTS INDIRECTS

#### Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire (non inclus dans le périmètre Natura 2000)

Aucune espèce inscrite à l'Annexe I de la Directive Oiseaux n'a été identifiée sur les secteurs pouvant faire l'objet d'aménagement dans le cadre du PLU, en particulier sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (zones 1AU). Cependant, certains de ces secteurs, bien que non inscrits dans le périmètre Natura 2000, présentent des caractéristiques potentiellement favorables à l'accueil de l'avifaune d'intérêt communautaire, dont les territoires ne sont pas strictement bornés au périmètre de la ZPS.

La destruction de ces habitats potentiels d'espèces ne sera pas préjudiciable dans la mesure où l'avifaune pourra se reporter sur des espaces ayant la même valeur biologique, notamment ceux définis au sein du périmètre Natura 2000. De plus, la localisation de ces secteurs en continuité de l'urbanisation existante ne dessert pas l'avifaune dans le sens où elle limite l'effet de fragmentation des territoires d'espèces.



**Compte tenu de la localisation et des potentialités de report de l'avifaune sur des espaces similaires et présentant moins de facteurs de dérangement, le PLU de Dolus-le-Sec ne remet pas en cause les objectifs de conservation et de gestion définis dans le cadre de la Zone de Protection Spéciale « Champagne ».**

#### Dérangement / Destruction d'espèces d'intérêt communautaire

Par voie de conséquence, la destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire risque de provoquer le dérangement, voire la destruction d'espèces pouvant se trouver sur le site lors de la phase d'aménagement (espèces effrayées, désorientées ou encore écrasées par le passage des engins de travaux). La mise en place de mesures de suppression/réduction de cet impact potentiel doit permettre de remédier à ce phénomène. Toutefois, il est important de noter qu'aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été observée sur les terrains ouverts à l'urbanisation lors des prospections de terrain, et que les parcelles concernées ne constituent pas des milieux privilégiés du fait de l'urbanisation existante aux abords directs.



**Compte tenu de la proximité voire de l'encadrement par l'urbanisation des secteurs voués à un aménagement futur, des vastes potentialités de report de l'avifaune sur des espaces similaires, et de la mise en œuvre de mesures de réduction d'impact vis-à-vis de l'avifaune, le PLU de Dolus-le-Sec ne remet pas en cause les objectifs de conservation et de gestion définis dans le cadre de la Zone de Protection Spéciale « Champagne ».**

### **4.3. CONCLUSION**

Les choix retenus en termes de localisation des zones d'urbanisation semblent cohérents avec les objectifs de conservation des espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

L'emprise Natura 2000 sur le territoire communal concerne presque exclusivement des zones A, ou des sous-secteurs A. Ces zones encadrent l'urbanisation, limitant d'une façon générale le bâti à son utilisation pour les exploitations agricoles. Le zonage A est pertinent vis-à-vis du périmètre Natura 2000, puisque les espèces d'oiseaux de ce site sont pour la plupart inféodées aux milieux agricoles.

L'urbanisation des habitats susceptibles d'accueillir des espèces d'intérêt communautaire et qui ne sont cependant pas inscrits dans le périmètre Natura 2000 n'est pas dommageable : de par leur

localisation et leur surface, l'urbanisation de ces secteurs ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces fréquentant potentiellement ces sites.

De plus, il est à noter que le PADD identifie clairement l'enjeu Natura 2000 en définissant un objectif cartographié visant à préserver la richesse écologique de la ZPS.



**En conséquence, le PLU de Dolus-le-Sec ne remet pas en cause l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de la Zone de Protection Spéciale « Champagne », ainsi que les objectifs de gestion de ce même site**

## **5. MESURES DE SUPPRESSION ET DE LIMITATION DES IMPACTS**

Des mesures de limitation des impacts directs et indirects sur le site Natura 2000 « Champeigne» ont été prises dès l'élaboration du projet de zonage :

- les espaces ouverts à l'urbanisation (1AU) sont tous exclusivement situés en dehors du périmètre du site Natura 2000, seules des dents creuses au sein de l'urbanisation UAm et des extensions modérées liées aux zones Ac / Af / At sont autorisées dans le site Natura 2000. Un secteur AI délimite également un secteur voué aux activités sportives de plein air en continuité du bourg.
- l'urbanisation est favorisée en continuité directe avec le tissu urbain existant afin de limiter l'étalement urbain et protéger les ressources agricoles et naturelles du territoire communal (objectif du PADD d'assurer un développement urbain recentré sur le bourg).

**Afin de limiter les impacts potentiels sur les espèces susceptibles de fréquenter les secteurs ouverts à l'urbanisation, les travaux devront être engagés dans la mesure du possible en dehors des périodes de nidification, durant lesquelles les oiseaux sont les plus vulnérables.**

## **6. ANALYSE DES METHODES UTILISEES POUR L'ÉVALUATION DES INCIDENCES**

La présente analyse de l'incidence du PLU de Dolus-le-Sec sur les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « Champeigne» a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux effets du projet et d'indiquer les mesures correctives éventuelles à mettre en œuvre afin d'en assurer une intégration optimale.

Cette analyse est basée sur les données bibliographiques ainsi que sur des investigations de terrain et une expertise écologique réalisées en avril 2013 et août 2014.

La démarche adoptée a été la suivante :

- ⇒ une analyse de l'état « actuel » de la zone d'étude (analyse du Document d'Objectifs du site Natura 2000 concerné, analyse des habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés) ;
- ⇒ une analyse des secteurs prévus pour être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU (analyse de l'occupation du sol et des potentialités d'accueil d'espèces animales et végétales en comparaison avec les habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000) ;
- ⇒ une présentation des impacts potentiels du projet sur les habitats et espèces directement ou indirectement concernés ;
- ⇒ des propositions de « mesures correctives ou compensatoires » éventuelles pour optimiser ou améliorer l'insertion du projet dans son contexte environnemental, et garantir le maintien dans un état de conservation favorable les habitats et les habitats d'espèces du site Natura 2000.

Ces diverses informations ont été gérées par des spécialistes écologues qui mènent régulièrement, de façon professionnelle, les études de cette nature, dans des contextes voisins (même si à chaque étude des spécificités apparaissent : géographie, environnement périphérique...).

## 7. RESUME NON TECHNIQUE

### 7.1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 7.1.1. Caractérisation des milieux

La commune de Dolus-le-Sec s'inscrit pleinement dans les terres agricoles de la Champagne Tourangelle qui révèlent le caractère rural du territoire et façonnent sa morphologie.

Milieu	Description de l'habitat	Surface de l'habitat sur la commune	Localisation de l'habitat au niveau de Dolus-le-Sec
Territoires artificialisés	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.	28,1 ha	Cette entité concerne le bourg de Dolus-le-Sec, au cœur du territoire communal.
Territoires agricoles	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies.	2269,54 ha	Ces terres agricoles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal et constituent l'habitat le plus répandu, permettant de qualifier la commune d'un territoire à vocation agricole.
	Surfaces enherbées denses de composition floristique composées principalement de graminacées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages).	249,9 ha	Les espaces prairiaux ponctuent le territoire de Dolus-le-Sec, essentiellement dans les parties centre et sud de la commune, et notamment en continuité du bourg.
Forêts et milieux semi-naturels	Formations végétales principalement constituées par des arbres mais aussi par des buissons et des arbustes, où dominent les espèces forestières feuillues.	47,62 ha	Les espaces forestiers sont strictement présents au sud du territoire de Dolus-le-Sec. Ils constituent un important massif d'un seul tenant s'étendant bien au-delà de la limite communal.
	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où dominent les espèces forestières de conifères.	70,76 ha	
	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où ni les feuillus ni les conifères ne dominent.	81,7 ha	

### 7.1.2. Description du site Natura 2000 concerné

Le territoire communal de Dolus-le-Sec intersecte le secteur sud composant le site Natura 2000 suivant :

Type	Numéro	Intitulé	Date de l'arrêté	Superficie (ha)
ZPS	FR2410022	Champeigne	25 avril 2006	13 733

L'intérêt de cette Zone de Protection Spéciale (ZPS) est lié à la présence d'une avifaune remarquable inféodée aux sites de plaine, souvent en régression en raison de la tendance à la déprise des terres agricoles en France et à plus vaste échelle, au sein de l'Union Européenne. Des espèces à haute valeur patrimoniale ont été observées en nidification sur le territoire de la ZPS. D'autres espèces remarquables ont fait de ce territoire un secteur d'hivernage.

