

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 1

(DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT)

1.a



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date 16 mars 2017 approuvant le PLU.

Le Maire,

Eric LOIZON



DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

- POS approuvé le 6 décembre 2001

DOCUMENT D'URBANISME EN COURS D'ÉLABORATION :

- DCM prescrivant l'élaboration du PLU : 1^{er} septembre 2011
- Concertation avec les agriculteurs et atelier « vie locale » : 22 novembre 2011
- Réunion PPA sur le diagnostic : 26 janvier 2012
- Débat sur le PADD en conseil municipal : 6 septembre 2012
- Réunion PPA sur le PADD : 12 octobre 2012
- Concertation réunion publique sur les enjeux puis le PADD : 6 novembre 2012
- Concertation exposition publique sur les enjeux et le PADD : du 10 décembre 2012 au 16 janvier 2013
- Sollicitation SITCAT : 21 octobre 2014
- Second débat sur le PADD en conseil municipal : 4 juin 2015
- Saisine autorité environnementale / demande au cas par cas : 5 octobre 2015
- Décision de l'autorité environnementale dispensant l'élaboration du PLU d'évaluation environnementale : 27 novembre 2015
- Réunion PPA sur les évolutions apportées au PADD et la traduction réglementaire du projet : 23 février 2016
- Concertation réunion publique sur les évolutions du PADD et la traduction réglementaire du projet : 25 avril 2016
- Concertation exposition publique sur la traduction réglementaire du projet : du 26 avril au 7 mai 2016
- DCM tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU : 4 juillet 2016
- Arrêté municipal n°12/01/2016 du 6 décembre 2016 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de PLU
- Enquête publique du 9 janvier 2017 au 9 février 2017
- DCM approuvant le PLU : 16 mars 2017

PRÉAMBULE	5
PRÉSENTATION GÉNÉRALE	6
PARTIE 1.....	7
LA POPULATION	8
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PARTICULIÈREMENT RAPIDE	9
UNE POPULATION PARTICULIÈREMENT JEUNE	10
UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES PARTICULIÈREMENT ÉLEVÉE	10
PARTIE 1.....	11
LE LOGEMENT	11
UNE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENT PARTICULIÈREMENT RAPIDE	12
DES LOGEMENTS NEUFS DISPONIBLES POUR LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	13
UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PEU DIVERSIFIÉ	13
L'ÉCONOMIE LOCALE	15
EMPLOI	16
AGRICULTURE	16
UNE ACTIVITÉ AGRICOLE TRÈS PRÉSENTE	16
ARTISANAT, COMMERCE ET SERVICES	23
UNE ZONE D'ACTIVITÉS D'INTÉRÊT LOCAL.....	23
DES ARTISANS DISSÉMINÉS AU SEIN DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	25
DES COMMERCE ET SERVICES VARIÉS MAIS DISPERSÉS	26
TOURISME	28
UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE AU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT.....	28
LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES.....	29
LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE : SITUATION ACTUELLE, ÉVOLUTION, BESOINS	30
PÔLE CENTRAL	30
PÔLE SCOLAIRE.....	31
PÔLE TECHNIQUE.....	32
Pôle de la Baronne	33
LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES : SITUATION ACTUELLE, ÉVOLUTION, BESOINS.....	34
Alimentation en eau potable	34
Assainissement.....	38
Déchets	39
L'ANALYSE URBAINE	40
UN BOURG AYANT CONNU UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉCENT IMPORTANT	41
LE BOURG ANCIEN.....	41
LES EXTENSIONS RÉCENTES PRINCIPALEMENT SOUS FORME DE LOTISSEMENTS	42
DES HAMEAUX DISTANTS DU CENTRE-BOURG AYANT CONNU UN ESSOR IMPORTANT.....	43
DES PAYSAGES URBAINS ET DES ENTRÉES DE BOURG DE QUALITÉ INÉGALE.....	46
UNE CONSOMMATION FONCIÈRE IMPORTANTE DEPUIS L'APPROBATION DU POS.....	48
EN DEHORS DU BOURG.....	48
AU SEIN DU BOURG	49
BILAN DU POS.....	49

PARTIE 1..... 50

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS 50

UNE COMMUNE EXCENTRÉE MAIS PROCHES DES AXES DÉPARTEMENTAUX MAJEURS 51

UNE COMMUNE DESSERVIE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN 51

LES TRANSPORTS RÉGULIERS 51

LES TRANSPORTS SCOLAIRES..... 52

UN TRAFIC PEU DENSE MAIS DES VITESSES EXCESSIVES 52

DES VITESSES EXCESSIVES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE..... 52

DES DYSFONCTIONNEMENTS AU SEIN DU BOURG 53

DES DÉPLACEMENTS PIÉTONS ET PMR DIFFICILES DANS LE BOURG..... 54

UNE OFFRE EN STATIONNEMENT ÉTOFFÉE MAIS PEU VISIBLE 56

UN MANQUE DE LIAISONS DOUCES À L'ÉCHELLE COMMUNALE 56

PARTIE 2..... 59

LE MILIEU PHYSIQUE..... 61

RELIEF ET HYDROGRAPHIE..... 62

GÉOLOGIE..... 62

LES MILIEUX NATURELS 66

INVENTAIRES BIOLOGIQUES..... 67

TRAME VERTE ET BLEUE 71

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DU CENTRE (SRCE)..... 71

LA TRAME VERTE ET BLEUE DU PNR LOIRE ANJOU TOURAINE..... 72

LES PAYSAGES 74

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE 79

LE PATRIMOINE RECONNU 80

UN PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ REMARQUABLE..... 80

UN PATRIMOINE NON PROTÉGÉ DE QUALITÉ 80

PARTIE 2..... 82

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE 84

SOLAIRE..... 85

SOLAIRE..... 85

BIOMASSE..... 86

GÉOTHERMIE..... 86

LES RISQUES ET NUISANCES..... 87

LES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES 88

MOUVEMENTS DE TERRAIN 88

INONDATIONS..... 88

SISMICITÉ 89

ARRÊTÉS DE CATASTROPHES NATURELLES..... 89

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 90

LES NUISANCES 90

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 90

QUALITÉ DE L'AIR 90

NUISANCES SONORES 90

SITES ET SOLS POLLUÉS..... 91

PRÉAMBULE

La commune de Thilouze dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 6 décembre 2001.

Par délibération en date du 1^{er} septembre 2011, le conseil municipal de la commune Thilouze a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par cette délibération, les objectifs poursuivis par la collectivité ont été énoncés :

- favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement,
- prendre en compte la croissance démographique rapide des dernières années, la capacité et le développement des équipements publics, ainsi que les besoins en aménagements routiers,
- conserver le caractère agricole de la commune et la qualité de ses paysages,
- intégrer les évolutions liées à la loi SRU, aux Grenelles de l'Environnement et prendre en compte le développement durable.

Par cette délibération, les modalités suivantes de concertation ont été retenues :

- informations régulières sur le dossier et son évolution par les supports de communication de la mairie (lettres d'informations, site internet),
- mise à disposition du public d'un registre permettant de consigner remarques et propositions et possibilités d'adresser des observations par courrier à la mairie,
- organisation d'une réunion publique à la fin de chacune des phases.

5

L'élaboration du PLU ayant débuté en 2011, il est possible que le rapport de présentation fasse encore référence à des entités administratives aujourd'hui disparues :

- **canton d'Azay-le-Rideau intégré au canton de Chinon lors du redécoupage des cantons français tel que défini par la loi du 17 mai 2013 et les décrets d'application publiés en février et mars 2014 ;**
- **fusion de la communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau avec la communauté de communes du Val de l'Indre au 1^{er} janvier 2017 pour donner la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre, conformément aux dispositions de la loi NOTRe.**

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Située en Indre-et-Loire, la commune de Thilouze accueillait 1.635 habitants en 2013 sur près de 34 km². Depuis le redécoupage cantonal de 2014, elle appartient au canton de Chinon et à la Communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau qui elle, dans le cadre du schéma départemental de coopération intercommunale arrêté le 30 mars 2016, va fusionner avec la Communauté de communes du Val de l'Indre. Ainsi, bien qu'administrativement rattachée au Chinonais, le territoire ne conçoit plus son avenir dans ce cadre, se retirant de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Chinonais.

Commune la plus orientale du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine, Thilouze est limitrophe des communes d'Artannes-sur-Indre, Monts, Nueil, Pont-de-Ruan, Saché, Saint-Epain, Sorigny et Villeperdue.

Appartenant à une Communauté de Communes particulièrement dynamique sur le plan démographique (taux de croissance de + 1,5 % entre 2008 et 2013, contre + 1,8 % entre 1999 et 2008), la commune de Thilouze se développe à un rythme plus rapide encore (taux de croissance de + 2,1 % entre 2008 et 2013, contre + 3,0 % entre 1999 et 2008). Cette croissance repose sur un fort excédent migratoire, soutenu par un excédent naturel solide.

Terre d'accueil de familles, Thilouze se caractérise par la jeunesse de sa population : 31,1% de la population est âgée de moins de 20 ans ; 193 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus.

Si la commune est essentiellement résidentielle, elle a su préserver un niveau d'équipement et une richesse du tissu associatif contribuant à son attrait. L'emploi local reste stable, avec 188 emplois recensés en 2013, pour 793 résidents ayant un travail. Une petite zone artisanale, implantée à l'entrée nord du bourg au long de la RD 19 (ZA du Plessis), permet l'accueil et le développement des activités artisanales locales. L'agriculture reste une partie importante de l'économie locale avec vingt-quatre sites d'exploitation en activité en 2011, et une relative diversité des pratiques agricoles (grandes cultures, élevages lait et viande, apiculture). Le fort mitage du territoire par l'urbanisation récente est cependant susceptible de contrarier cette activité.

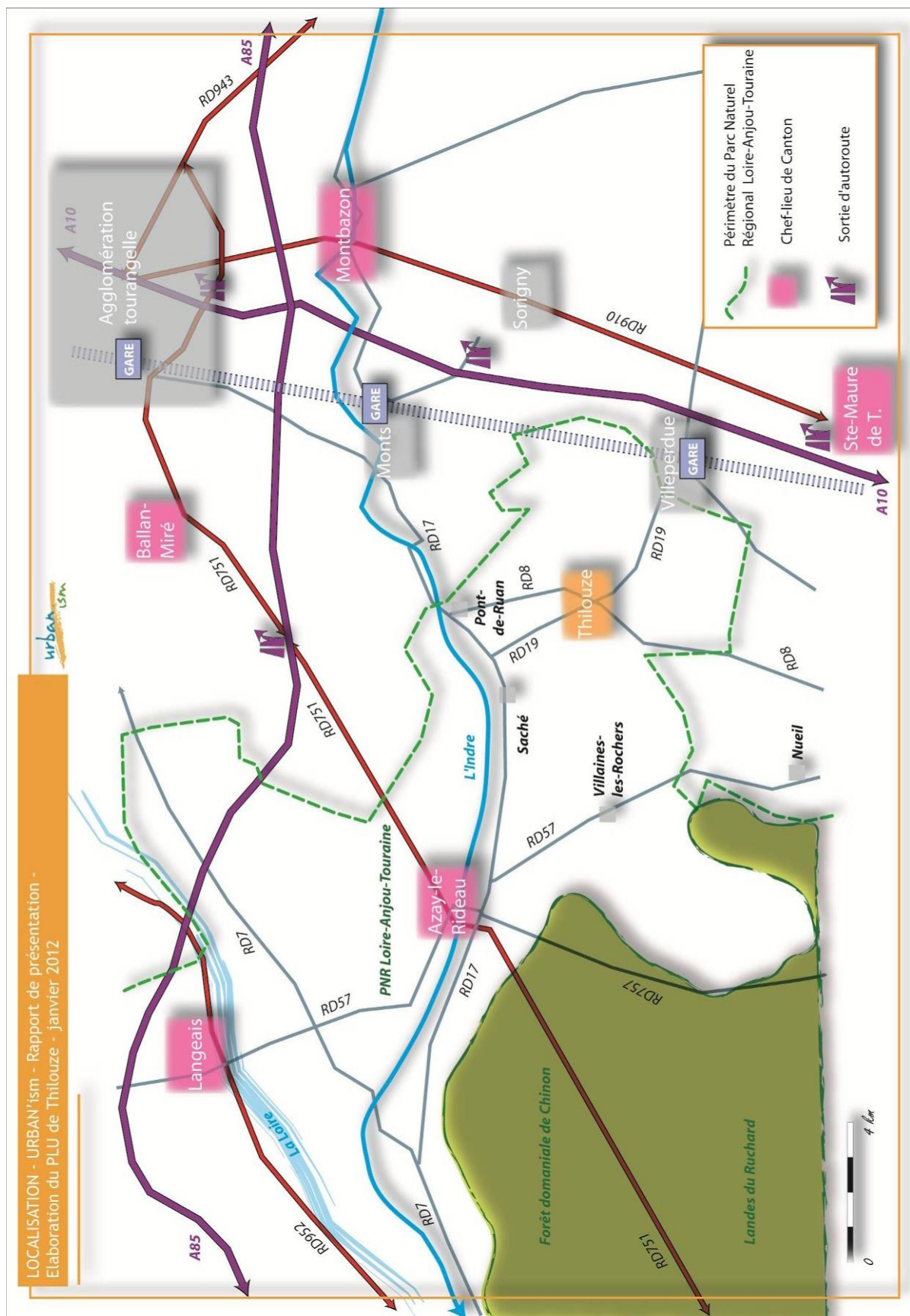
6

Ce niveau d'équipement reste cependant fragile, le renouvellement des services de santé n'étant pas toujours chose aisée en milieu rural. En outre, le développement important d'un certain nombre de hameaux dans la partie nord du territoire communal, directement tournés vers Monts et l'agglomération tourangelles, ne favorise pas la fréquentation du centre-bourg, alors qu'il n'est pas sans conséquences sur les besoins en équipements de la commune (notamment d'infrastructures), sur les paysages et l'agriculture (prélèvement foncier ; circulation et stationnement supplémentaires gênant les déplacements agricoles).

Si la commune est excentrée par rapport aux principaux axes de transports départementaux, elle reste relativement proche en temps de Tours (30 min en voiture), des pôles urbains locaux (15 min environ d'Azay-le-Rideau, Monts ou Sainte-Maure-de-Touraine) et des axes majeurs (10 km des entrées d'autoroute de l'A10 et l'A85). Cette proximité temporelle contribue fortement à l'attractivité résidentielle de Thilouze.

La commune de Thilouze est également concernée par plusieurs risques naturels et le passage de la voie ferrée Poitiers-Tours à l'est de la commune. Cependant, ces risques et nuisances ne touchent que peu de zones urbanisées. La traversée nord-sud du ruisseau de Pont-Thibault crée un paysage de vallée de qualité à proximité du bourg, marqué par les boisements de rives, nombreux et denses, du ruisseau.

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2001 et modifié en 2009. Ce document est aujourd'hui en fin de vie. Il est en effet appelé à disparaître au plus tard le 26 mars 2017, même si l'approbation du PLU n'est pas effective à cette date.



PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

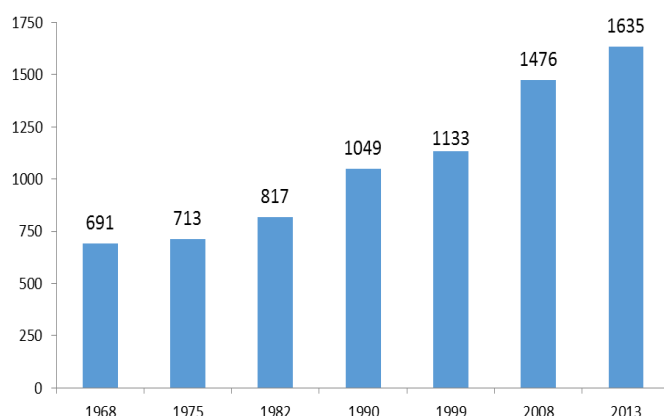
LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

L'ANALYSE URBAINE

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PARTICULIÈREMENT RAPIDE

Evolution de la population de Thilouze
(population municipale)



Depuis 1975, la population municipale est en forte croissance, enregistrant un gain de 922 habitants en 38 ans, ce qui représente une croissance démographique moyenne de + 2,2% par an.

Cette croissance démographique est la conjonction d'un fort excédent migratoire conjugué à un solde naturel largement excédentaire, le nombre de naissances enregistrées l'emportant sur celui des décès.

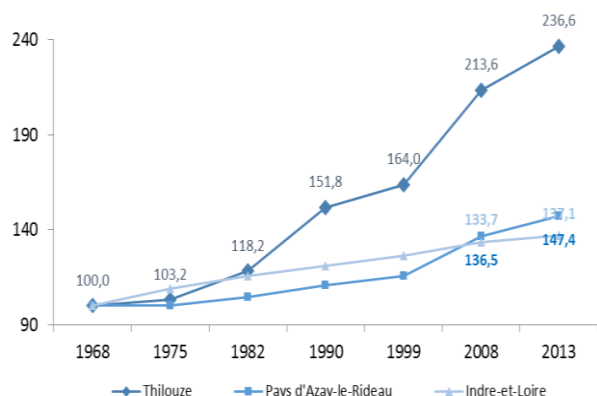
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,5	+2,0	+3,2	+0,9	+3,0	+2,1
due au solde naturel en %	+0,8	+0,2	+0,7	+0,5	+1,0	+0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,4	+1,7	+2,5	+0,4	+2,0	+1,2
Taux de natalité (‰)	18,8	11,5	15,6	11,2	15,7	14,2
Taux de mortalité (‰)	10,4	9,0	9,0	6,3	5,7	5,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.

9

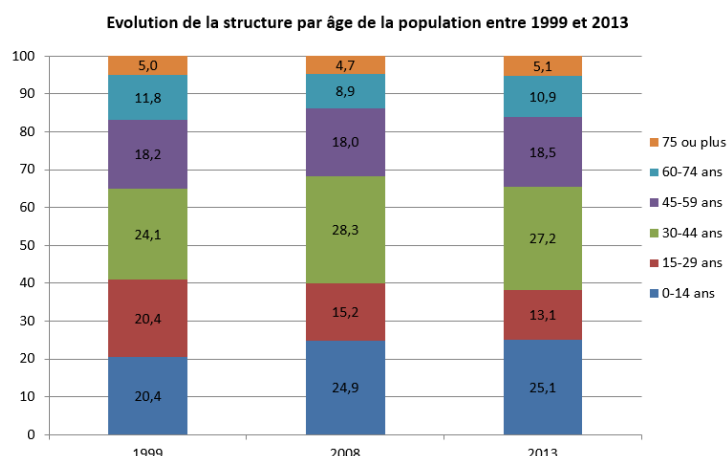
Evolution démographique comparée
(base 100 en 1968)



Avec une croissance annuelle moyenne de + 2,2 % par an depuis 1975, Thilouze présente un dynamisme important, bien supérieur à l'attractivité de la Communauté de communes (+ 1,0 % par an) et du Département (+ 0,6 % par an).

Cette attractivité de la commune s'explique notamment par le phénomène de périurbanisation liée à sa situation géographique permettant un accès rapide à l'agglomération tourangelle en voiture et plus encore par les transports en commun conjuguée à un cadre de vie et une qualité de vie des plus appréciables.

UNE POPULATION PARTICULIÈREMENT JEUNE



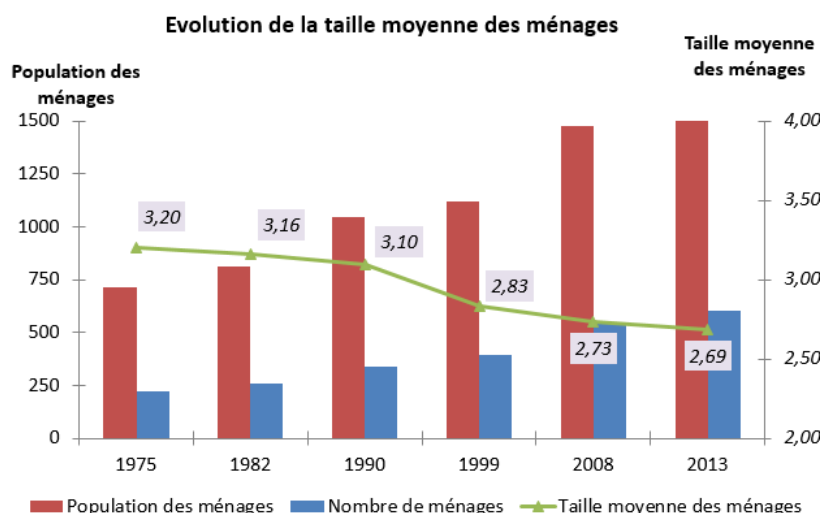
L'excédent naturel, couplé à l'arrivée massive de nouveaux habitants entre 1999 et 2008, a amorcé un rajeunissement important de la population municipale de Thilouze : 223 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus en 2008 contre « seulement » 153 en 1999.

Depuis 2008, le nombre de jeunes de moins de 20 ans a continué à augmenter (+ 58) mais le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus a lui aussi progressé (+ 61), si bien que l'indice de jeunesse s'est quelque peu détérioré (193).

La jeunesse de sa population communale distingue Thilouze de l'ensemble des communes du Pays d'Azay-le-Rideau (122 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus en 2013) et des tendances départementales (94 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus en 2013).

Ce dynamisme démographique s'est ressenti à l'école où la hausse des effectifs a été particulièrement rapide, passant de 144 élèves en 1999 à 236 élèves en 2011. Les effectifs se sont néanmoins stabilisés depuis (234 élèves à la rentrée 2015 pour 9 classes).

UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES PARTICULIÈREMENT ÉLEVÉE



L'installation massive de familles avec enfants sur la commune a permis de maintenir un taux d'occupation des logements élevé (2,7 personnes par ménage en moyenne en 2013), bien supérieur à celui observé à l'échelle de la Communauté de communes (2,4 personnes par ménage en moyenne en 2013) et du Département (2,2 personnes par ménage en moyenne en 2013).

Les enjeux démographiques :

La commune de Thilouze a doublé sa population entre 1982 et 2013, passant de 817 à 1.635 habitants. Cette croissance démographique rapide liée à l'accueil de familles avec enfants a permis de maintenir une population jeune (193 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus en 2013 contre 214 en 1982) ainsi qu'une taille moyenne des ménages élevée (2,69 personnes par ménage en moyenne en 2013 contre 3,16 en 1982). Elle a aussi généré des besoins en équipements supplémentaires (4 classes supplémentaires par exemple).

La commune est donc exposée à un fort risque de desserrement des ménages, qui sera d'autant plus sensible que le ralentissement de la croissance démographique sera prononcé. Par ailleurs, comme il fait bon vivre à Thilouze, la population qui s'est installée dès les années 80 atteint l'âge de la retraite, générant peu à peu des besoins nouveaux en services.

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

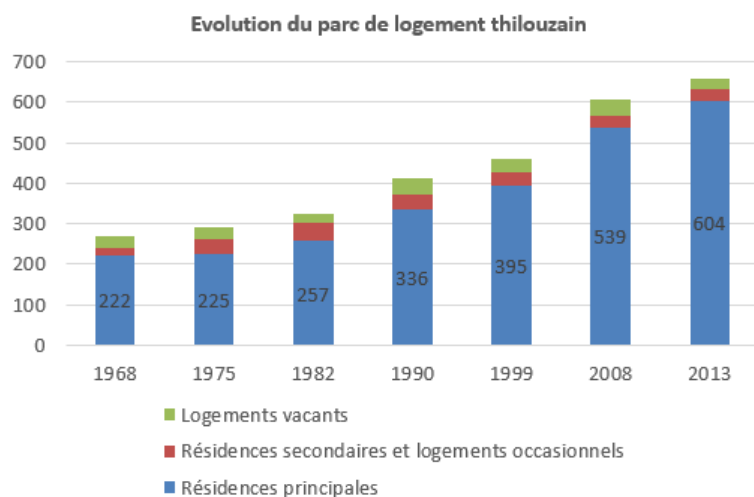
L'ÉCONOMIE LOCALE

LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

L'ANALYSE URBAINE

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

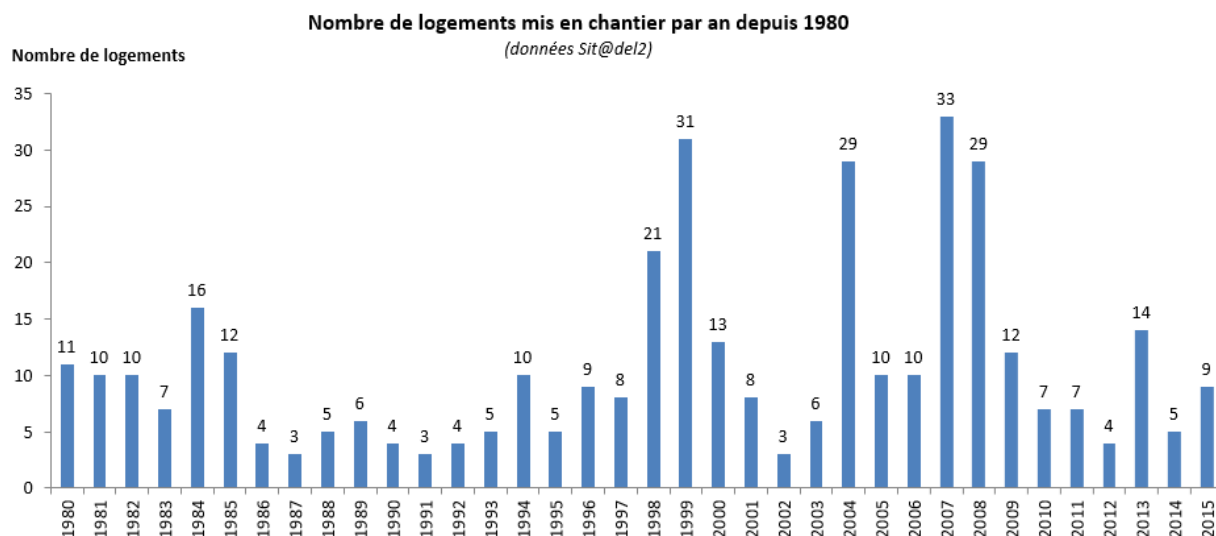
UNE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENT PARTICULIÈREMENT RAPIDE



Depuis 1982, le nombre de logements sur la commune de Thilouze a plus que doublé, passant de 326 logements en 1982 à 660 logements en 2013 (+ 334 logements).

Cette croissance rapide profite exclusivement au parc de résidences principales, dont le nombre a progressé de 347 unités, alors que dans le même temps, la commune perdait 18 résidences secondaires et logements occasionnels.

Signe de l'attrait résidentiel dont jouit la commune, la vacance est en recul, passant de 9,2% en 1990 à 4,2% en 2013 (28 logements vacants en 2013). La vacance a atteint un niveau plancher au-dessous duquel il ne faudrait pas descendre pour préserver la fluidité du marché du logement.



Depuis 1980, on recense la construction de 383 logements à Thilouze, soit une moyenne de plus de 10 logements mis en chantier chaque année :

- 132 logements mis en chantier sur la 1^{ère} période (1980-1997), soit une moyenne de 7 logements/an ;
- 251 logements commencés sur la 2nde période (1998-2015), soit une moyenne de 14 logements/an.

Malgré un ralentissement de la production de logements depuis la crise, la moyenne des mises en chantier des 10 dernières années s'élève quand même à 13 logements par an.

Utilisation de la construction neuve :	99-08	08-13
Logements issus du renouvellement urbain	- 4	+ 7
Variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants	+ 3	- 13
Besoin en logements issu du desserrement des ménages	+ 14	+ 9
POINT-MORT : nombre de logements neufs nécessaires pour assurer la stabilité démographique	13	3
Nombre de logements mis en chantiers sur la période	143	59
Nombre de logements disponibles pour l'accueil de nouveaux habitants	130	56

13

Le point-mort correspond au seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée :

- entre 1999 et 2008, il suffisait de construire 13 logements pour assurer la stabilité démographique (soit une moyenne de 1,4 logement par an) ; comme il s'en est construit 143 au total, 130 sont restés disponibles pour satisfaire la croissance démographique ;
- entre 2008 et 2013, le point-mort a encore reculé, s'établissant à 3 logements (soit une moyenne de 0,6 logement par an) ; 56 des 59 logements mis en chantier sont donc restés disponibles pour la croissance démographique.

UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES PEU DIVERSIFIÉ

Le parc de logements est à 97,4% composé de maisons individuelles. On ne recense que 16 appartements en 2013.

Les logements adaptés à l'installation de familles sont les plus nombreux, les résidences principales de 5 pièces ou plus représentent 60,1% des résidences principales en 2013 (contre 56,6% en 2008). A l'inverse, les résidences principales de 1 à 3 pièces ne représentent plus que 13,2% des résidences principales en 2013 (contre 17,2% en 2008).

Sans surprise, les ménages restent tributaires de la voiture : la part des ménages disposant d'au-moins une voiture en 2013 s'élève à 95,4% (stable par rapport à 2008). En revanche, la part des ménages n'ayant qu'une voiture recule (31,6% en 2013, contre 35,6% en 2008 et 46,1% en 1999) au profit des ménages ayant 2 voitures ou plus (63,7% en 2013 contre 59,7% en 2008 et 50,1% en 1999).

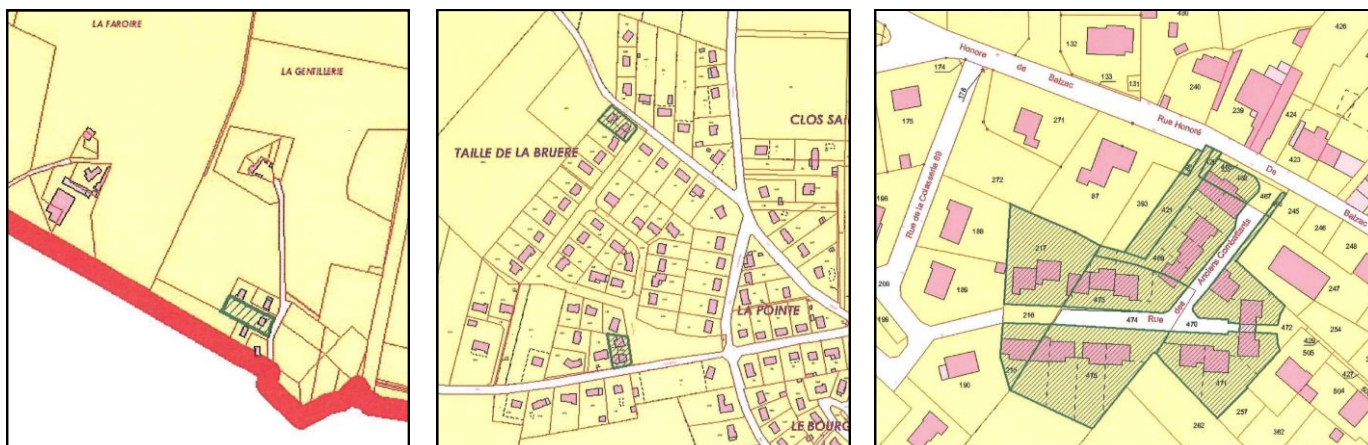
Le statut d'occupation prédominant est celui de propriétaire occupant : 84,1% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire en 2013 (77,2% en 1999). Entre 1999 et 2013, le nombre de locatifs est passé de 79 à 91 logements, mais la part du locatif a reculé de 20,0% à 15,1% seulement.

En 2013, on recense 24 locatifs HLM, représentant 4,0% du parc des résidences principales.

L'ancienneté moyenne d'emménagement dans le parc locatif est de 7,1 années, contre 16,1 années pour les propriétaires occupants, signe d'une rotation plus rapide dans le parc locatif. Paradoxalement, elle s'élève à 9,8 années dans le parc locatif social.

La commune enregistre en permanence de l'ordre de 25 demandes locatives sociales, qui ne peuvent être satisfaites car les rotations au sein du parc HLM sont au mieux d'une par an.

L'offre locative sociale se compose aujourd'hui de 31 logements : 4 logements communaux + 27 logements HLM. Cette offre récente (construction de 1989 à 2008) est essentiellement de type pavillonnaire (28 maisons et 3 appartements), et se concentre dans le bourg et le hameau La Gentillerie (1 maison). Cependant cette offre est diversifiée, permettant ainsi de répondre à des demandes variées en location, avec 23 % de type 4, 42 % de type 3 et 19 % de type 2.



Localisation des logements HLM dans la commune de Thilouze

Source : cartes réalisées par la mairie de Thilouze

Cette offre HLM va prochainement s'étoffer, Val Touraine Habitat construisant 7 nouveaux logements individuels au sein du lotissement de « La Croix St-Charles ».

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage, approuvé le 30 juillet 2010, ne définit aucune obligation pour la Communauté de Commune d'Azay-le-Rideau : elle est réputée avoir rempli ses obligations. Aucun logement d'urgence n'est recensé sur la commune de Thilouze.

Les enjeux habitat :

La commune de Thilouze s'est développée rapidement par l'accueil de familles venues s'installer pour accéder à la propriété. Il s'y est donc construit très majoritairement des maisons individuelles de 5 pièces et plus. Pour les ménages plus modestes, il est en revanche plus difficile de venir s'installer à Thilouze, la rotation au sein du parc HLM, déjà peu développé, étant très faible.

Par ailleurs, les ménages venus s'installer en nombre sur la commune à partir de 1975 (40 ans déjà) ont vu leurs enfants partir et sont aujourd'hui à la retraite. Occupant des grands logements sur des grandes parcelles (le POS imposait un minimum de 1.500 m² de terrain pour pouvoir construire en zone rurale), ces ménages pourraient à l'avenir être tentés de se rapprocher du centre-bourg et rechercher une résidence plus adaptée au vieillissement.

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

L'ANALYSE URBAINE

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

EMPLOI

En 2013, la commune de Thilouze accueille 188 emplois pour 793 actifs ayant un emploi y résidant, soit un indicateur de concentration d'emploi particulièrement faible : 23,8 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant.

Entre 1999 et 2013, la commune a créé 39 emplois quand dans le même temps elle accueillait 281 actifs ayant un emploi supplémentaire. Il en résulte donc une dégradation de l'indicateur de concentration d'emploi.

En 2013, seulement 122 actifs résidents travaillent à Thilouze (20 actifs de plus qu'en 1999) contre 671 travaillant dans une autre commune (261 actifs de plus qu'en 1999).

Une très large majorité de ces actifs utilisent la voiture pour se rendre à leur travail, les actifs travaillant hors commune se rendant principalement dans les communes de Tour(s)plus (Tours, Chambray, Joué ...) et de la Vallée de l'Indre (Monts, Sorigny ...).

AGRICULTURE

UNE ACTIVITÉ AGRICOLE TRÈS PRÉSENTE

Source : Document de gestion de l'espace agricole et forestier de l'Indre-et-Loire, Recensement Général Agricole 2010 et entretiens individuels avec les exploitants agricoles réalisés en novembre 2011.

La commune de Thilouze est incluse dans l'unité agricole du Plateau de Sainte-Maure. Le plateau de Sainte-Maure est un plateau aux sols argileux qui se présente comme un pays de grands champs céréaliers ouverts, parsemés d'arbres isolés et entrecoupés de petits bois. Les coteaux crayeux des vallées sont recouverts de dépôts sableux. Les sols y sont peu profonds et calcimagnésiques.



1 - Une agriculture tournée vers les grandes cultures et l'élevage

La Surface Agricole Utilisée (SAU) en 2000 était de 2.546 ha, soit 75 % de la surface communale, pour une SAU des exploitations de 2.827 ha. Les exploitants agricoles de Thilouze valorisaient donc au moins 280 ha à l'extérieur de la commune.

En 2010, la SAU des exploitations n'était plus que de 2.524 ha (en baisse de 10,7% par rapport à 2000). Dans le même temps, le nombre d'exploitations a baissé de 40% (passant de 35 à 21), si bien que la taille moyenne des exploitations progresse, passant de 80 à 120 ha.

Les grandes cultures occupent une place croissante, profitant des travaux de drainage et d'irrigation ayant contribué à l'amélioration des sols (9 exploitations sur les 18 ayant répondu au questionnaire agricole y ont eu recours). L'élevage régresse, seules 6 des 18 exploitations ayant répondu au questionnaire pratiquant l'élevage bovin (viande et lait), caprin ou ovin. La fromagerie des Doiles valorise l'Appellation d'origine Contrôlée caprine « Sainte-Maure-de-Touraine ».

La commune est incluse dans l'AOC viticole « Touraine » mais cette appellation n'est pas exploitée sur Thilouze. Les terres incluses dans l'aire de l'AOC viticole se concentrent essentiellement au nord de la commune.

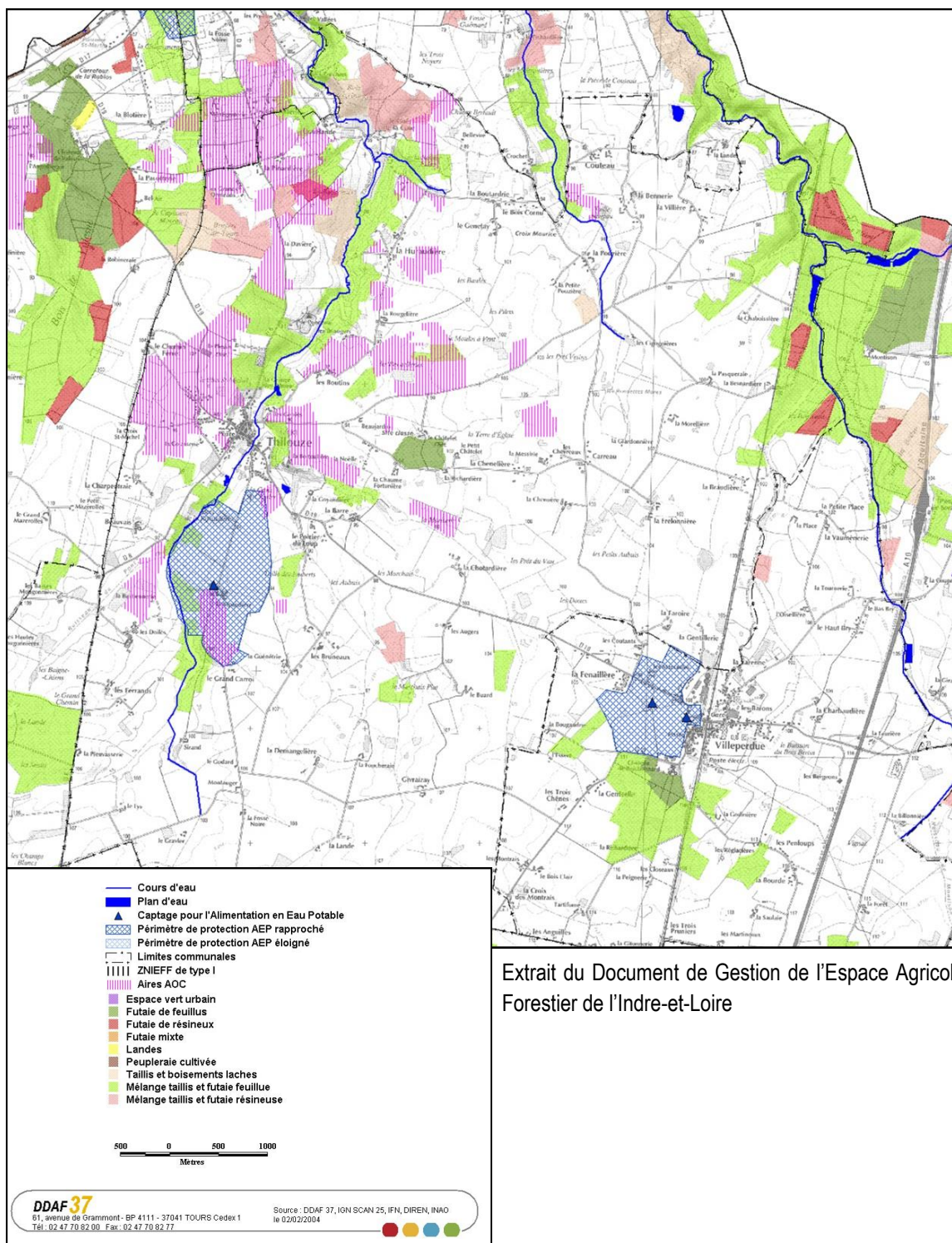
Un apiculteur exerce sur la commune : « Les Ruchers de la Vallée du Lys » à La Pinardière. Il possède près de 200 ruches.

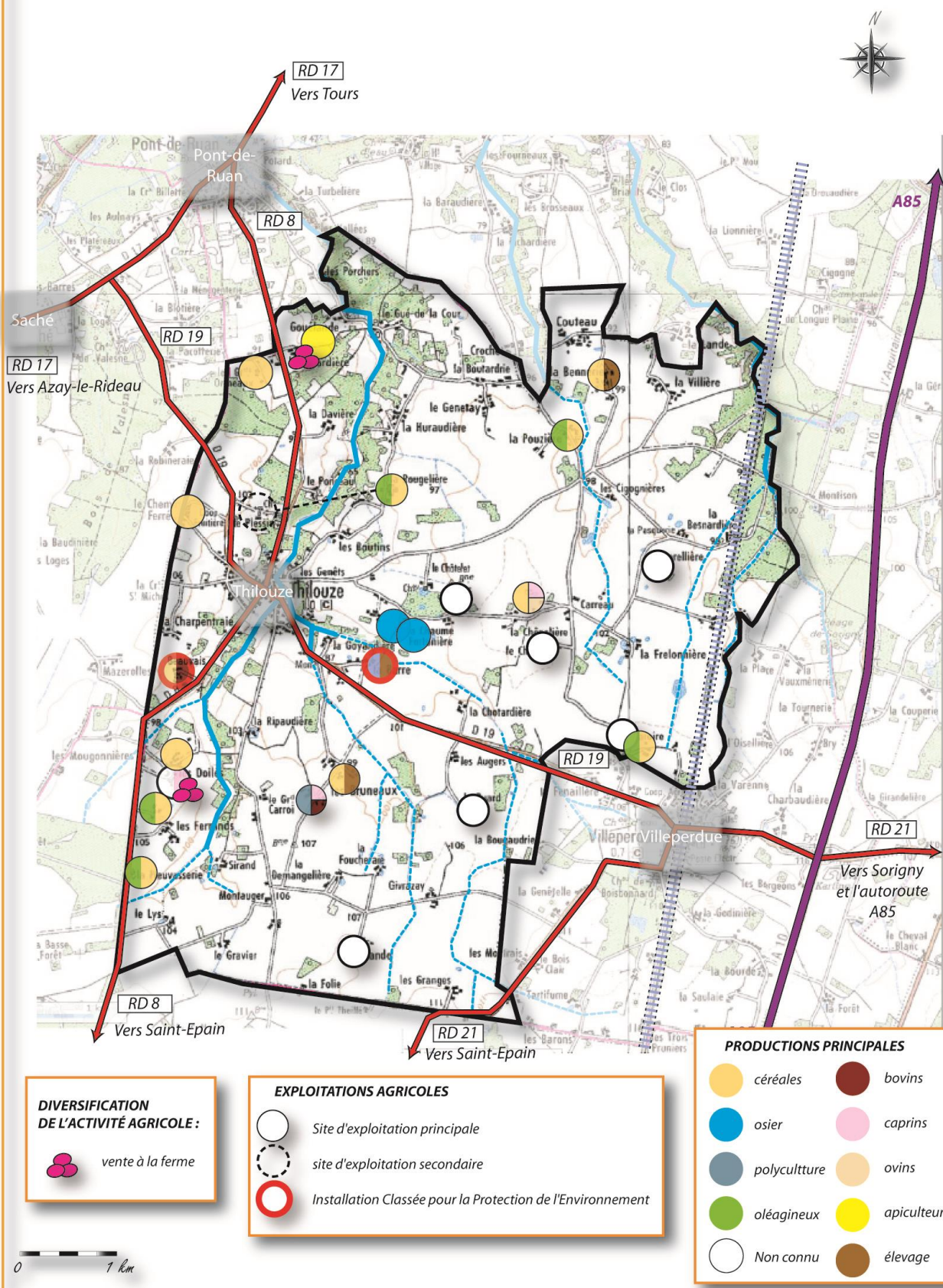
La Fromagerie de Doiles et Les Ruchers de la Vallée du Lys assurent également la vente à la ferme de leurs productions.

Une exploitation agricole a fait l'objet de mesures agro-environnementales. Deux producteurs d'osiers sont aussi installés sur la commune.

Des projets d'agrandissement et de création de locaux d'activités étaient envisagés dans les dix prochaines années par 7 exploitants. Les projets de diversification de l'activité agricoles étaient peu nombreux avec seulement un exploitant envisageant de créer un gîte ou des chambres d'hôtes.

Lors des entretiens agricoles, il était également noté que la reprise était assurée dans 4 des 5 exploitations concernées par le départ en retraite du chef d'exploitation.