Le site de la ZPS est morcelé en 2 secteurs par la vallée de l'Indre : le milieu y est constitué de deux plateaux à dominante agricole, reposant sur des calcaires lacustres. Les cultures de ces plateaux agricoles sont principalement le blé, le maïs, le colza, les orges et le tournesol.

Ces cultures favorisent donc la présence d'un certain nombre d'espèces d'oiseaux de plaine, avec des espèces à haute valeur patrimoniale comme l'Outarde canepetière, l'Oedicnème criard, le Busard cendré et le Busard-Saint Martin.

Dans son ensemble, le principe des propositions du Document d'Objectif (DOCOB) de ce site Natura 2000 repose sur la mise en cohérence des documents de planification avec les impératifs de gestion et de protection du site de la ZPS Champeigne. Il s'agit de faire en sorte que les projets d'aménagements soient compatibles avec les objectifs de conservation définis dans le DOCOB (ainsi qu'avec les mesures agro-environnementales et la charte Natura 2000).



Nécessité que le PLU intègre les paramètres susceptibles d'influer sur l'état de conservation des populations d'oiseaux d'intérêt communautaire et leurs habitats, identifiés comme le premier enjeu du territoire de la ZPS Champeigne (« Maintenir ou améliorer l'état de conservation des populations d'oiseaux d'intérêt communautaire et leurs habitats »).

## SITES NATURA 2000

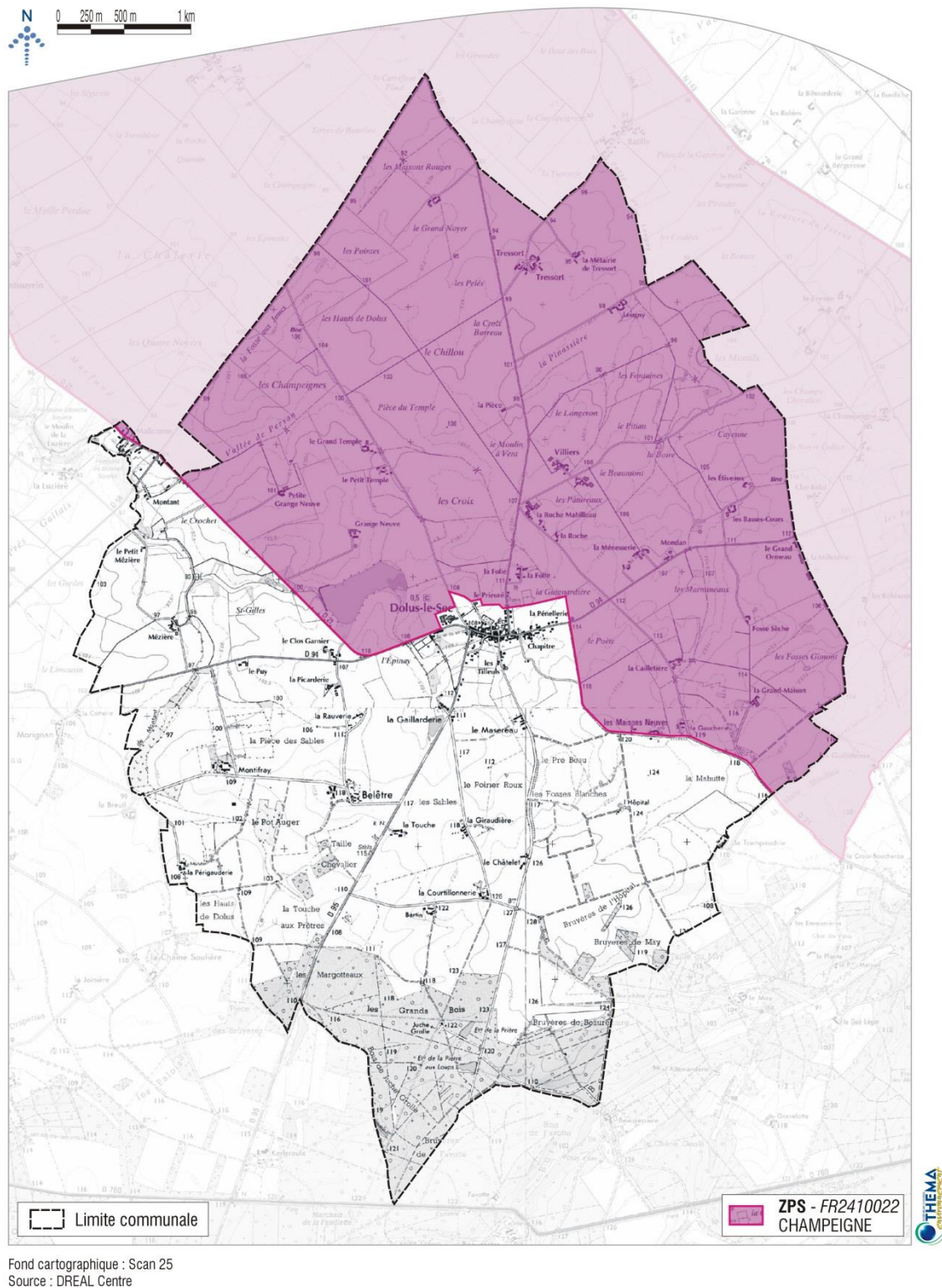


Figure 14: Localisation du site Natura 2000 sur la commune de Dolus-le-Sec

## **7.2. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 ET MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **7.2.1. Plan de zonage et règlement du PLU**

#### **7.2.1.1. Impact des zones U du PLU sur le site Natura 2000**

Au regard de l'analyse des secteurs urbanisés vis-à-vis du périmètre Natura 2000 et de la nature des parcelles retenues, les zones U du PLU ne présentent pas d'impact significatif sur les objectifs de conservation d'espèces d'intérêt communautaire et de gestion des territoires inclus dans le site de la Zone de Protection Spéciale « Champeigne ».

#### **7.2.1.2. Impact des zones 1AU du PLU sur le site Natura 2000**

Les zones 1AU sont actuellement occupées par des milieux pouvant être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire. Cependant, elles sont toutes situées en dehors du périmètre du site Natura 2000 et sont de plus établies au contact des secteurs urbains.

Au regard de l'analyse des secteurs devant être urbanisés à court ou moyen terme vis-à-vis du périmètre Natura 2000 et de l'intérêt des parcelles concernées, les zones 1AU du PLU ne présentent donc pas d'impact significatif sur les objectifs de conservation d'espèces et de gestion des territoires inclus dans le site de la Zone de Protection Spéciale.

#### **7.2.1.3. Impact des zones A du PLU sur le site Natura 2000**

Au regard de l'identification des zones A vis-à-vis des enjeux identifiés pour le site Natura 2000 « Champeigne », celles-ci apparaissent cohérentes avec les nécessités de gestion de ces territoires notifiées dans le Document d'Objectif.

#### **7.2.1.4. Impact des zones N du PLU sur le site Natura 2000**

L'identification des zones N dans le PLU ne génère pas d'impact significatif sur les objectifs de conservation des espèces et de gestion des territoires inclus dans la ZPS. La désignation du zonage N sur des secteurs favorables à des espèces répertoriées dans la ZPS (notamment les espèces fréquentant les boisements) permet d'assurer leur conservation sur le site. Ce zonage répond ainsi aux objectifs de gestion de la Zone de Protection Spéciale Champeigne sur ces secteurs.

### **7.2.2. Impacts du PLU sur le site Natura 2000**

Dans l'ensemble, ces impacts sont limités dès l'élaboration du PLU par la mise en œuvre des différents zonages. Ainsi, l'ensemble des zones 1AU est situé en dehors de la ZPS « Champeigne ». Lorsque l'urbanisation est possible au sein du site Natura 2000, celle-ci ne concerne que des

dents creuses inscrites en UAm ou encore des évolutions modérées de l'habitat en sous-zonage A ou en zone N. Par ailleurs, dans son projet de territoire, la municipalité a réalisé le calcul des surfaces devant être ouvertes à l'urbanisation avec un cabinet d'urbanisme afin d'envisager un développement rationnel du territoire : elle affirme ainsi sa volonté de restreindre l'ouverture de zones 1AU aux besoins réels de la commune.