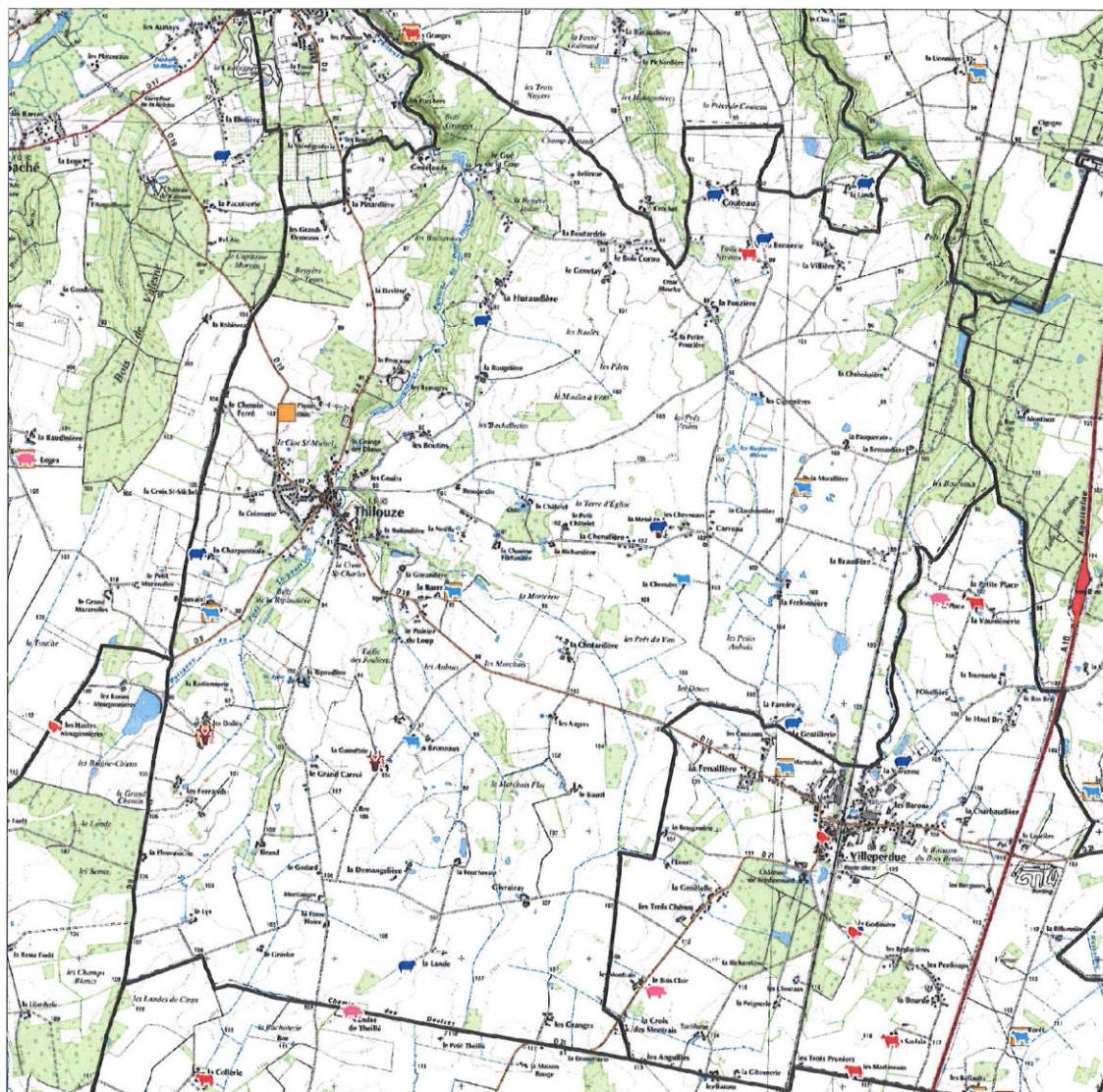






AGRICULTURE : Carte des élevages et ICPE Commune de THILOUZE

Direction
Départementale des
Territoires



Légende

ELEVAGES

bovins viande



bovins lait



caprins



ovins



porcins



volailles



chais viticoles



Les symboles gris sont
positionnés par défaut
au centre de la
commune.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Régime ICPE

■ autorisation

■ déclaration

0 1 2 km

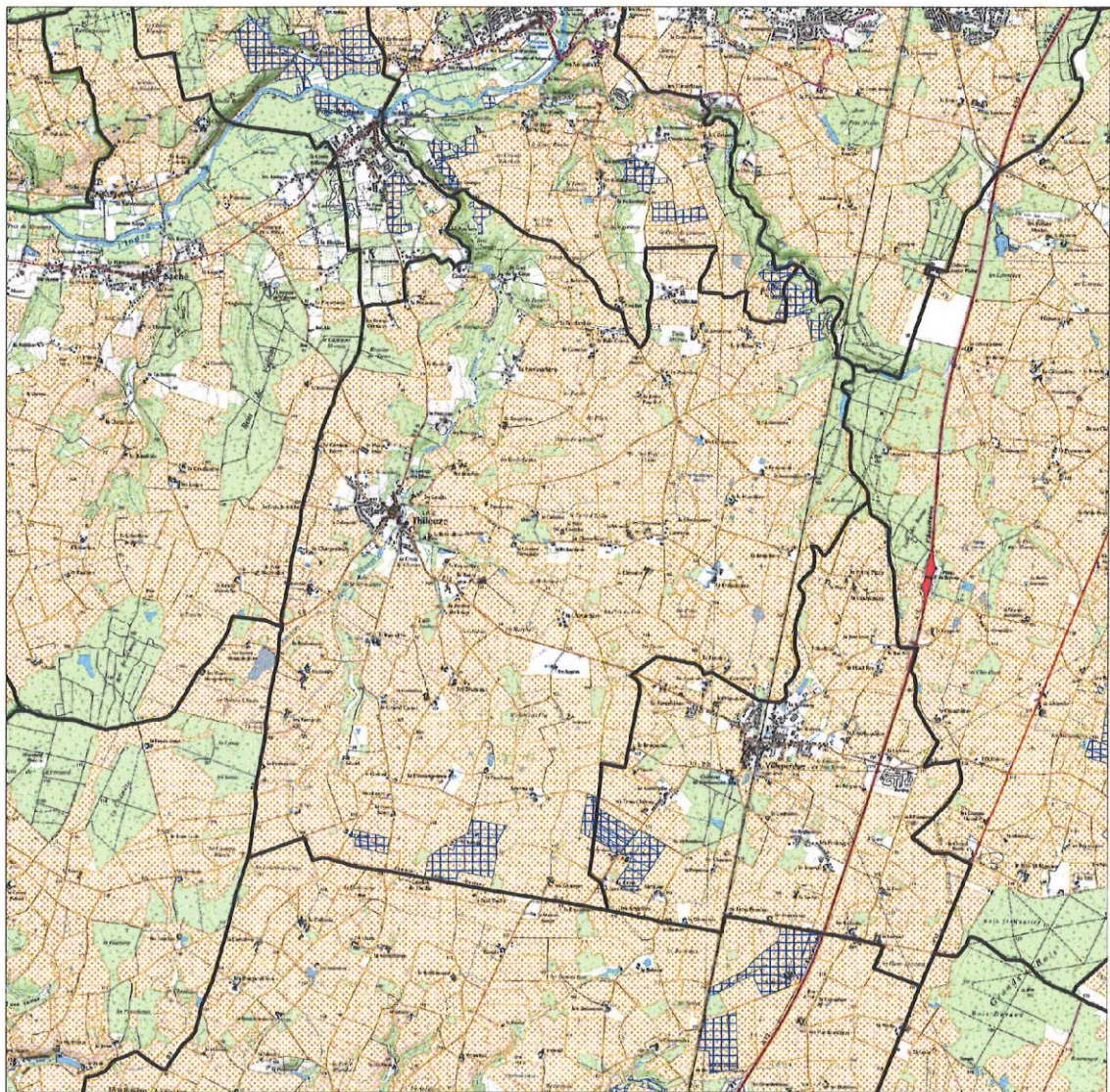
MT/A.O.T. - JU - 01/10/2010

Copyright : IGN 66/SCAN25
Sources : DDT 37 - DDP 37



AGRICULTURE : Carte des surfaces agricoles déclarées Commune de THILOUZE

Direction
Départementale des
Territoires



Légende

-  Ilots agricoles déclarés PAC 2009
-  Ilot agricole sur lequel un engagement quinquennal (agroenvironnemental) est en cours en 2009



MT/MA.O.T. - JL - 30/09/2010

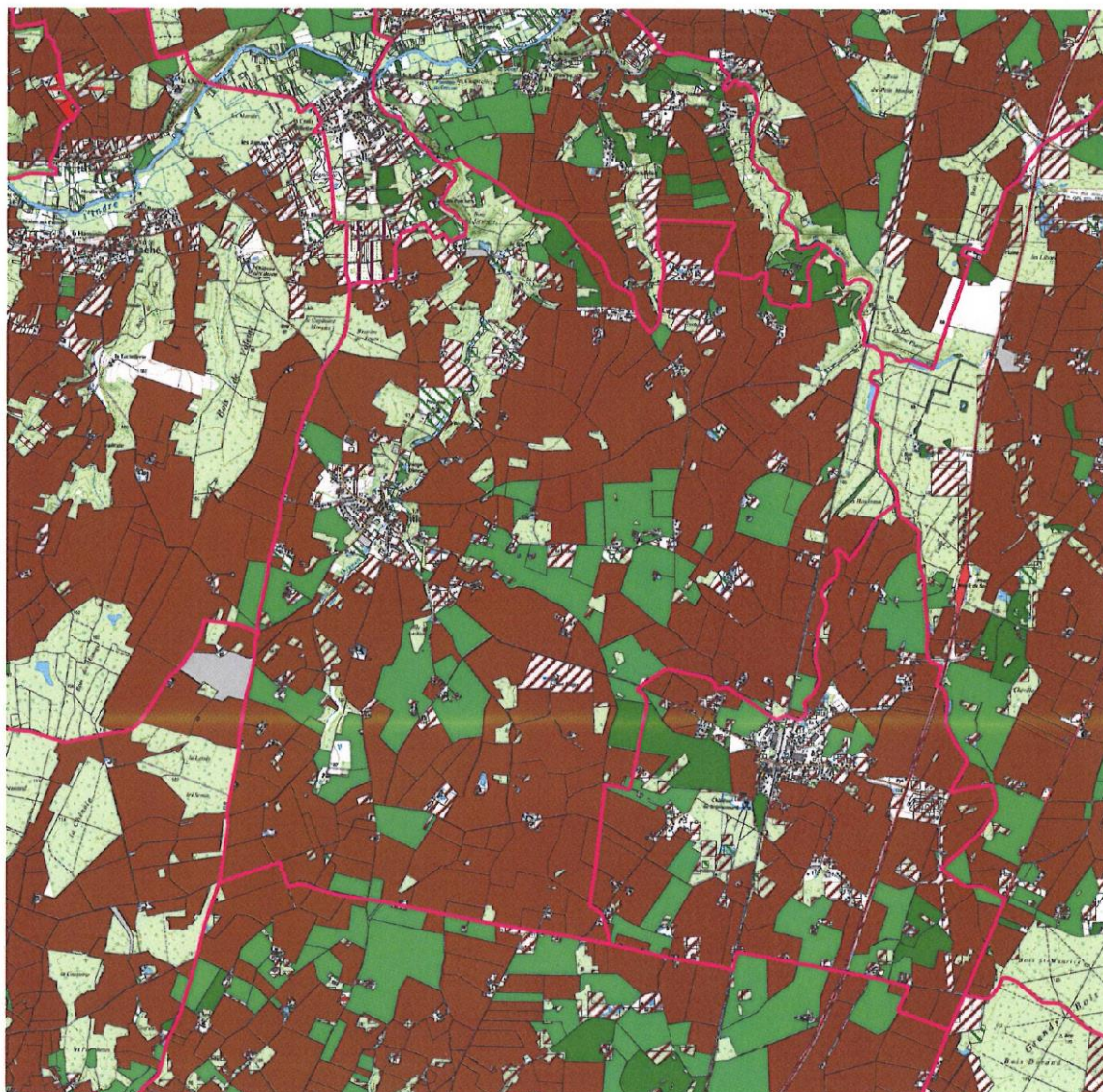
0 1 2 km

Copyright : IGN/ESCA/IN2
Service : DDT 37 - ASP



Occupation agricole des sols Commune de THILOUZE

Direction
Départementale des
Territoires



Caractérisation des sols agricoles selon le type de culture dominant

Type de culture dominant de l'ilot PAC
(déclaré RPG 2012)

- TERRES LABOURABLES
- PRAIRIES TEMPORAIRES ET FOURRAGES ANNUELS
- PRAIRIES PERMANENTES
- VIGNES
- AUTRES CULTURES PERMANENTES
- AUTRES
- NC : DECLARANT HORS DEPARTEMENT

Catégorie fiscale dominante de la parcelle
si non déclarée à la PAC en 2012

- TERRES
- PRES
- VIGNES
- VERGERS

0 1 2 km

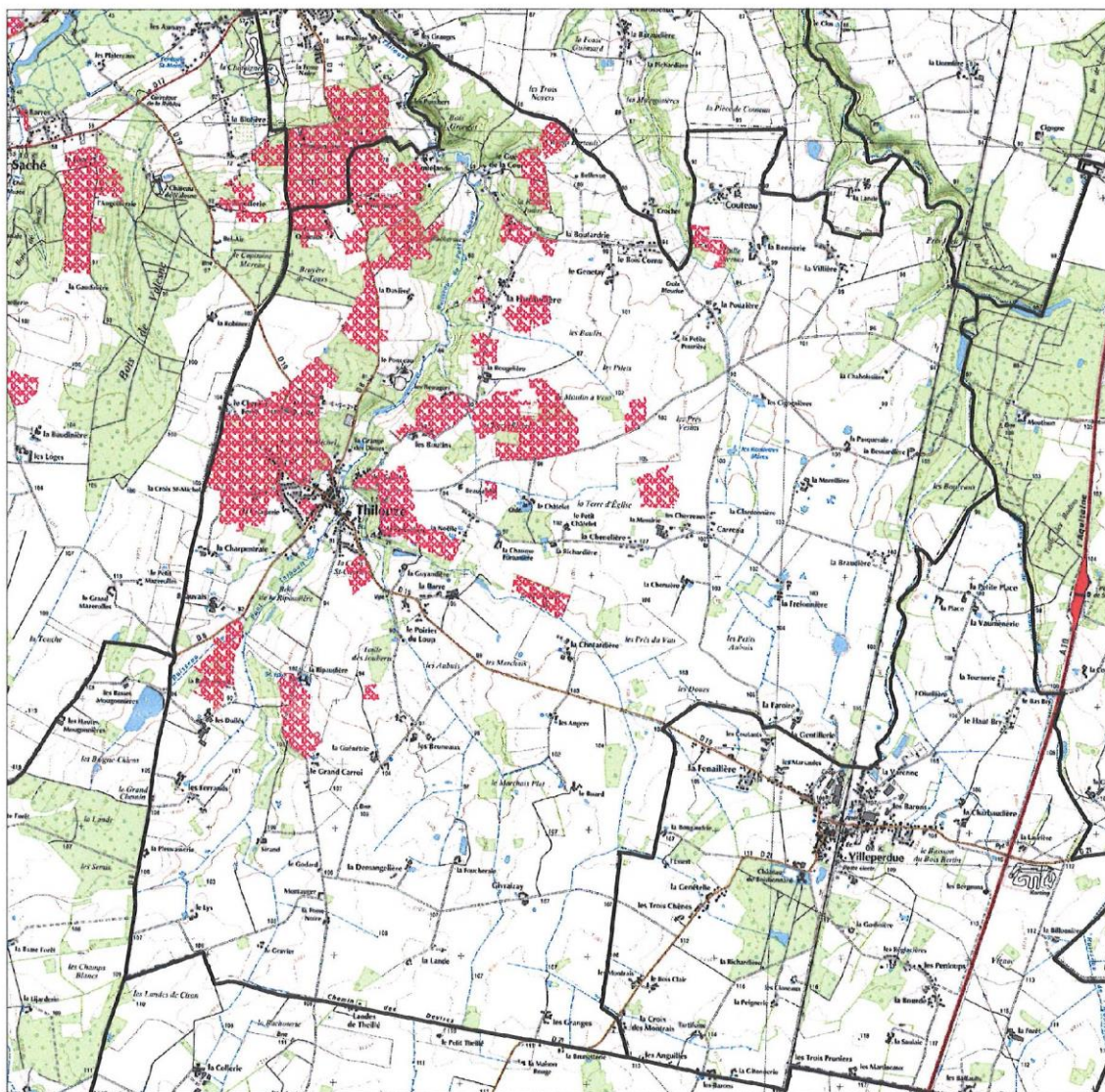
MT-MOT/08/02/2013JUL

Copyright : IGN BD Carthage, IGN BD Carthage
Sources : CDT 37, ASP, Direction Générale des Finances
Copyright : DDT Indre et Loire



AGRICULTURE : Carte du zonage AOC viticole Commune de THILOUZE

Direction
Départementale des
Territoires



Légende

Appellation d'origine contrôlée viticole



MT/A.O.T. - JL - 30/09/2010

0 1 2 km

Copyright : IGN © IGN 2005
Sources : INAO

Les enjeux agricoles :

Aucune exploitation agricole n'est implantée au sein du bourg ou à sa périphérie immédiate, ce qui limite d'autant les risques de conflit.