Concernant les prospections de terrains, celles-ci n'ont pas révélé de présence avérée d'oiseaux d'intérêt communautaire sur les secteurs voués à l'urbanisation : la proximité de l'urbanisation existante ne favorise pas la présence de ces espèces patrimoniales, même si des potentialités de présence ne peuvent être exclues en raison de l'occupation actuelle des sols (milieux de même type que ceux observés au sein de la ZPS « Champeigne »).

### **7.2.2.1. Impacts directs**

#### Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire et inclus dans le périmètre Natura 2000

Compte tenu de la faible superficie concernée et de sa localisation, le changement de vocation d'une parcelle incluse dans le périmètre Natura 2000 et susceptible d'accueillir des espèces d'intérêt communautaire ne remet pas en cause les objectifs de conservation de ces espèces à l'échelle du site Natura 2000.

### **7.2.2.2. Impacts indirects**

#### Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire (non inclus dans le périmètre Natura 2000)

Compte tenu de la localisation et des potentialités de report de l'avifaune sur des espaces similaires et présentant moins de facteurs de dérangement, le PLU de Dolus-le-Sec ne remet pas en cause les objectifs de conservation et de gestion définis dans le cadre de la Zone de Protection Spéciale « Champeigne ».

#### Dérangement / Destruction d'espèces d'intérêt communautaire

Compte tenu de la proximité voire de l'encadrement par l'urbanisation des secteurs voués à un aménagement futur, des vastes potentialités de report de l'avifaune sur des espaces similaires, et de la mise en œuvre de mesures de réduction d'impact vis-à-vis de l'avifaune, le PLU de Dolus-le-Sec ne remet pas en cause les objectifs de conservation et de gestion définis dans le cadre de la Zone de Protection Spéciale « Champeigne ».

### **7.2.3. Conclusion**

Les choix retenus en termes de localisation des zones d'urbanisation semblent cohérents avec les objectifs de conservation des espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

L'emprise Natura 2000 sur le territoire communal concerne presque exclusivement des zones A, ou des sous-secteurs A. Ces zones encadrent l'urbanisation, limitant d'une façon générale le bâti à son utilisation pour les exploitations agricoles. Le zonage A est pertinent vis-à-vis du périmètre Natura 2000, puisque les espèces d'oiseaux de ce site sont pour la plupart inféodées aux milieux agricoles.

L'urbanisation des habitats susceptibles d'accueillir des espèces d'intérêt communautaire et qui ne sont cependant pas inscrits dans le périmètre Natura 2000 n'est pas dommageable : de par leur localisation et leur surface, l'urbanisation de ces secteurs ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces fréquentant potentiellement ces sites.

De plus, il est à noter que le PADD identifie clairement l'enjeu Natura 2000 en définissant un objectif cartographié visant à préserver la richesse écologique de la ZPS.

### **7.3. MESURES DE SUPPRESSION ET DE LIMITATION DES IMPACTS**

Des mesures de limitation des impacts directs et indirects sur le site Natura 2000 « Champeigne» ont été prises dès l'élaboration du projet de zonage :

- les espaces ouverts à l'urbanisation (1AU) sont tous exclusivement situés en dehors du périmètre du site Natura 2000, seules des dents creuses au sein de l'urbanisation UAm et des extensions modérées liées aux zones Ac / Af / At sont autorisées dans le site Natura 2000. Un secteur Al délimite également un secteur voué aux activités sportives de plein air en continuité du bourg.
- l'urbanisation est favorisée en continuité directe avec le tissu urbain existant afin de limiter l'étalement urbain et protéger les ressources agricoles et naturelles du territoire communal (objectif du PADD d'assurer un développement urbain recentré sur le bourg).

## 8. ANNEXES

### Espèces végétales identifiées sur les différents types d'occupation du sol investigués

Les espèces végétales principalement recensées sur les secteurs de friche (87.1) du territoire de Dolus-le-Sec sont les suivantes :

Nom scientifique	Nom Vernaculaire	Nom scientifique	Nom Vernaculaire
<i>Anagallis arvensis L.</i>	Mouron des champs	<i>Mercurialis annua L.</i>	Mercuriale annuelle
<i>Artemisia vulgaris L.</i>	Armoise commune	<i>Papaver rhoeas L.</i>	Pavot coquelicot
<i>Borago officinalis L.</i>	Bourrache officinale	<i>Picris echioides L.</i>	Picris fausse-vipérine
<i>Brachypodium pinnatum (L.) P. Beauv.</i>	Brachypode penné	<i>Plantago major L.</i>	Grand plantain
<i>Capsella bursa-pastoris (L.) Medik.</i>	Bourse-à-pasteur	<i>Pulicaria dysenterica (L.) Bernh.</i>	Pulicaire dysentérique
<i>Cirsium vulgare (Savi) Ten.</i>	Cirse commun	<i>Rosa canina L.</i>	Eglantier
<i>Convolvulus arvensis L.</i>	Liseron des champs	<i>Rubus gr fruticosus L.</i>	Ronce des bois
<i>Dactylis glomerata L.</i>	Dactyle aggloméré	<i>Senecio vulgaris L.</i>	Séneçon commun
<i>Daucus carota L.</i>	Carotte	<i>Sonchus sp.</i>	Laiteron
<i>Echinochloa crus-galli (L.) P. Beauv.</i>	Pied-de-coq	<i>Taraxacum officinale Weber</i>	Pissenlit officinal
<i>Euphorbia cyparissias L.</i>	Euphorbe petit-cyprès	<i>Zea mays L.</i>	Maïs
<i>Malva sylvestris L.</i>	Mauve sylvestre		

Les espèces végétales principalement recensées sur les secteurs de prairies (38.2) du territoire de Dolus-le-Sec sont les suivantes :

Nom scientifique	Nom Vernaculaire	Nom scientifique	Nom Vernaculaire
<i>Achillea millefolium L.</i>	Achillée millefeuille	<i>Portulaca oleracea L.</i>	Pourpier potager
<i>Bellis perennis L.</i>	Pâquerette	<i>Potentilla reptans L.</i>	Potentille rampante
<i>Centaurea sp.</i>	Centaurée	<i>Prunella vulgaris L.</i>	Brunelle commune
<i>Daucus carota L.</i>	Carotte	<i>Ranunculus repens L.</i>	Renoncule rampante
<i>Galium mollugo L.</i>	Gaillet mou	<i>Rumex sp.</i>	Oseille
<i>Geranium dissectum L.</i>	Géranium découpé	<i>Trifolium dubium Sm.</i>	Trèfle douteux
<i>Geranium molle L.</i>	Géranium mou	<i>Trifolium pratense L.</i>	Trèfle des prés
<i>Heracleum sphondylium L.</i>	Berce sphondylle	<i>Trifolium repens L.</i>	Trèfle blanc
<i>Lotus corniculatus L.</i>	Lotier corniculé	<i>Urtica dioica L.</i>	Grande ortie
<i>Plantago lanceolata L.</i>	Plantain lancéolé		

Les espèces végétales principalement recensées sur les secteurs de cultures (82.1) du territoire de Dolus-le-Sec sont les suivantes :

Nom scientifique	Nom Vernaculaire	Nom scientifique	Nom Vernaculaire
<i>Cirsium vulgare (Savi) Ten.</i>	Cirse commun	<i>Mercurialis annua L.</i>	Mercuriale annuelle
<i>Convolvulus arvensis L.</i>	Liseron des champs	<i>Picris echioides L.</i>	Picris fausse-vipérine
<i>Daucus carota L.</i>	Carotte	<i>Polygonum aviculare L.</i>	Renouée des oiseaux
<i>Echinochloa crus-galli (L.) P. Beauv.</i>	Pied-de-coq	<i>Vicia sativa L.</i>	Vesce cultivée
<i>Equisetum arvense L.</i>	Prêle des champs		

# PLU

COMMUNE DE DOLUS-LE-SEC (37)

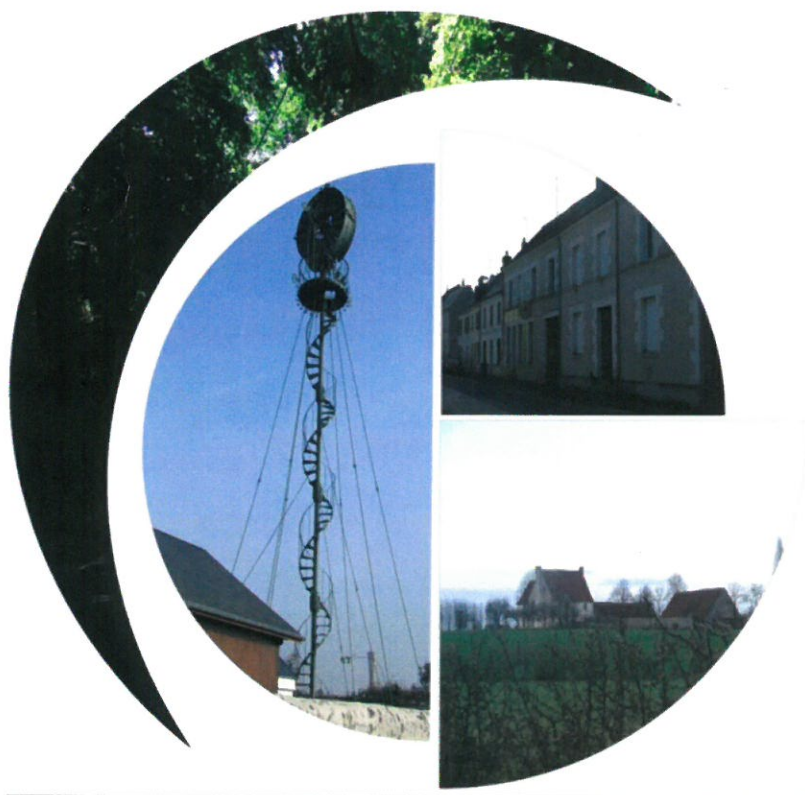


Élaboration

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 4 – RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1.d

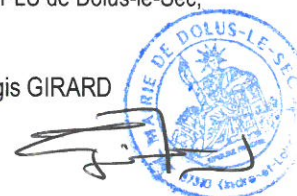


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du **03 MAI 2016**  
approuvant le PLU de Dolus-le-Sec,

Le Maire

Monsieur Régis GIRARD



## LE MAÎTRE D'OUVRAGE

---



### Commune de Dolus-le-Sec

Mairie de Dolus-le-Sec

11 rue Agnès Sorel

37310 DOLUS LE SEC

## L'ÉQUIPE

---



### URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL



### THEMA Environnement

ZA Aéroport-Alizés - Bât C - 181 rue Georges Guyenemer

44150 ANCENIS

## L'HISTORIQUE

---

### DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

- Carte communale approuvée en 2005

### DOCUMENT D'URBANISME EN COURS D'ÉLABORATION :

- Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU : 19 mars 2012
- Débat sur le PADD en conseil municipal : 21 octobre 2013
- Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU : 29 janvier 2015

*NOTA : L'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date.*

*Le débat sur le **PADD de Dolus-le-Sec ayant lieu le 21 octobre 2013**, cette disposition s'applique à la présente procédure d'élaboration du PLU.*

# SOMMAIRE DU TOME 4

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>5</b>
INTRODUCTION.....	5
CONTEXTE PHYSIQUE ET CADRE DE VIE .....	5
CARACTÉRISATION DES MILIEUX .....	8
DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 CONCERNÉ .....	9
<b>PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>11</b>
LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES .....	11
PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLU .....	13
ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMME .....	15
<b>EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN ET MESURES CORRECTIVES .....</b>	<b>16</b>
ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE .....	16
ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET SUR LES MILIEUX ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE .....	17
ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE .....	17
ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 .....	18
<b>PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLU .....</b>	<b>18</b>
IMPACT DES ZONES U DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 .....	18
IMPACT DES ZONES 1AU DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 .....	18
IMPACT DES ZONES A DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000.....	18
IMPACT DES ZONES N DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 .....	18
<b>IMPACTS DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000 .....</b>	<b>19</b>
IMPACTS DIRECTS.....	19
IMPACTS INDIRECTS .....	19
<b>Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire (non inclus dans le périmètre Natura 2000)</b> .....	19
<b>Dérangement / Destruction d'espèces d'intérêt communautaire .....</b>	<b>19</b>
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>19</b>
<b>MESURES DE SUPPRESSION ET DE LIMITATION DES IMPACTS SUR LE SITE NATURA 20000 .....</b>	<b>20</b>
SUIVI ENVIRONNEMENTAL DU PLAN ET DE SES RÉSULTATS.....	20

## INTRODUCTION

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue le document de référence de la réglementation urbaine locale. C'est un instrument porteur du projet urbain de la collectivité, présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et générateur des conditions d'utilisation du sol et de l'espace et de l'aménagement (zonage et règlement associé).

De ce fait, il prévoit et autorise à plus ou moins long terme la réalisation de divers aménagements, en fixant les stratégies d'évolution d'un territoire. Ses interactions avec l'environnement sont multiples. L'élaboration du plan ne peut plus aujourd'hui ne pas intégrer cet aspect qui fait partie intégrante du territoire.

L'objet de l'évaluation environnementale est de prendre en considération, le plus en amont possible, les caractéristiques et sensibilités environnementales du territoire, dans le but de limiter l'impact du projet et même de contribuer à la préservation des ressources naturelles.

Cette évaluation environnementale se compose des parties suivantes :

- 1) l'analyse de l'état initial de l'environnement
- 2) la présentation et la justification du projet retenu
- 3) l'évaluation des incidences notables prévisibles du projet sur l'environnement et la présentation des mesures compensatoires proposées pour corriger les incidences négatives du projet
- 4) les indicateurs de suivi
- 5) le résumé non technique.

# ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## INTRODUCTION

L'analyse de l'état initial de l'environnement permet d'établir un point zéro de la situation environnementale de la commune (état de référence) et la tendance d'évolution. L'état initial couvre l'ensemble des champs sur lesquels le projet de développement peut avoir des interactions :

- Cadre physique (climatologie, topographie, géologie, hydrogéologie, hydrographie)
- Cadre biologique (milieux, flore, faune, corridors écologiques)
- Paysage
- Patrimoine culturel (monuments historiques, entités archéologiques)
- Contexte agricole
- Risques majeurs (naturels, industriels et technologiques)
- Pollutions et nuisances (pollution des sols, qualité de l'air, nuisances sonores)
- Collecte et traitement des déchets
- Gestion de l'eau (eau potable, eaux usées et pluviales)
- Potentialités énergétiques de la commune

Cette analyse a été réalisée dans un premier temps à l'échelle communale par le cabinet THEMA Environnement pour les incidences du PLU sur NATURA, et par le cabinet Urban'ism pour les autres volets. De l'analyse de l'état initial ont été dégagés les sensibilités et enjeux du territoire à prendre en compte.

On se reportera au rapport de présentation (pièces 1.a, 1.b et 1.c du présent dossier de PLU) pour plus d'informations.