Les craintes exprimées par les exploitants lors des entretiens portaient plus particulièrement sur les difficultés de circulation liées aux aménagements routiers (étroitesse des voies), à la cohabitation avec les riverains (stationnement anarchique, intolérance aux inconvénients liés à l'activité agricole (bruits, dépôts de terre sur les routes lors des déplacements, peur des traitements phytosanitaires)) et ponctuellement un écoulement difficile des eaux pluviales dans les fossés.

Il était plus particulièrement souligné la nécessité de :

- prendre en compte la localisation des exploitations agricoles, des terres exploitées et de leur superficie afin de tenir compte des projets de développement des exploitants et l'exposition des populations aux bruits générés par ces activités (3 exploitants) ;
- prendre en compte les déplacements agricoles dans le cadre des aménagements urbains et routiers afin d'éviter de gêner la circulation des machines agricoles comme dans les communes de Pont-de-Ruan ou de Savonnières (chicanes...) (3 exploitants) ;
- limiter le mitage du territoire et la consommation des terres agricoles en ne diversifiant pas les zones à urbaniser (1 exploitant), en n'autorisant plus les conditions éparpillées dans la campagne (1 exploitant), et en évitant de construire hors de la périphérie du bourg afin d'éviter les problèmes de circulation et ce qui en découle (1 exploitant) ;
- ne pas imposer aux agriculteurs des changements non désirés, et tenir compte de leur projet ; l'agriculteur jouant en effet un rôle majeur dans l'entretien des paysages et la production alimentaire (1 exploitant).

ARTISANAT, COMMERCE ET SERVICES

UNE ZONE D'ACTIVITÉS D'INTÉRÊT LOCAL

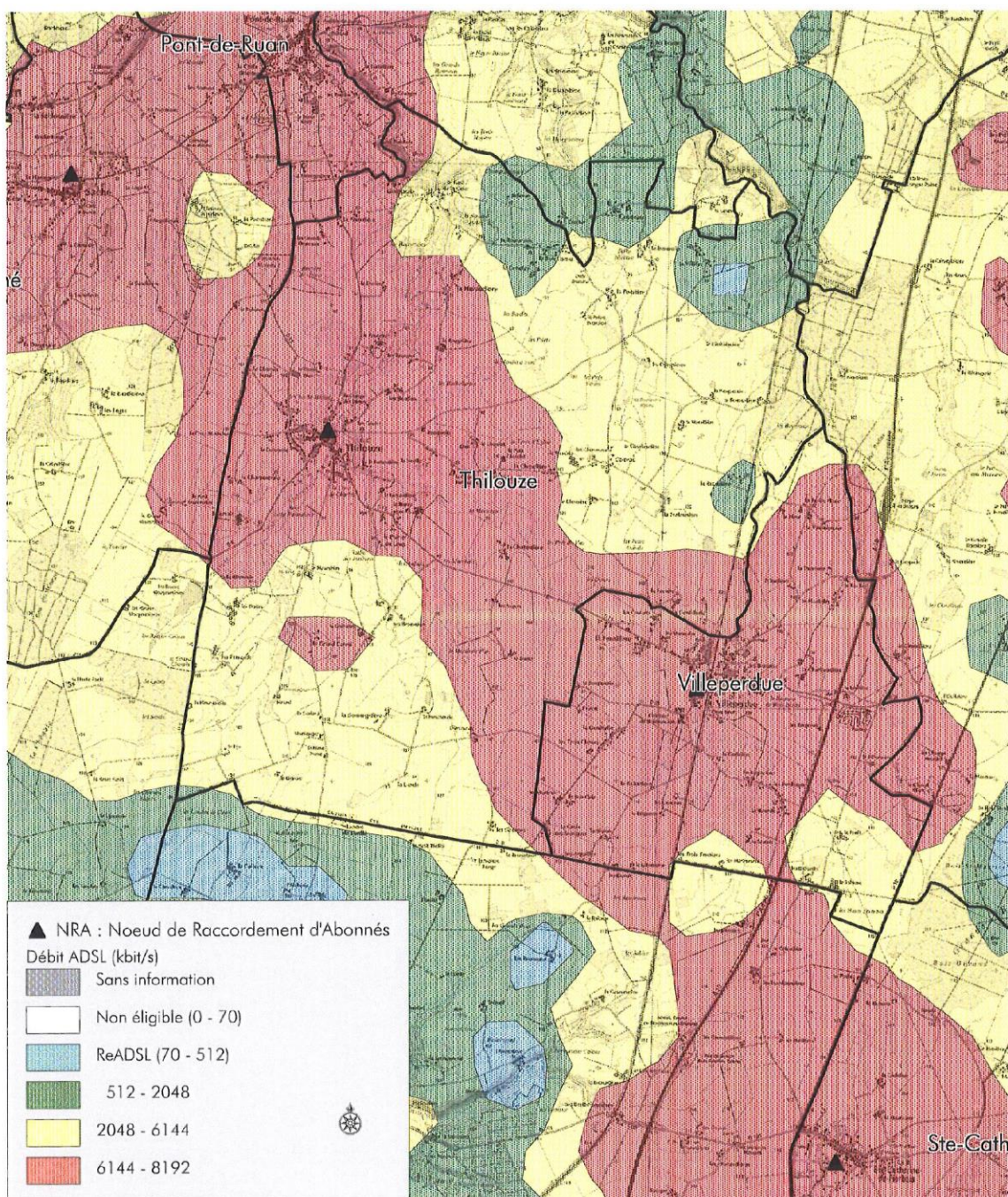
La Communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau se caractérise par la présence d'un grand nombre d'entreprises de petite taille, entrant dans la catégorie des Petites à Moyennes Entreprises (moins de 500 salariés) ou des artisans. Cinq Zones d'Activités (ZA) intercommunales implantées sur le territoire attirent les petites entreprises liées à l'artisanat :

- ▣ la ZA de La Loge à Azay-le-Rideau (pôle principal de développement économique),
- ▣ la ZA de la Croix à Cheillé ;
- ▣ la ZA de la Gare à Rivareignes ;
- ▣ la ZA des Aunays à Saché et Pont-de-Ruan ;
- ▣ et la ZA du Plessis à Thilouze.

Créée en 2005, la ZA « Le Plessis » couvre une superficie totale de 2,3 ha, dont une superficie de 1,5 ha actuellement occupée et 0,8 ha de surface libre occupée. Ces données pourraient néanmoins évoluer rapidement avec la construction d'un nouveau bâtiment et la vente d'une parcelle supplémentaire. Il ne resterait donc plus beaucoup de foncier disponible alors qu'il existe une demande notamment d'artisans des métiers du bâtiment et qu'un certain nombre d'entre eux implantés dans des écarts de la commune pourraient être contraints dans leur développement en milieu agricole.

La couverture ADSL de la commune est de très bonne qualité avec la présence d'un Nœud de Raccordement des Abonnés dans le bourg et un débit ADSL estimé à 8 192 kBits/s sur le bourg et la Zone d'Activités. Cet élément contribue à l'attractivité résidentielle et économique de la commune.

Zone de couverture ADSL par débit **Commune de Thilouze**



DDT37/SUH - SP - 15/02/2013 - ADSL_Thilouze.vor

Avertissement : cette carte, construite par déchantillonnage 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 existant, en supposant un équipement complet de tous les récepteurs en technologie ADSL (câblé ou non - EFM).

Copyright IGN BD Carthage - Scan 256
 Sources : Données ANT CETE Ouest - 01/2003

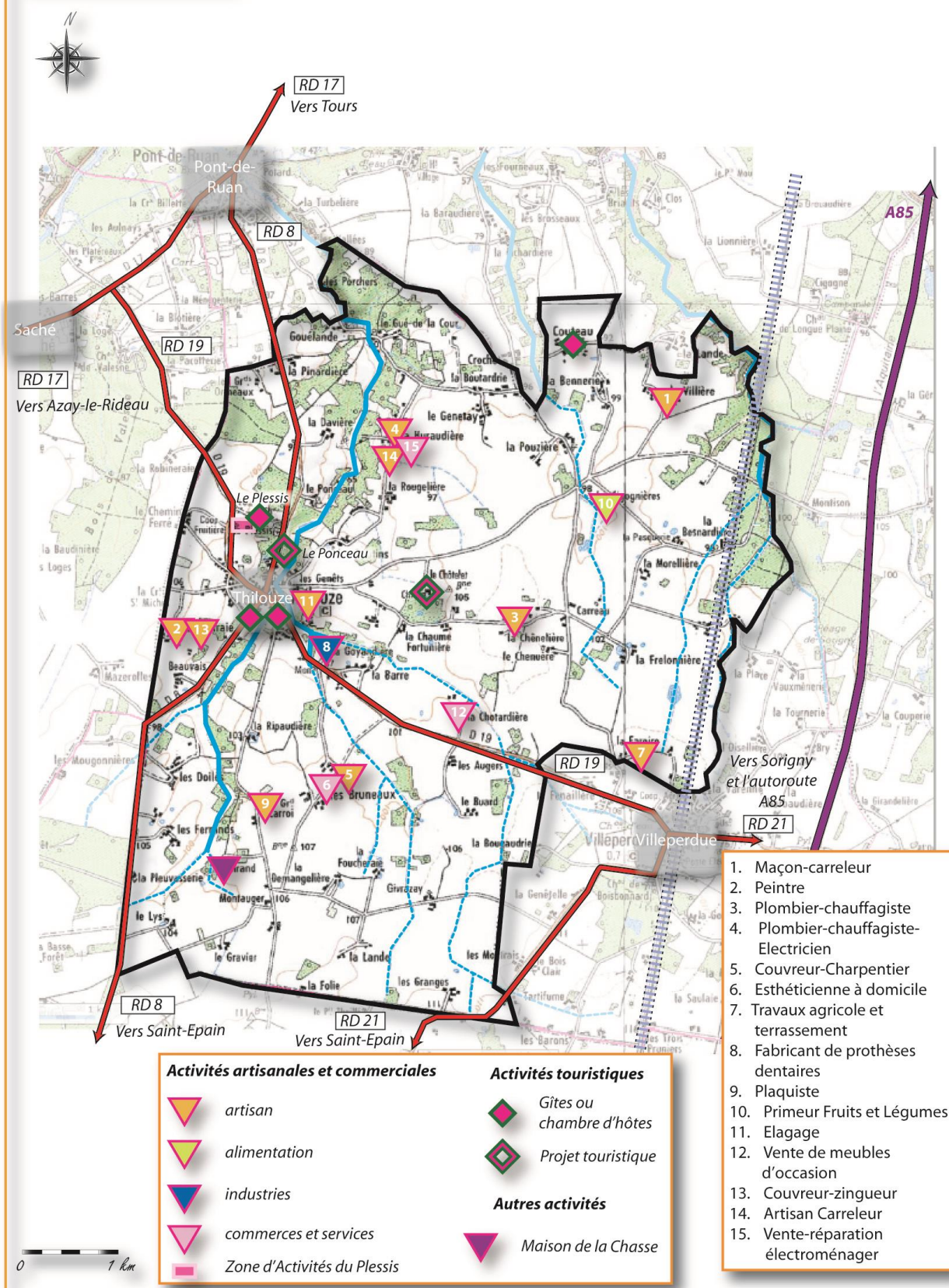
DES ARTISANS DISSÉMINÉS AU SEIN DU TERRITOIRE COMMUNAL

Outre les activités économiques présentes dans la zone d'activités du Plessis et celles existantes dans le bourg, la commune de Thilouze accueille quinze activités économiques, non agricoles, dans l'espace rural. Il s'agit essentiellement d'activités artisanales implantées dans les écarts.