## CONTEXTE PHYSIQUE ET CADRE DE VIE

5

Thématique	Etat initial	Enjeux
<b>Climat</b>	Climat océanique tempéré	Participation à la lutte contre le changement climatique Economie des ressources en énergies fossiles
<b>Topographie/Géologie/Hydrogéologie</b>	Relief peu marqué, mais quelques ondulations. Sous-sol constitué de calcaires lacustres et d'argiles à silex. Sols constitués d'alluvions (propice à la culture).	Insertion visuelle des futures constructions Affectation des sols présentant un intérêt agronomique à des fins agricoles Protection des ressources en eaux souterraines
<b>Hydrographie</b>	Présence d'un ruisseau Zone humide identifiée au niveau du hameau de Malicorne	Protection des ressources en eaux superficielles Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne

Thématique	Etat initial	Enjeux
<b>Corridors</b>	<p>Présence de boisements importants au sud connectés à un ensemble boisé plus vaste.</p> <p>Présence d'un site NATURA 2000 (voir plus bas)</p> <p>Schéma Régional de Cohérence Ecologique : identification d'une zone de corridors diffus s'étendant de la Chappelle-Blanche-Saint-Martin à Chambourg-sur-Indre, via le sud de la commune + présence d'un secteur de bocage et structures ligneuses linéaires de fonctionnalité faibles sur une grande partie ouest du territoire</p>	Préservation des continuités écologiques
<b>Paysage</b>	Un paysage de transition entre deux espaces paysagers, avec un plateau agricole, couvrant les deux tiers de son territoire, et un espace boisé au sud, marquant l'entrée dans la forêt de Chanceaux	Valorisation et protection des éléments paysagers identitaires de la commune
<b>Patrimoine historique</b>	<p>1 Monuments Historiques inscrit : le Manoir du Puy</p> <p>Un patrimoine bâti bourgeois ou rural de qualité (château de l'Epinay, église, maison de bourg...).</p> <p>Un petit patrimoine (puits, croix de chemin, éolienne Bollé...)</p>	Protection et mise en valeur du patrimoine historique et culturel
<b>Risques naturels</b>	<p>Retrait gonflement des argiles : aléa fort pour le bourg et Malicorne.</p> <p>Risques sismiques : zone de sismicité faible.</p> <p>Risque d'inondation liée aux remontées de nappes</p>	<p>Sécurité des biens et des personnes</p> <p>Prise en compte des risques pour les nouvelles constructions</p> <p>Prise en compte des règles de construction parasismique pour nouvelles constructions (habitations individuelles non concernées)</p>
<b>Risques technologiques</b>	Aucun	

Thématique	Etat initial	Enjeux
<b>Pollutions et nuisances</b>	<p>2 sites potentiellement pollués (ancienne station d'épuration du bourg et ancienne décharge près de Tressort)</p> <p>Qualité de l'air satisfaisante</p> <p>Aucune voirie concernée par le classement sonore des infrastructures terrestres</p>	<p>Risques potentiels sur la santé humaine</p>
<b>Déchets</b>	<p>Collecte des ordures ménagères en porte-à-porte</p> <p>Tri sélectif en apport volontaire</p>	<p>Limitation des quantités de déchets</p>
<b>Eau potable, défense incendie</b>	<p>Distribution assurée par la communauté de communes de Loches Développement</p> <p>Eau provenant d'un captage sur Reignac</p> <p>Réseau de défense incendie constitué de 14 poteaux incendie</p>	<p>Prise en compte de l'évolution quantitative des besoins,</p> <p>Prise en compte de la défense incendie</p>
<b>Eaux pluviales et eaux usées</b>	<p>Nouvelle station d'épuration pour le bourg présentant un fonctionnement satisfaisant et de la marge en terme de capacité (capacité de traitement de 400 Equivalents-Habitants)</p> <p>Présence d'un assainissement semi-collectif à Malicorne et Belêtre</p> <p>162 installations d'assainissement autonome sur la commune (49 % présentent un fonctionnement acceptables ; 36 % nécessitaient une réhabilitation dans un avenir proche en 2005)</p> <p>Un réseau de fossé collecteur, couplé à des bassins de rétention, dans le bourg et dans l'espace rural, assure l'évacuation des eaux de pluie en direction du ruisseau de Montant.</p>	<p>Préservation de la qualité des milieux récepteurs</p>
<b>Energies</b>	<p>Une utilisation d'énergies renouvelables faible malgré un potentiel (solaire, biomasse...)</p> <p>Sensibilité à l'installation d'éolienne en raison de la présence d'un site NATURA 2000</p>	<p>Participation à la lutte contre le changement climatique</p> <p>Favoriser le recours à des techniques permettant l'économie des ressources en énergies fossiles</p>

## CARACTÉRISATION DES MILIEUX

La commune de Dolus-le-Sec s'inscrit pleinement dans les terres agricoles de la Champagne Tourangelle qui révèlent le caractère rural du territoire et façonnent sa morphologie :

Milieu	Description de l'habitat	Surface de l'habitat sur la commune	Localisation de l'habitat au niveau de Dolus-le-Sec
<b>Territoires artificialisés</b>	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.	28,1 ha	Cette entité concerne le bourg de Dolus-le-Sec, au cœur du territoire communal.
Territoires agricoles	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies.	2269,54 ha	Ces terres agricoles sont réparties sur l'ensemble du territoire communal et constituent l'habitat le plus répandu, permettant de qualifier la commune d'un territoire à vocation agricole.
	Surfaces enherbées denses de composition floristique composées principalement de graminacées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages).	249,9 ha	Les espaces prairiaux ponctuent le territoire de Dolus-le-Sec, essentiellement dans les parties centre et sud de la commune, et notamment en continuité du bourg.
Forêts et milieux semi-naturels	Formations végétales principalement constituées par des arbres mais aussi par des buissons et des arbustes, où dominant les espèces forestières feuillues.	47,62 ha	Les espaces forestiers sont strictement présents au sud du territoire de Dolus-le-Sec. Ils constituent un important massif d'un seul tenant s'étendant bien au-delà de la limite communal.
	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où dominant les espèces forestières de conifères.	70,76 ha	
	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où ni les feuillus ni les conifères ne dominent.	81,7 ha	

## DESCRIPTION DU SITE NATURA 2000 CONCERNÉ

Le territoire communal de Dolus-le-Sec intersecte le secteur sud composant le site Natura 2000 suivant :

Type	Numéro	Intitulé	Date de l'arrêté	Superficie (ha)
ZPS	FR2410022	Champagne	25 avril 2006	13 733

L'intérêt de cette Zone de Protection Spéciale (ZPS) est lié à la présence d'une avifaune remarquable inféodée aux sites de plaine, souvent en régression en raison de la tendance à la déprise des terres agricoles en France et à plus vaste échelle, au sein de l'Union Européenne. Des espèces à haute valeur patrimoniale ont été observées en nidification sur le territoire de la ZPS. D'autres espèces remarquables ont fait de ce territoire un secteur d'hivernage.

Le site de la ZPS est morcelé en 2 secteurs par la vallée de l'Indre : le milieu y est constitué de deux plateaux à dominante agricole, reposant sur des calcaires lacustres. Les cultures de ces plateaux agricoles sont principalement le blé, le maïs, le colza, les orges et le tournesol.