ACTIVITES ECONOMIQUES HORS AGRICULTURE - URBAN'ism -
Rapport de présentation - Elaboration du PLU de Thilouze - janvier 2012

urban
ism

25



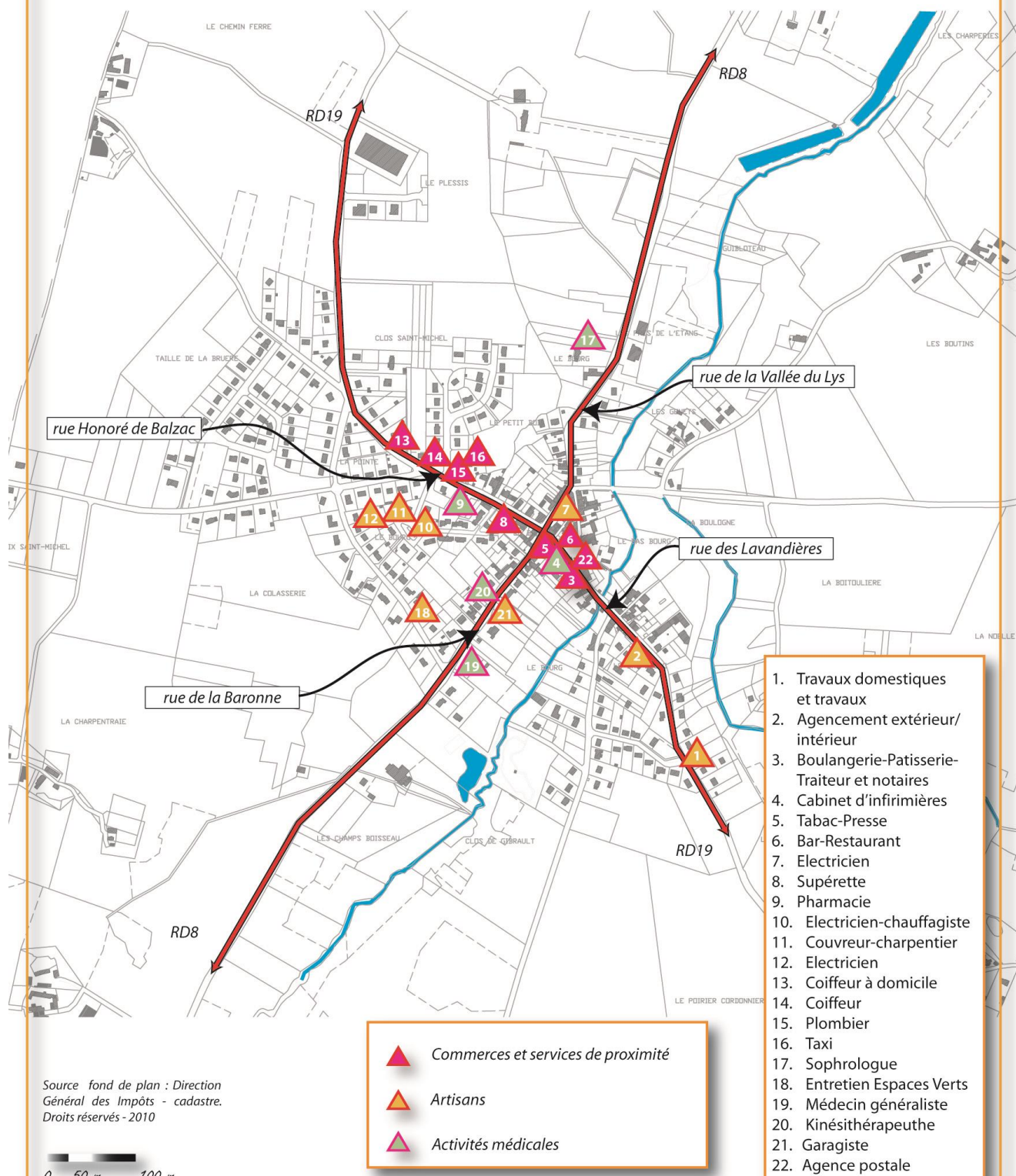
DES COMMERCES ET SERVICES VARIÉS MAIS DISPERSÉS

La commune de Thilouze se distingue par l'importance de son offre en commerces et services de proximité pour une commune de cette taille : 21 établissements peuvent être recensés au sein du bourg, auxquels s'ajoutent de nombreux artisans dans les hameaux et les écarts (plombiers, électriciens, esthéticienne à domicile...). Le rajeunissement des commerçants exerçant sur la commune traduit le dynamisme commercial. Le vieillissement de certains praticiens (médecin et pharmacienne) pose cependant la question de l'avenir de ces activités sur la commune.

Cette offre permet de répondre aux besoins les plus courants dans le domaine alimentaire (boulangerie, superette, bar-restaurant), médical (médecin, pharmacie, kinésithérapeute...), les loisirs et la beauté (tabac-presse, coiffeur). L'agglomération tourangelle permet de répondre aux besoins non comblés dans la commune (habillement, électroménager...).

Si le centre-bourg concentre un certain nombre de commerces et services attractifs (l'agence postale communale, bar-restaurant, boulangerie) favorisant les reports de clientèle. Les autres activités se dispersent le long des axes principaux : la rue Honoré de Balzac, la rue des Lavandières et la rue de la Baronne. Cette dispersion des commerces et des services ne favorisent par le report de leur clientèle sur les autres établissements. La délocalisation récente du coiffeur, qui était en centre-bourg a ainsi touché l'animation des autres commerces du centre.

En outre, les difficultés de stationnement dans le centre, la difficulté d'accès par les Personnes à Mobilité Réduite à certains commerces (présence de marches), et le vieillissement des locaux risquent de poser problèmes à moyen terme pour maintenir ce dynamisme. Beaucoup de commerçants ne sont pas propriétaires de leurs murs et restent donc tributaires de la bonne volonté des bailleurs, notamment pour aménager les locaux et rénover les façades. La commune s'est déjà engagée pour soutenir l'économie locale à travers la mise à disposition des locaux du cabinet d'infirmière et du café-restaurant.



UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE AU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

De par sa localisation dans le Parc Naturel Région Loire-Anjou-Touraine, et sa proximité avec plusieurs sites touristiques (Château d'Azay-le-Rideau – 300.000 visiteurs par an, Château de Rigny-Ussé – 130.000 visiteurs, Château de Saché – 25.000 visiteurs, Coopérative de Vannerie à Villaines-les-Rochers – 70.000 visiteurs...), Thilouze présente un potentiel pour le développement d'une activité économique liée au tourisme.

Le flux touristique du secteur est principalement concentré sur la vallée de la Loire, de l'Indre, et sur les communes possédant un château, mais les tourisms de niche (Rabelais, Calder, Balzac...) s'accroissent à l'échelle de la communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau. L'offre sur cette thématique n'est néanmoins pour le moment pas en mesure de satisfaire la demande, ce qui ouvre des possibilités d'aménagement diverses en relation avec cet univers littéraire dans la commune de Thilouze (source : « Aménagement d'un sentier de découverte à Thilouze », CADOT Morgane, Projet individuel 2009—Polytech'Tours, Département Aménagement).

Le tourisme est présent sur le territoire aujourd'hui à travers quatre hébergements :

- le Domaine des Eaux Calmes (chambres d'hôtes pour 11 personnes et location de salle) à Couteau ;
- le Gîte Clé Vacances, d'une capacité d'accueil de 5 personnes, dans le bourg ;
- les Chambres d'hôtes « La Maison du Lavoir » (2 chambres) dans le bourg ;
- le Château du Plessis (4 chambres) à proximité du bourg.

Un centre de vacances a existé sur la commune, à proximité immédiate du bourg, au lieu-dit « Le Ponceau ». Si ce centre est aujourd'hui fermé, plusieurs projets de mise en valeur se sont succédés. Le dernier en date porterait sur l'exploitation d'hébergements « nature » adossée à une activité d'artisanat d'art.

Thilouze possède également une richesse naturelle et architecturale propre qui peut constituer un atout pour retenir les touristes de passage dans le bourg : des lavoirs, une église inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques, des édifices privés de qualité (le Châtelet, La Ripaudière, Le Plessis...). Ce patrimoine reste discret, peu identifié et n'est donc que peu visible lors de la traversée du bourg, notamment par les randonneurs. Cette valorisation du patrimoine local a cependant commencé à travers la restauration d'un lavoir en centre-bourg et la restauration d'une loge de vigne déplacée dans l'espace vert de la Baronne.

Thilouze accueille la Maison de la Chasse de l'Indre-et-Loire, au lieu-dit Surand. Ce domaine a notamment pour finalité de développer les connaissances en matière de milieux naturels et de leur gestion, via l'organisation d'expositions temporaires. Des manifestations y sont régulièrement organisées.

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

L'ANALYSE URBAINE

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Thilouze se caractérise par une offre étoffée en équipements collectifs pour une commune de cette taille. Cette offre se concentre autour de quatre pôles ayant chacun leur identité propre : un pôle sportif et récréatif autour du Stade de la Baronne, le pôle scolaire, un pôle administratif, associatif et culturel autour de la mairie et un pôle technique rue de la Vallée du Lys.

La majorité de ces structures sont de construction récente ou ont bénéficié récemment de travaux de rénovation intérieure.

PÔLE CENTRAL

Autour de la mairie sont concentrés les principaux équipements administratifs (la mairie, l'agence postale communale), culturels (la bibliothèque), associatifs (la Salle des Tilleuls, la Salle des Associations) et récréatifs (Salle des Tilleuls, terrain de basket), auxquels s'ajoute l'église Saint-Antoine, équipement culturel inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Le terrain de basket situé en centre-bourg est peu utilisé, car difficilement praticable pour des activités sportives selon certains résidents (présence de tesson de verres...) et isolé, entre l'église et le ruisseau. Il constitue cependant un espace intéressant pour quelques enfants du centre-bourg qui l'utilisent pour aller faire du vélo. La commune envisage de faire évoluer cet espace, peut-être à destination de stationnement, notamment pour les camping-cars.

Ouverte en 2002, la bibliothèque a pris peu à peu une très grande place dans la commune et son local était devenu trop étroit. En 2014, elle a été transférée dans l'ancienne maison des associations, qui servait moins depuis la réalisation des salles de la Baronne.

La localisation de la salle des fêtes (Salle des Tilleuls) dans le centre-bourg ne génère pas de nuisances sonores particulières. La mairie a aménagé la salle de manière à restreindre les nuisances (limitation de l'ouverture des fenêtres...). Les nuisances sont plus liées à la circulation par les usagers autour de la salle des fêtes lors de son utilisation (bruit de portières, discussions...). Cette salle des fêtes a une capacité d'accueil de 200 personnes et a fait l'objet de travaux de rénovation intérieure en 2006.

L'agence postale a été transférée dans les locaux de la mairie. Les locaux désaffectés ont permis l'installation d'une esthéticienne et la création d'un logement à l'étage.

Les salles mises à disposition des associations sont suffisantes pour leur organisation.

Afin de favoriser l'accès à ces équipements, 45 places de stationnement ont été créées en centre-bourg, réparties en 5 parkings, auxquels s'ajoutent des espaces de stationnement au niveau de la superette rue Honoré de Balzac à moins de 300 m. Mais cette offre ne permet de pas répondre à la demande en stationnement du fait d'un manque d'identification de certains parkings, de l'existence d'un stationnement « parasite » à la journée et d'un éloignement de certaines places par rapport aux équipements et aux commerces (cf. chapitre sur les déplacements et le transport).



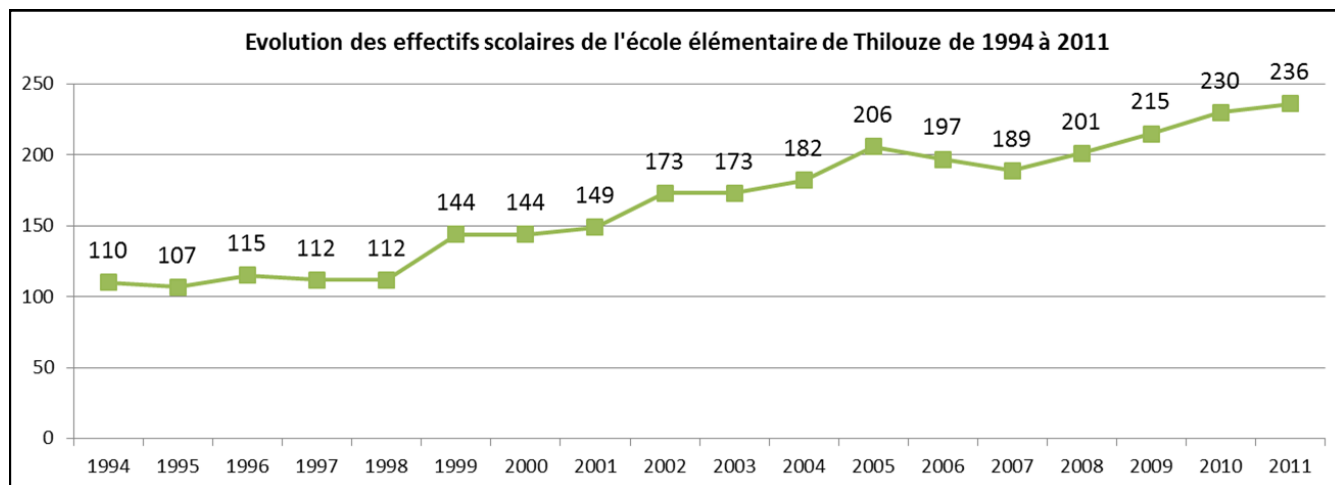
Mairie de Thilouze



Salle polyvalente dite « Salle des Tilleuls »

PÔLE SCOLAIRE

L'évolution rapide des effectifs scolaires a engendré des besoins nouveaux : entre 1999 et 2011, l'école a vu ses effectifs croître de 92 élèves, nécessitant l'ouverture de 3 classes supplémentaires. Depuis 2011, les effectifs se sont néanmoins stabilisés.



Source : mairie de Thilouze



Accès à l'école élémentaire par le parking de l'école

La commune compte aujourd'hui une école élémentaire (école Honoré de Balzac) accueillant 234 enfants en 2015, une garderie périscolaire et un restaurant scolaire (50 à 60 places, 200 enfants inscrits), regroupés sur un même site, rue des Lavandières.

Afin de faire face à cet afflux d'enfants, la commune a réalisé de nombreux travaux depuis 2000 pour améliorer les conditions de leur accueil (extension des locaux, construction d'une école maternelle, agrandissement du restaurant scolaire...).

Les repas sont préparés sur place et sont en partie réalisés avec un approvisionnement local (boulangerie et épicerie).

L'accueil périscolaire (60 enfants) est réparti en 3 locaux : une salle de la cantine, un ancien logement communal et le hall dans les classes maternelles, avec une animatrice par groupe. Ces conditions d'accueil sont jugées intéressantes, car elles permettent de répartir les enfants par petits groupes selon les animations organisées.

La commune ne possède plus de local permettant de faire face à une nouvelle augmentation des effectifs scolaires. Le manque de locaux se fait d'ailleurs sentir pour les activités annexes, comme une salle de motricité pour les plus jeunes qui fréquentent la Salle des Tilleuls pour l'instant. Le gymnase de la Baronne est également utilisé tous les jours par l'école, en plus du terrain de sport disponible au sein du pôle scolaire.

Des circulations difficiles aux heures d'entrée et de sortie des classes

Un parking de 54 places a été aménagé, adossé au groupe scolaire, pour le stationnement des parents et des enseignants, le stationnement des vélos et l'accès des Personnes à Mobilité Réduite (rampes). Sa création a amélioré la circulation aux horaires d'entrée et de sortie des classes, néanmoins des problèmes de gestion des circulations en sortie du parking persistent.

Se pose également la question de la sécurité des enfants venant à vélo ou à pieds à l'école : la voie et les trottoirs sont étroits, ce qui complique les déplacements malgré la création d'une « zone 30 » au niveau de l'école. Le stationnement du bus scolaire se fait sur un emplacement matérialisé dans la rue des Lavandières.



Rue des Lavandière : des rues et des trottoirs trop étroits pour une cohabitation harmonieuse entre cycles, piétons et voitures

PÔLE TECHNIQUE

En entrée nord du bourg, le long de la RD 8, se concentrent les principaux équipements techniques de la commune : le cimetière communal, le centre de première intervention du Balzac, et les ateliers municipaux.

Les locaux du centre de secours du Balzac ont été mis en service en 2004. Ce centre regroupe les communes de Thilouze, Villeperdue et Saché, et comprend 22 pompiers et 12 jeunes sapeurs-pompiers.

La commune a le projet de délocaliser partiellement les ateliers municipaux dans la zone d'activités pour y stocker le matériel volumineux (tracteur...). Cette localisation permettrait de rationaliser le travail des agents municipaux en regroupant des équipements aujourd'hui dispersés sur la commune, et de faciliter l'accès pour les livraisons aux ateliers. L'école de musique est située à l'arrière des ateliers municipaux dans un ancien local des pompiers. Cette activité est actuellement en sommeil depuis la rentrée scolaire 2011.