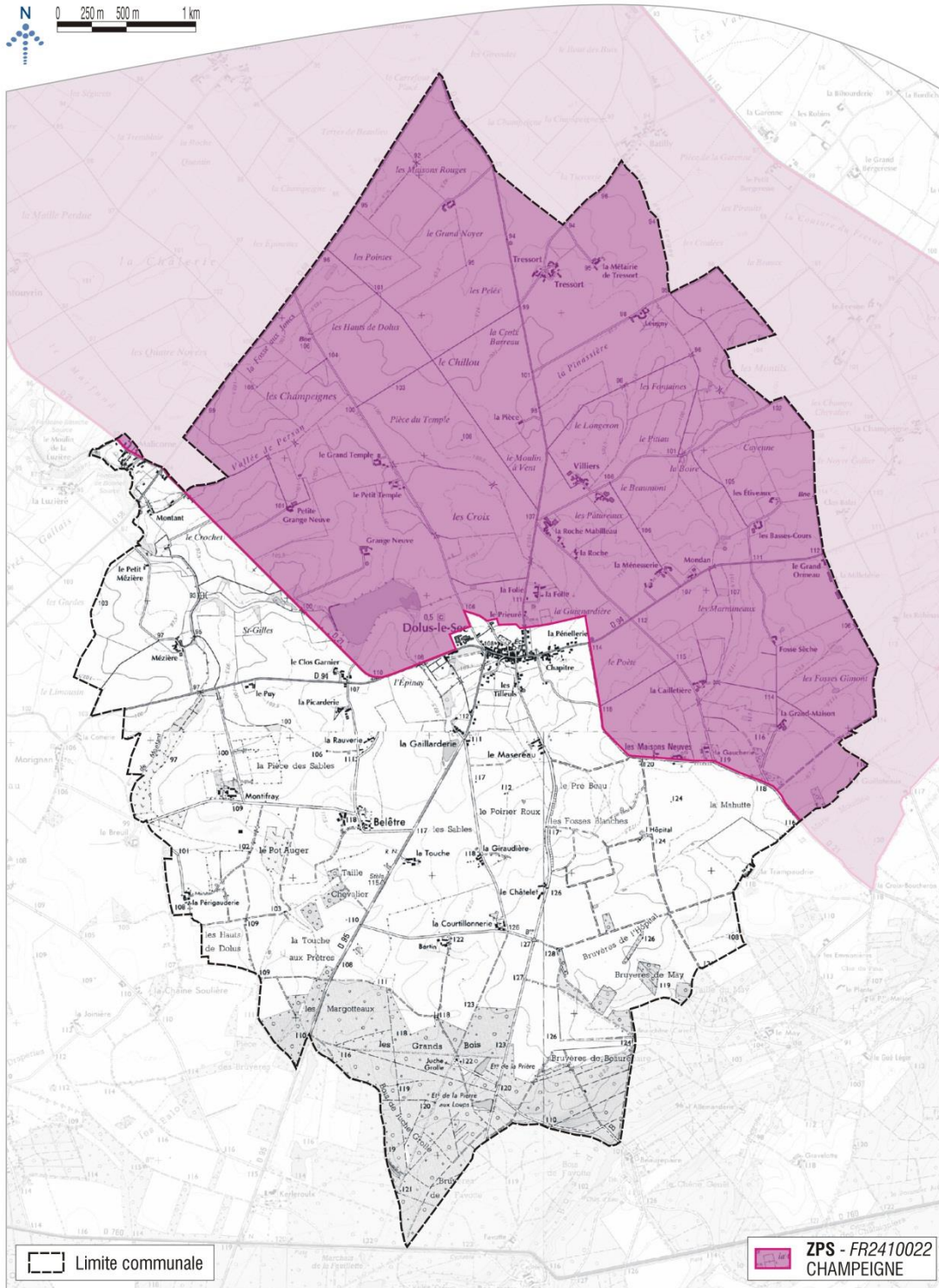
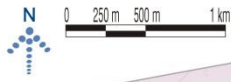
Ces cultures favorisent donc la présence d'un certain nombre d'espèces d'oiseaux de plaine, avec des espèces à haute valeur patrimoniale comme l'Outarde canepetière, l'Oedicnème criard, le Busard cendré et le Busard-Saint Martin.

Dans son ensemble, le principe des propositions du Document d'Objectif (DOCOB) de ce site Natura 2000 repose sur la mise en cohérence des documents de planification avec les impératifs de gestion et de protection du site de la ZPS Champagne. Il s'agit de faire en sorte que les projets d'aménagements soient compatibles avec les objectifs de conservation définis dans le DOCOB (ainsi qu'avec les mesures agro-environnementales et la charte Natura 2000).



Nécessité que le PLU intègre les paramètres susceptibles d'influer sur l'état de conservation des populations d'oiseaux d'intérêt communautaire et leurs habitats, identifiés comme le premier enjeu du territoire de la ZPS Champagne (« Maintenir ou améliorer l'état de conservation des populations d'oiseaux d'intérêt communautaire et leurs habitats »).

# SITES NATURA 2000



Fond cartographique : Scan 25  
Source : DREAL Centre

## Localisation du site Natura 2000 sur la commune de Dolus-le-Sec

10

# PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Expression de la stratégie et de la prospective communale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans ses dimensions spatiales, humaines, sociales, économiques et culturelles. Ainsi, le PADD constitue un outil permettant de gérer les évolutions du territoire par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

Le principe majeur du projet de développement du PLU se résume à la limitation de la consommation de l'espace par l'urbanisation.

Les orientations générales du PADD retenues par la municipalité sont les suivantes (on se reportera à la pièce n°2 du PLU pour plus de détails) :

### **Orientations concernant l'habitat :**

- Maintenir le dynamisme démographique observé récemment sur la commune en assurant le renouvellement des générations,
- Éviter une évolution de la commune du type « village-dortoir », tout en conservant l'âme d'un bourg rural,

### **Orientations des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme :**

- Au regard du très faible potentiel de densification du tissu urbain existant, satisfaire les besoins en logements,
- Préserver et valoriser le cadre de vie,
- Limiter l'exposition de la population aux nuisances potentielles et aux risques,

### **Orientations de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et les continuités écologiques à préserver ou à restaurer :**

- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et l'environnement naturel d'une commune à la transition entre deux entités paysagères,
- Préserver la trame verte et bleue de la commune, constituée notamment du Bois de Beaurepaire au sud et des abords végétalisés du ruisseau du Montant,
- Préserver le potentiel agricole de la commune afin de conserver une activité agricole productive, garante de l'entretien des paysages,

### **Orientations concernant les transports et les déplacements :**

- Maîtriser les déplacements des véhicules sur la commune,
- Privilégier un développement communal favorisant le développement de mode de transport alternatif à l'automobile individuelle,
- Favoriser le recours aux déplacements doux (piétons et vélos) dans le bourg,

### **Orientations concernant le développement des communications numériques :**

- Permettre au plus grand nombre l'accès aux communications numériques,
- Favoriser l'installation sur le territoire de dispositifs permettant de réduire les difficultés ponctuelles,

### **Orientations concernant l'équipement commercial et le développement économiques :**

- Apporter des conditions favorables à la fréquentation du dernier commerce de la commune à travers la mise en valeur des espaces publics et en favorisant l'accueil de populations nouvelles au plus près du bourg,
- Favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes sur la commune,
- Préserver le potentiel agricole de la commune,

### **Orientations concernant les loisirs :**

- Créer un espace vert à vocation de détente et de loisirs, au sud du bourg,

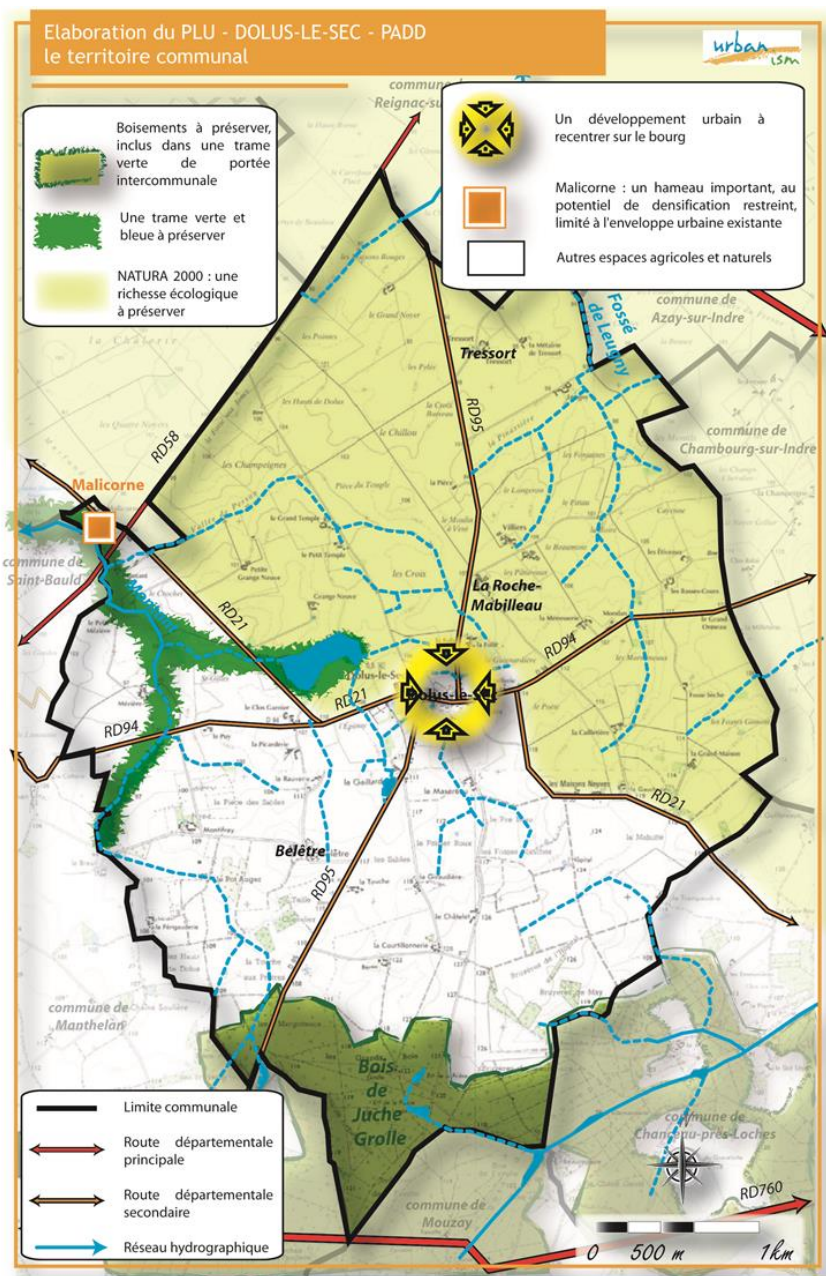
**Objectifs de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

- Recentrer l'urbanisation sur le bourg, afin de maintenir une vie locale et restreindre le mitage du territoire, en ne reconnaissant que l'enveloppe urbaine du hameau de Malicorne,
- Rompre avec le développement urbain, linéaire aux axes, observés jusqu'à présent sur la commune,
- Au regard du potentiel de densification au sein du tissu urbain existant du bourg et de Malicorne, des extensions du tissu urbain du bourg sont nécessaires pour répondre aux besoins en logements non pourvus au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.
- S'orienter vers une modulation de la consommation des espaces agricoles et naturels par rapport à la carte communale de 2005 en limitant les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat de l'ordre de 2 ha pour les 10 prochaines années, à comparer aux 3 ha consommés en 10 ans, depuis l'approbation de la carte communale.

Ci-dessous : cartes extraites du PADD sur le bourg



12



## PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLU

Le plan de zonage du PLU permet de connaître la zone dans laquelle se situe chaque terrain de la commune. Par ailleurs, un règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Le territoire communal de Dolus-le-Sec est divisé en quatre grands types de zone :

- Les zones urbaines, dites zones U : UA, UAc (centre-bourg de Dolus-le-Sec), UAm (hameau de Malicorne), UAcA et UAmA (secteurs devant être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif), UB avec sous-secteur UBa,
- Les zones à urbaniser, dites zones AU : 1AU1 et 1AU2,
- Les zones agricoles, dites zones A : Ac, Ae, Al, Ap, Af et At,
- Les zones naturelles et forestières, dites zones N.

Les zones du plan de zonage et de son règlement intègrent également des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-57 du Code de l'Urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Afin d'encadrer le développement des zones futures d'urbanisation (nommées AU), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) ont été définies (accès imposés, nombre de logements attendus...), dans un souci de limiter la consommation foncière et de créer un quartier au cadre de vie agréable et aux constructions intégrées dans le paysage. La carte ci-dessous est extraite de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (pour plus d'informations, voir la pièce n°3 du dossier de PLU)



## ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMME

L'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme mentionne que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ». Concernant la commune de Dolus-le-Sec, ces plans ou programmes sont les suivants :

- Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Lochois ;
- Plan Local de l'Habitat ;
- Charte du Pays de la Touraine Côté Sud
- Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE)
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Schéma Régional du Climat, de l'Air, de l'Energie du Centre (SRCAE) ;
- Schéma Régional Eolien et Schéma Départemental Eolien
- Plan Départemental d'Elimination des Déchets ;
- Plan Départemental d'Elimination des Déchets du BTP ;
- Plan Départemental d'Aide au Logements des Personnes Défavorisée (PDALPD) ;
- Schéma Départemental d'Equipement commercial ;
- Schéma Départemental des transports et de l'accessibilité ;
- Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage ;
- Schéma Départemental des Carrières ;
- Document de Gestion de l'Espace Agricole et forestier ;
- Dossier Départemental des risques majeurs ;
- Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du territoire

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN ET MESURES CORRECTIVES

Cette analyse permet d'apprécier les incidences, directes ou indirectes, liées à la mise en œuvre du projet de PLU et des actions qu'il prévoit. L'évaluation des incidences prévisibles du plan contribue à anticiper les plus forts impacts et à faire évoluer le projet vers des aménagements compatibles à la fois avec les besoins du territoire et ses particularités environnementales. Elle a porté sur le PADD ainsi que sur sa traduction en zonage et règlement.

Les incidences du PLU sur l'environnement ont été analysées :

- sur les zones les plus directement touchées, à savoir les sites voués à l'urbanisation et/ou à des aménagements divers,
- de façon globale sur l'ensemble du territoire, au regard des thématiques environnementales abordées dans l'état initial.

### ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Thématique	Effets du PLU	Mesures
<b>Climat</b>	<p>Les projets d'évolutions ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local.</p>	<p>Orientations en faveur de la diminution des consommations énergétiques et donc des émissions de gaz à effet de serre : lutte contre l'étalement urbain, densification du tissu urbain existant, maîtrise de la croissance de la population, protection des espaces naturels et agricoles, implantation des constructions de façon à favoriser les économies d'énergie, création de liaisons douces...</p> <p>Dispositions du règlement ayant des incidences positives sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre : il autorise en particulier l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment la mise en œuvre de panneaux solaires ou photovoltaïques sur toiture (en respectant certaines conditions)</p>
<b>Topographie/ géologie</b>	<p>Les projets d'aménagements envisagés en matière d'habitat, d'activités et d'équipements ne nécessiteront pas de travaux de terrassements susceptibles d'atteindre à l'intégrité de la topographie et de la géologie communale.</p> <p>Imperméabilisation de surfaces induisant une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné susceptibles d'accroître localement des dysfonctionnements.</p> <p>L'impact est néanmoins à relativiser aux vues des faibles surfaces à urbaniser concernées et de la capacité des sols à l'infiltration.</p>	<p>Affouillements et exhaussements de sol autorisés sous conditions</p>

<b>Ressource en eau et réseau hydrographique</b>	<p>L'augmentation de la population prévue par le PLU va entraîner un accroissement modéré des consommations en eau.</p> <p>Les projets d'aménagements retenus ne sont pas de nature à entraîner des impacts significatifs sur le réseau hydrographique communale, et celui-ci n'est pas de nature à restreindre ces projets.</p>	<p>Les mesures préventives prises à travers le PLU portent sur la maîtrise de la qualité des rejets des eaux usées et pluviales, et des dispositions du règlement concernant le raccordement au réseau public.</p>
--	--	--

## ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET SUR LES MILIEUX ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Thématique	Effets du PLU	Mesures
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p>Pour les incidences détaillées sur le site NATURA 2000, voir le dernier chapitre du présent document.</p> <p>Consommation modérée d'espaces agricoles et naturels - pas d'effets négatifs notables au niveau des sites à urbaniser, les différents projets se positionnant sur des espaces dépourvus de sensibilités écologiques fortes.</p>	<p>Classement en quasi-totalité en zone naturelle (N) et agricole protégée (Ap)</p>
<b>Milieux agricoles et activité agricole</b>	<p>Satisfaction des besoins de développement de la commune au sein de l'enveloppe d'urbanisation du bourg et du hameau de Malicorne. Néanmoins, l'extension urbaine du site de la Pennellerie concerne des terres aujourd'hui exploitées par l'agriculture.</p>	<p>Afin de limiter l'artificialisation de terres agricoles, le projet de PLU a veillé à ne prévoir des extensions urbaines que pour répondre aux besoins non pourvus au sein des enveloppes d'urbanisation.</p> <p>Afin de s'assurer d'une protection des terres de valeur agronomique, et ne pas entraver le développement de l'activité agricole, l'ensemble des espaces agricoles de la commune ont été classés en zone agricole « A ».</p>

17

## ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

Thématique	Effets du PLU	Mesures
<b>Paysages</b>	<p>Urbanisation de terrains aujourd'hui naturels ou agricoles.</p>	<p>Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Pennellerie et de l'Epinay, prévoient la préservation d'éléments végétaux existants ou la plantation de haies pour favoriser l'intégration des constructions dans le paysage. Des dispositions réglementaires sont également définies dans chaque des zones pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions (implantation et aspect des constructions, limitation des extensions et de la taille des annexes en zone naturelle et en zone agricole...).</p>
<b>Patrimoine architectural/archéologique</b>	<p>Urbanisation du secteur de l'ancien potager du château</p>	<p>Le projet de PLU s'est donc attaché à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage par le biais du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (préservation du mur</p>