Le cimetière possède encore quelques places disponibles et un certain nombre de tombes pourrait être relevé dans la partie la plus ancienne du cimetière. Il pourrait néanmoins s'avérer prudent de réserver une possibilité d'extension pour répondre à des besoins futurs. L'accessibilité piétonne ne pose pas de problèmes malgré l'absence de trottoirs jusqu'au site. Le parking créé à côté du cimetière ne suffit pas lors des jours de grandes affluences : les véhicules stationnent donc le long de la route entre le cimetière et les ateliers municipaux.



Centre de secours du Balzac



Parking et entrée du cimetière

PÔLE DE LA BARONNE

Ce pôle d'équipements regroupe un gymnase construit en 2008 - 2009, un terrain de boules réalisé en 2010, un terrain de foot, un terrain de tennis, un terrain multisport réalisé en 2007, un plan d'eau et un espace vert aménagé (aire de jeux pour enfants, parcours piétonnier). La salle de la baronne comporte également une salle de réunion d'une capacité d'accueil de 60 personnes.

Le gymnase de la Baronne est très sollicité : l'ensemble des créneaux sont pris la semaine en soirée. Il accueille des activités très variées (danse, taekwondo, badminton, art floral...). L'attraction de cet équipement va au-delà de la commune avec notamment le club de foot de Pont-de-Ruan qui vient utiliser les terrains couverts en hiver.

Le terrain multisport à côté du gymnase est en accès libre le week-end pour les jeunes et est fréquenté. Les terrains de tennis sont un peu vieillissants mais ils sont utilisés par l'association de sports et de loisirs de Thilouze : « Sports et Loisirs Thilouzains ».

Le terrain de foot actuel est un ancien terrain d'entraînement. L'association sportive de foot est intercommunale et utilise les terrains de foot en extérieur situés à Pont-de-Ruan.

Les manifestations de plein air se font en partie sur le stade et sur le parking de l'école (feux d'artifice du 14 juillet tirés du bout du parking de l'école).

L'aménagement de ce pôle d'équipement a également contribué à renforcer le fonctionnement urbain, par la création d'une continuité piétonne entre la rue de la Baronne et la rue des Maronniers, à l'écart de la circulation.



Aire de jeux pour enfants



Gymnase de la Baronne



Terrain multisport

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de Thilouze appartient au SIVOM Vallée du Lys. Ce syndicat exerce la compétence distribution de l'eau potable pour le compte des communes de Pont-de-Ruan, Artannes-sur-Indre, Saché et Thilouze.

La population concernée par le service est estimée à 6 369 habitants au 31/12/2015.

La gestion du service est déléguée à la société Véolia Eau en affermage, depuis le 1^{er} juillet 2007, pour une durée de 12 ans (fin de contrat fixée au 30/06/2019).

Origine de l'eau

Le SIVOM dispose de ressources propres grâce à trois points de prélèvements :

- le forage « La Planche des Chaquenaux » situé sur la commune d'Artannes-sur-Indre ; ressource : Turonien ; débit nominal de 30 m³/h ; capacité de production de 600 m³/j ;
- le forage « Les Landes de Ripaudière » situé sur la commune de Thilouze ; ressource : Cénomaniens ; débit nominal de 80 m³/h ; capacité de production de 1 600 m³/j ;
- le forage « La Croix Billette » situé sur la commune de Saché, en limite communale avec Pont-de-Ruan ; ressource : Turonien ; débit nominal de 60 m³/h ; capacité de production de 1 200 m³/j.

Le SIVOM a signé une convention de vente et d'achat d'eau avec les communes d'Azay-le-Rideau et de Villaines-les-Rochers. Depuis 2008, le syndicat n'a pas importé d'eau en provenance de ces communes. Il a également signé une convention d'export d'eau pour un usage de secours avec le SIAEP Saint-Epain depuis le 22 avril 1980 pour une durée de 60 ans.

Volumes produits (en m ³)	2010	2014	2015
La Croix Billette	160.783	215.471	264.704
La Planche des Chaquenaux	114.513	58.429	52.670
La Ripaudière	84.559	80.774	55.617
Total production	359.855	354.674	372.991
Volume acheté	0	12	0

Les eaux captées par les ouvrages de La Planche des Chaquenaux (Artannes-sur-Indre) et de la Croix Billette (Saché) subissent un traitement physico-chimique simple (ou désinfection seule).

Il est à noter l'importance du forage de La Croix Billette dans le système d'alimentation en eau du SIVOM. En effet, en 2015, ce captage a fourni 71% de l'eau produite par le SIVOM. Entre 2010 et 2015, la production de ce captage a augmenté de 65%, ce qui a permis de réduire le prélèvement dans la nappe du Cénomaniens (La Ripaudière) de 34%, et par conséquent d'améliorer la qualité de l'eau distribuée à Thilouze.

Distribution

Le SIVOM dispose d'une capacité de stockage de 1.630 m³ répartie sur 4 réservoirs :

- La Croix Billette – bache : 300 m³,
- La Baudinière – bache : 300 m³,
- La Ripaudière – baches : 430 m³,
- La Turbelière – château d'eau : 600 m³.

La capacité de stockage du SIVOM permet de faire face aux besoins en période de pointe d'un peu plus d'une trentaine d'heures.

Le linéaire du réseau de canalisations du service public d'eau potable est de 151,3 km au 31/12/2015.

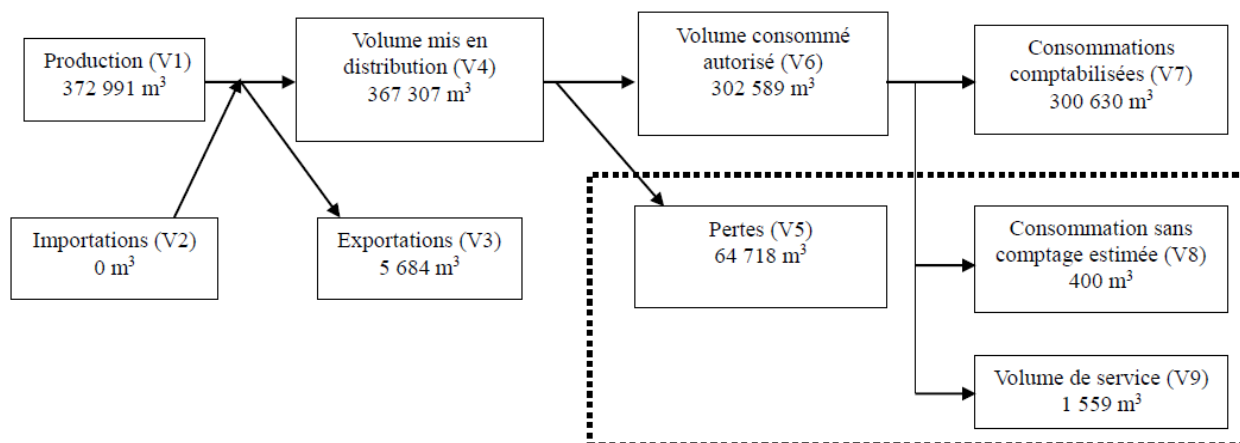
Ce réseau dessert la totalité des secteurs habités de la commune de Thilouze, à l'exception des écarts de La Faroire et La Gentillière desservis depuis Villeperdue et Les Granges à partir de St-Epain.

Mesurant la part du volume effectivement utilisé dans le volume introduit dans le réseau, le rendement de réseau permet d'apprécier la qualité du réseau et l'efficacité du service de distribution.

En 2010, ce rendement n'était que de 75,0%, l'indice linéaire de pertes en réseau s'élevant à 1,7 m³/km/j. Des recherches de fuites et des actions ont été engagées depuis ayant conduit à une amélioration sensible de la distribution : en 2015, le rendement du réseau de distribution atteint 82,6%, avec un indice de pertes en réseau de 1,2 m³/km/j.

Consommation

<i>Volumes vendus (en m³)</i>	2010	2014	2015
Volumes produits	359.855	354.674	372.991
Volumes importés	0	12	0
Volumes mis en distribution	351.269		367.307
Volumes consommés	255.516	284.364	302.589
Volumes exportés	12.161	4.558	5.684
<i>Azay-le-Rideau</i>	8.900		
<i>Saint-Epain</i>	266		
<i>Villaines-les-Rochers</i>	2.995		
Total des volumes consommés	267.677	288.922	308.273



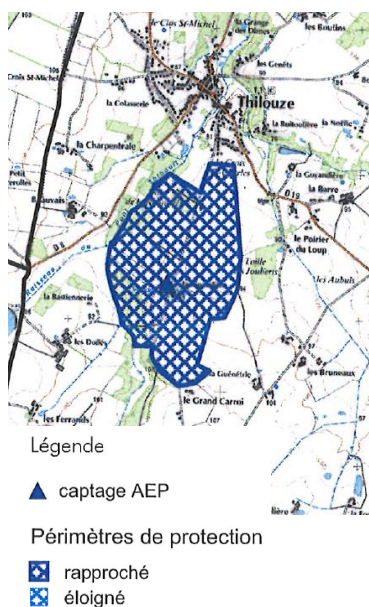
35

Le nombre total d'abonnés est de 2.876 au 31/12/2015, dont 637 à Thilouze. La consommation moyenne par abonné est de 104,5 m³/an en 2015, en hausse par rapport à 2014 (99,8 m³).

Le gain escompté d'environ 240 habitants au terme du PLU requiert la production de 90 logements supplémentaires, générant 90 abonnés supplémentaires, auxquels pourrait s'ajouter une dizaine d'abonnés nouveaux sur la ZA. Pour ce qui relève de la commune de Thilouze, il faut donc prévoir une hausse de la consommation annuelle de l'ordre de 10.000 m³ à l'horizon 2025, soit moins de 30 m³/jour.

Le SIVOM dispose d'une capacité de production actuellement de 2 900 m³/j, correspondant à près de trois fois la production moyenne journalière observée en 2015 (1.022 m³/j). Même en période de pointe, les capacités de production du SIVOM pourront faire face à cette hausse prévisible de consommation.

Protection de la ressource en eau



Les périmètres de protection immédiate et rapprochée ont été définis pour les trois forages du syndicat. L'arrêté préfectoral en date du 10 novembre 1997 a déclaré d'utilité publique (DUP) les périmètres de protection du forage des Landes de la Ripaudière sur la commune de Thilouze. Cet arrêté a été complètement mis en œuvre (terrain acquis, servitudes mises en place, travaux terminés).

Sont réglementés au sein du périmètre de protection rapprochée : les puits et les forages, le stockage éventuel d'engrais ou de produits phytosanitaires, les réservoirs d'hydrocarbures liquides, la création de lotissement, campings, villages de vacances ou installations analogues — qui ne pourra être autorisé que s'ils possèdent un système d'assainissement agréé par le Conseil Départemental d'Hygiène —, les habitation existantes ou à venir qui devront être obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement, les excavations temporaires, les demandes de permis de construire.

Défense incendie

La défense incendie est sous la responsabilité des communes, qui doivent s'assurer de son bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôle.

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 mètres par les voies d'accès des constructions les plus éloignées avec un débit minimum de 60 m³/heure 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 mètres pour les zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels non classés.

Sur la commune de Thilouze, la défense incendie est assurée par 32 hydrants (poteaux d'incendie) plus trois citernes souples de 120 m³ faisant office de réserve incendie implantés dans les écarts de La Boutarderie, La Huraudière et La Villière.

Au sein du bourg, la défense incendie à partir du réseau d'eau potable est assurée dans des conditions globalement satisfaisantes. Les contraintes topographiques font que la défense incendie de l'entrée nord du bourg par la D19 est limite (La Taille de La Bruyère, Le Clos Saint-Michel et la ZA du Plessis).

En revanche, dans les écarts, le constat est inverse, le réseau n'étant quasiment jamais en mesure de fournir les débits satisfaisants, obligeant la collectivité à compenser les insuffisances du réseau par l'installation de bâches coûteuses à installer.

Par ailleurs, les boisements présents sur la commune de Thilouze sont jugés à risque faible concernant les feux de forêts, mais les points d'eau présents sur la commune ne permettent pas d'assurer une défense incendie correcte. Le Plan départemental de protection des forêts contre les incendies en Indre-et-Loire (approuvé en 2005) prévoit donc l'aménagement d'un plan d'eau entre Gouélande et Le Gué de la Cour pour remédier à cette situation.