		<p>ancien au nord, préservation d'une partie de la haie au sud du site...).</p> <p>Le projet de PLU s'attache à préserver les particularités locales, qu'il s'agisse du château de l'Epinay, d'anciennes granges du type lochoise, de constructions et d'éléments de façades de caractère mais aussi de petits bâtis vernaculaires (puits, croix...).</p> <p>L'article 11 du règlement de chaque zone prévoit des dispositions précises quant à la préservation des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien.</p>
<p><b>Risques, trafic routier et nuisances sonores</b></p>	<p>Les incidences attendues concernent la capacité des voies existantes à absorber les flux supplémentaires ainsi que les nuisances sonores.</p>	<p>Les sites d'accueil d'habitat ont été localisés au droit de voies existantes suffisamment dimensionnées pour recevoir de nouveaux flux automobiles.</p> <p>L'élaboration du PLU s'est attachée à préserver les populations et les biens des risques naturels prévisibles (inondation, feu de forêt...). Par rapport au risque de mouvements de terrain liés au caractère argileux des sols, il est rappelé dans le règlement, les précautions à prendre en matière notamment d'études géotechniques prospectives permettant d'adapter les fondations à la qualité des sols.</p>

## ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

18

### PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT DU PLU

#### **IMPACT DES ZONES U DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000**

Au regard de l'analyse des secteurs urbanisés vis-à-vis du périmètre Natura 2000 et de la nature des parcelles retenues, les zones U du PLU ne présentent pas d'impact significatif sur les objectifs de conservation d'espèces d'intérêt communautaire et de gestion des territoires inclus dans le site de la Zone de Protection Spéciale « Champagne ».

#### **IMPACT DES ZONES 1AU DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000**

Les zones 1AU sont actuellement occupées par des milieux pouvant être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire. Cependant, elles sont toutes situées en dehors du périmètre du site Natura 2000 et sont de plus établies au contact des secteurs urbains.

Au regard de l'analyse des secteurs devant être urbanisés à court ou moyen terme vis-à-vis du périmètre Natura 2000 et de l'intérêt des parcelles concernées, les zones 1AU du PLU ne présentent donc pas d'impact significatif sur les objectifs de conservation d'espèces et de gestion des territoires inclus dans le site de la Zone de Protection Spéciale.

#### **IMPACT DES ZONES A DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000**

Au regard de l'identification des zones A vis-à-vis des enjeux identifiés pour le site Natura 2000 « Champagne », celles-ci apparaissent cohérentes avec les nécessités de gestion de ces territoires notifiées dans le Document d'Objectif.

#### **IMPACT DES ZONES N DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000**

L'identification des zones N dans le PLU ne génère pas d'impact significatif sur les objectifs de conservation des espèces et de gestion des territoires inclus dans la ZPS. La désignation du zonage N sur des secteurs favorables à des espèces

répertoriées dans la ZPS (notamment les espèces fréquentant les boisements) permet d'assurer leur conservation sur le site. Ce zonage répond ainsi aux objectifs de gestion de la Zone de Protection Spéciale Champagne sur ces secteurs.

## IMPACTS DU PLU SUR LE SITE NATURA 2000

Dans l'ensemble, ces impacts sont limités dès l'élaboration du PLU par la mise en œuvre des différents zonages. Ainsi, l'ensemble des zones 1AU est situé en dehors de la ZPS « Champagne ». Lorsque l'urbanisation est possible au sein du site Natura 2000, celle-ci ne concerne que des dents creuses inscrites en UAm ou encore des évolutions modérées de l'habitat en sous-zonage A ou en zone N. Par ailleurs, dans son projet de territoire, la municipalité a réalisé le calcul des surfaces devant être ouvertes à l'urbanisation avec un cabinet d'urbanisme afin d'envisager un développement rationnel du territoire : elle affirme ainsi sa volonté de restreindre l'ouverture de zones 1AU aux besoins réels de la commune.

Concernant les prospections de terrains, celles-ci n'ont pas révélé de présence avérée d'oiseaux d'intérêt communautaire sur les secteurs voués à l'urbanisation : la proximité de l'urbanisation existante ne favorise pas la présence de ces espèces patrimoniales, même si des potentialités de présence ne peuvent être exclues en raison de l'occupation actuelle des sols (milieux de même type que ceux observés au sein de la ZPS « Champagne »).

### IMPACTS DIRECTS

#### **Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire et inclus dans le périmètre Natura 2000**

Compte tenu de la faible superficie concernée et de sa localisation, le changement de vocation d'une parcelle incluse dans le périmètre Natura 2000 et susceptible d'accueillir des espèces d'intérêt communautaire ne remet pas en cause les objectifs de conservation de ces espèces à l'échelle du site Natura 2000.

### IMPACTS INDIRECTS

#### **Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire (non inclus dans le périmètre Natura 2000)**

Compte tenu de la localisation et des potentialités de report de l'avifaune sur des espaces similaires et présentant moins de facteurs de dérangement, le PLU de Dolus-le-Sec ne remet pas en cause les objectifs de conservation et de gestion définis dans le cadre de la Zone de Protection Spéciale « Champagne ».

#### **Dérangement / Destruction d'espèces d'intérêt communautaire**

Compte tenu de la proximité voire de l'encadrement par l'urbanisation des secteurs voués à un aménagement futur, des vastes potentialités de report de l'avifaune sur des espaces similaires, et de la mise en œuvre de mesures de réduction d'impact vis-à-vis de l'avifaune, le PLU de Dolus-le-Sec ne remet pas en cause les objectifs de conservation et de gestion définis dans le cadre de la Zone de Protection Spéciale « Champagne ».

## CONCLUSION

Les choix retenus en termes de localisation des zones d'urbanisation semblent cohérents avec les objectifs de conservation des espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

L'emprise Natura 2000 sur le territoire communal concerne presque exclusivement des zones A, ou des sous-secteurs A. Ces zones encadrent l'urbanisation, limitant d'une façon générale le bâti à son utilisation pour les exploitations agricoles. Le zonage A est pertinent vis-à-vis du périmètre Natura 2000, puisque les espèces d'oiseaux de ce site sont pour la plupart inféodées aux milieux agricoles.

L'urbanisation des habitats susceptibles d'accueillir des espèces d'intérêt communautaire et qui ne sont cependant pas inscrits dans le périmètre Natura 2000 n'est pas dommageable : de par leur localisation et leur surface, l'urbanisation de ces secteurs ne remet pas en cause les objectifs de conservation des espèces fréquentant potentiellement ces sites.

De plus, il est à noter que le PADD identifie clairement l'enjeu Natura 2000 en définissant un objectif cartographié visant à préserver la richesse écologique de la ZPS.

## MESURES DE SUPPRESSION ET DE LIMITATION DES IMPACTS SUR LE SITE NATURA 2000

Des mesures de limitation des impacts directs et indirects sur le site Natura 2000 « Champeigne» ont été prises dès l'élaboration du projet de zonage :

- les espaces ouverts à l'urbanisation (1AU) sont tous exclusivement situés en dehors du périmètre du site Natura 2000, seules des dents creuses au sein de l'urbanisation UAm et des extensions modérées liées aux zones Ac / Af / At sont autorisées dans le site Natura 2000. Un secteur AI délimite également un secteur voué aux activités sportives de plein air en continuité du bourg.
- l'urbanisation est favorisée en continuité directe avec le tissu urbain existant afin de limiter l'étalement urbain et protéger les ressources agricoles et naturelles du territoire communal (objectif du PADD d'assurer un développement urbain recentré sur le bourg).

## SUIVI ENVIRONNEMENTAL DU PLAN ET DE SES RÉSULTATS

La réglementation impose la mise en place d'un suivi environnemental du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis. Les indicateurs proposés dans le cas présent sont notamment relatifs à/au(x) :

- la ressource en eau potable (consommation, rendement du réseau) et la défense incendie
- la consommation de l'espace agricole
- le suivi du réseau de liaisons douces (linéaire créé et/ou aménagement de l'existant)
- le suivi du fonctionnement de la station d'épuration et de la qualité des rejets

On se reportera au rapport de présentation (pièces 1.a, 1.b et 1.c) pour plus d'informations.