Contrôle des Poteaux d'incendie 2015 **Commune de THILOUZE**

				Essais Débit - Pression						
					Essai dynamique (PI en service)		Essai statique (PI à l'arrêt)		Visite de Contrôle	
N°	Lieu_dit	Diamètre principal*	Marque	Essai fait le	Débit m³/h sous 1 bar de pression résiduelle	Pression résiduelle sous 1 essai à 60 m3/h	Pression statique	Débit trop faible **	Date dernier contrôle	Observations sur l'état du poteau d'incendie
1	Rue de la MUSARDIERE	100	SMHM	mars-15	100		6,0		mars-15	commande de vidange hors service : le PI ne se purge plus, risque de gel ; capot couvercle à reprendre
2	ANGLE RUE DE LA BARONNE-RUE DE LA BUISSONNIERE	100	SMHM	mars-15		2,2	6,0		mars-15	PI récent renouvelé en mai 2015. Le débit théorique sous 1 bar obtenu par le calcul est de l'ordre de 68 m3/h . PI à numéroté
3	RUE BUISSONNIERE (LOTISSEMENT)	100	BAYARD	mars-15		2,3	5,5		mars-15	RAS sur l'état mécanique ; prévoir une numérotation
4	RUE SAINT-MICHEL	100	SMHM	mars-15	80		5,2		mars-15	Peinture du capot/couvercle à prévoir
5	RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	100	BAYARD	mars-15		3,2	6,2		mars-15	Vis de fermeture du capot HS ; le débit théorique sous 1 bar obtenu par le calcul est de l'ordre de 78m3/h
6	RUE DE LA BOULOGNE	100	SMHM	mars-15		3,4	6,4		mars-15	PI récent renouvelé en mai 2015. Le débit théorique sous 1 bar obtenu par le calcul est de l'ordre de 80m3/h . PI à numéroté
7	RUE DES MARRONNIERS	100	SMHM	mars-15		4,7	6,8		mars-15	RAS ; le débit équivalent obtenu par le calcul pour un essai sous 1 bar de pression résiduelle est d'environ 98 m3/h
8	RUE DES PINS	100	SMHM	mars-15		3,8	6,2		mars-15	RAS ; le débit équivalent obtenu par le calcul pour un essai sous 1 bar de pression résiduelle est d'environ 88 m3/h
9	LE GRAND CARROI	80	SMHM	mars-15	47		4,2	X	mars-15	Capot couvercle à repeindre ; bouchon du milieu manquant
10	MONTAUGE	80	SMHM	mars-15	40		3,5	X	mars-15	Capot couvercle à repeindre ; bouchon du milieu manquant
11	LA LANDE	80	SMHM	mars-15	24		3,5	X	mars-15	Capot couvercle à repeindre ; bouchon du milieu manquant
12	LES BRUNEAUX	80	SMHM	mars-15	40		4,2	X	mars-15	Capot couvercle à repeindre ; bouchon du milieu manquant
13	LA CHOTARDIERE	80	BAYARD	mars-15	25		4,0	X	mars-15	manque n° du PI (à peindre)
14	LE BUARD	80	SMHM	mars-15	25		4,1	X	mars-15	PI dans les ronces difficile d'accès ; débroussaillage à réaliser
15	LA BARRE	80	SMHM	mars-15	60		5,0		mars-15	Capot et couvercle à changer
16	LES BOUTINS	80	BAYARD	mars-15	50		5,5	X	mars-15	Peinture du capot/couvercle à prévoir
17	LA HURAUDIERE	80	SMHM	mars-15	25		4,2	X	mars-15	Peinture du capot/couvercle à prévoir ; cette valeur de débit date d'avant le sectionnement du réseau en juin aux Beaugers ; PI alimenté depuis juin par le réseau de Pont de Ruan
19	LA MESSIRIE	80	SMHM	mars-15	16		3,5	X	mars-15	Peinture du capot/couvercle à prévoir
20	LA RICHARDIERE	80	SMHM	mars-15	30		4,2	X	mars-15	Peinture du capot/couvercle à prévoir
21	LA NOELLE	80	SMHM	mars-15	38		5,0	X	mars-15	Peinture du capot/couvercle à prévoir
22	LA PINARDIERE	80	SMHM	mars-15	35		6,3	X	mars-15	PI récent renouvelé en mai 2015. PI à numéroté
23	LE PONCEAU	80	BAYARD	mars-15	50		7,0	X	mars-15	Peinture du capot/couvercle à prévoir
24	LES DOILES	80	BAYARD	mars-15	51		3,2	X	mars-15	Peinture du capot/couvercle à prévoir
25	LES FERRANDS	80	SMHM	mars-15	20		2,8	X	mars-15	RAS PI récent renouvelé en 2013
26	LES BASSES MOUGONNIERES	80	BAYARD	mars-15	39		4,2	X	mars-15	Peinture du capot/couvercle à prévoir
27	LES HAUTES MOUGONNIERES	80	BAYARD	mars-15	17		2,5	X	mars-15	capot et fixations cassés ; volant cassé
28	FACE CASERNE	100	BAYARD	mars-15	66		5,7		mars-15	RAS mais numérotation à réaliser
29	LOTISSEMENT LE CLOS ST MICHEL	100	BAYARD	mars-15	72		5,2		mars-15	RAS mais numérotation à réaliser
30	LOT. LA TAILLE DE LA BRUYERE (vers rue St Michel)	100	BAYARD	mars-15	55		5,5	X	mars-15	RAS mais numérotation à réaliser
31	LOT. LA TAILLE DE LA BRUYERE (vers Chemin Ferré)	100	BAYARD	mars-15	68		4,7		mars-15	RAS mais numérotation à réaliser
32	ZA LE PLESSIS	100	BAYARD	mars-15	59		4,5	x	mars-15	RAS mais numérotation à réaliser
33	LOTISSEMENT CROIX ST CHARLES	100	BAYARD	mars-15	110		5,6		mars-15	RAS mais numérotation à réaliser

* Les appareils de robinetterie anciens diamètre 80 mm ne sont plus normalisés.

** La législation prévoit un débit minimum de 60 m³/h (soit 16 l/s) sous une pression de 1 bar - et pendant 2 heures - pour les hydratants de diamètre 100 mm.

Les essais sont en général réalisés sous 1 bar de pression résiduelle afin de définir le débit

Les essais pour ceux à fort débit sous 1 bar ou à risque d'inondation (conformes) sont réalisés sous 60 m³/h (ou 120 m³/h) afin de vérifier la pression résiduelle (le débit sous 1 bar est alors obtenu par calcul mathématique à partir de cette mesure)

ASSAINISSEMENT

La compétence en assainissement (collectif et non collectif) a été transférée au SIVOM de la Vallée du Lys, regroupant les communes de Pont-de-Ruan, Artannes-sur-Indre, Saché et Thilouze. Ce syndicat gère en régie le service public d'assainissement. En outre, les effluents de la commune de Villaines-les-Rochers sont partiellement accueillis par la station d'épuration de Pont-de-Ruan et de Saché, tout comme des apports de matières de vidanges.

Le service est géré sous forme de régie, le syndicat ayant la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. Il maîtrise également les investissements et possède les ouvrages.

Le service public d'assainissement collectif dessert 5.030 habitants au 31/12/2015.

Assainissement collectif des eaux usées

Le service public d'assainissement collectif dessert 2.015 abonnés au 31/12/2015, dont 2 abonnés non domestiques (la laiterie de la Cloche d'Or et la fromagerie Rambol à Pont-de-Ruan) et 353 abonnés domestiques à Thilouze.

Le réseau de collecte est constitué d'un linéaire de 42 km de réseau séparatif d'eaux usées hors branchements.

Le service gère deux ouvrages d'épuration : la station « Les Briants » sur Artannes-sur-Indre (station d'une capacité nominale de 100 EH qui n'intéresse que la commune d'Artannes) et la station d'épuration de « La Châtaigneraie » sur Saché.

Mise en service en mars 2008, la STEP de La Châtaigneraie est une station de type boues activées à aération prolongée (très faible charge).

D'une capacité nominale de 11.500 Équivalents-Habitants (EH), et d'un débit de référence de 1.440 m³/j, la station de Saché traite les eaux usées des communes de Saché, Pont-de-Ruan, Thilouze, Artannes-sur-Indre et Villaines-les-Rochers. Deux industriels y sont raccordés : la laiterie de la Cloche d'Or et la fromagerie Rambol.

Les effluents y sont traités par une déshydratation mécanique, un procédé de dénitrification biologique, un procédé de déphosphatation physico-chimique et par boues activées - aération prolongée.

En 2014, la charge maximale en entrée était de 8.740 EH, pour un débit entrant moyen de 1.238 m³/j et une production de boues de 156 t MS¹/an. Ces boues sont ensuite épandues. L'Indre est le milieu récepteur des effluents traités.

Sur la commune de Thilouze, seul le bourg, le hameau de La Pinardière et l'écart des Grands Ormeaux sont raccordés au réseau d'assainissement collectif. La topographie du bourg requiert l'utilisation de quatre postes de refoulements : l'un dans le « Bas bourg » rue des Lavandières, un autre au niveau de la caserne de pompiers en direction de la station d'épuration, un au niveau du stade de la Baronne et le dernier à La Pinardière.

L'apport futur de population devant se concentrer dans les secteurs rattachés à l'assainissement collectif, un gain de l'ordre de 90 foyers supplémentaires devraient correspondre à un gain voisin de 200 EH supplémentaires, la station d'épuration de Saché est en mesure d'absorber sans difficulté l'augmentation de population envisagée dans les dix prochaines années.

Assainissement non collectif des eaux usées

A l'exception du bourg, l'ensemble des hameaux et des écarts de la commune de Thilouze n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.

Le Plan de Zonage d'Assainissement des eaux usées de la commune de Thilouze (approuvé en 1997) distingue :

- les hameaux de la Huraudière, du Bois Cornu/La Boutardrie/Le Genetay et de La Villière où la faible aptitude des sols à l'assainissement autonome, a conduit à la prescription d'un assainissement « semi-collectif » malgré une faible densité de l'habitat (21 foyers au total sur l'ensemble des hameaux en 1997). Pour chacun de ces hameaux, il a été envisagé un traitement des effluents sur le site, à l'aide d'une fosse septique toutes eaux, suivie d'une filtration sur sable ;

¹ tMS = tonne de Matières Sèches

- le reste du territoire communal (hors le bourg) où le caractère extrêmement diffus de l'habitat et la bonne aptitude des sols à l'épuration a conduit au choix de l'assainissement autonome. Sont notamment concernés par cette orientation les hameaux de Couteau, les Genêts/La Grande des Dîmes, de La Boitoulière, du Gué de la Cour et quelques constructions à la Huraudière.

Les assainissements « semi-collectifs » n'ont pas été créés. La commune s'orienterait vers un assainissement autonome sur les secteurs concernés si les sols le permettent.

Assainissement pluvial

Les enquêtes et observations de terrain menées lors de l'élaboration du Zonage d'Assainissement des eaux usées de la commune de Thilouze n'ont révélé aucun problème majeur d'écoulement des eaux pluviales. Les sols imperméables présents sur les plateaux ont engendré le développement d'un réseau hydrographique superficiel dense, sous la forme de fossés et de mares, qui évacuent les eaux pluviales ne s'infiltrant pas en sous-sol.

Néanmoins, certains exploitants agricoles ont signalé la disparition de fossé à La Chaume Fortunière remettant en cause le bon écoulement des eaux pluviales.

DÉCHETS

La compétence de collecte et de traitement des ordures ménagères a été transférée à la Communauté de Communes du Pays d'Azay-le-Rideau qui délègue le service au SMICTOM du Chinonais, Syndicat intercommunal de traitement des ordures ménagères du Chinonais.

La collecte des sacs poubelles (noir et jaune) est effectuée une fois par semaine le lundi après-midi. Les déchets ainsi collectés sont acheminés au centre de compostage situé sur la commune de Saint-Benoit-la-Forêt.

Des conteneurs à bande bleue (papiers, magazines, journaux, enveloppes) ou à bande verte (bouteilles et bocaux en verre) complètent le tri en apports volontaires.

Les habitants de la commune de Thilouze peuvent se rendre aux déchèteries de Saché (déchetterie simplifiée) ou d'Azay-le-Rideau, qui assure une collecte plus large : les gravats et matériaux de démolition, les ferrailles, les déchets électriques et électroniques, les cartons, les déchets verts, les emballages en verre, les journaux et les magazines, les déchets ménagers dangereux (acides, bases, solvants, aérosols...), les huiles de vidange/filtres, les batteries, les néons et les ampoules, les piles, le bois, les radiographies et les cartouches d'encre.

La déchetterie de Saché est une déchetterie dite « simplifiée » afin d'offrir un service plus proche des habitants. Elle accepte donc un nombre plus restreint de produits : les gravats et matériaux de démolition, les ferrailles, les cartons, le tout-venant, les déchets verts, les emballages en verre, les journaux et les magazines...), les huiles de vidange/filtres, les batteries, les piles, et les cartouches d'encre.

Pour assurer le traitement des déchets ménagers collectés, le SMICTOM du Chinonais possède une Unité de Valorisation Énergétique (UVE) où sont valorisés les déchets non recyclés, et un centre de tri où sont triés et conditionnés les matériaux à recycler.

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

L'ANALYSE URBAINE

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LE BOURG ANCIEN

Le bourg ancien de Thilouze se présente sous la forme d'un noyau d'habitations anciennes, regroupées autour de l'église Saint-Antoine, en rive occidentale du ruisseau de Pont-Thibault. L'urbanisation s'est ensuite étendue le long des principaux axes de desserte : la RD 19 et la RD 8. Ce développement linéaire a préservé des espaces de jardins et de potagers à l'arrière des constructions, entre les voies et le ruisseau.

Au plus proche de l'église, l'urbanisation du bourg se caractérise par un bâti dense et aggloméré, dans l'alignement et la continuité des voies, constituant ainsi un front bâti continu. Ce bâti est implanté sur un parcellaire étroit, et en lanière. A l'exception des deux voies principales, les rues du centre-bourg sont étroites, mettant ainsi en scène le paysage urbain et son patrimoine. La place de la mairie se démarque dans le tracé des rues, offrant une perspective plus lointaine sur l'église et la mairie.

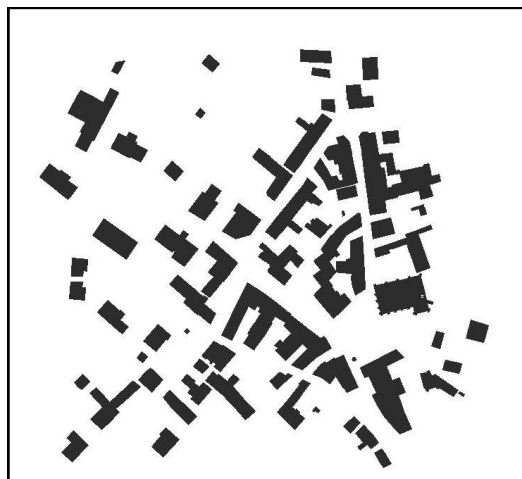
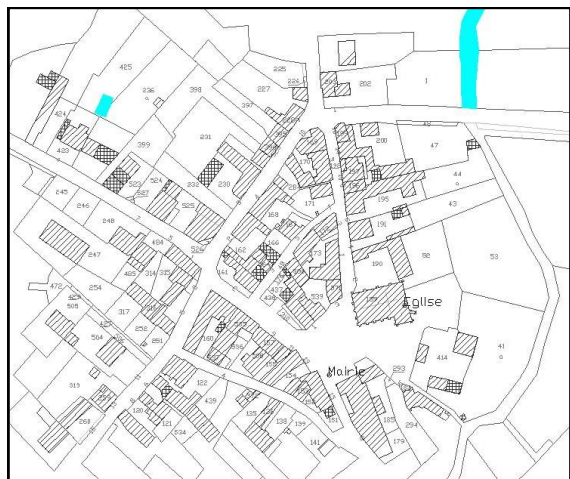
Le bâti ancien du centre-bourg se distingue par ses caractéristiques d'habitat rural : des volumes simples, accompagnés le plus souvent d'un étage avec comble, et des toitures en ardoises ou tuiles plates. Les maçonneries sont généralement en moellons calcaires enduits (gris), les encadrements d'ouvertures et chaînages en pierre de taille et briques. Quelques constructions à pans de bois sont également visibles.

En façade des rues principales (rue des Lavandières, rue de la Vallée du Lys), se trouvent des maisons de bourg s'élevant sur un à deux niveaux par une hauteur sous plafond plus importante. Elles sont souvent couvertes par une toiture en ardoise de petit format et présentent une grande symétrie dans la composition de la façade.



Bâti de type rural — rue de la Baronne

41



Trame bâtie et parcellaire du centre-bourg : un habitat dense et aggloméré, créant un front de rue, sur un parcellaire étroit

Du fait de cette densité bâtie, les fonds de parcelles végétalisés ne sont souvent qu'entraperçus depuis les ruelles du centre.

Plus on s'éloigne de la centralité constituée par l'église et la mairie, plus la densité bâtie est faible, la continuité des façades disparaît et les jardins et les espaces cultivés sont plus visibles. Les murs de clôtures viennent prolonger le front bâti.



Maison de bourg — rue de la Vallée du Lys

LES EXTENSIONS RÉCENTES PRINCIPALEMENT SOUS FORME DE LOTISSEMENTS

Plus récemment, l'urbanisation s'est réalisée sous forme organisée, par le biais de lotissements. L'urbanisation récente s'est essentiellement étendue vers le nord-est du bourg, éloignant la population des principaux pôles d'attraction (centre-bourg, écoles, pôle de la Baronne).



Pavillon - lotissement du Clos Saint-Michel

Cette urbanisation récente s'est faite sous la forme pavillonnaire, caractérisée par une diffusion des constructions et l'importance des espaces non bâtis (densité moyenne de 7 logements à l'hectare dans le Clos Saint-Michel et 8,8 logements à l'hectare dans le Domaine des Bruyères), ce qui engendre une consommation foncière plus importante que l'urbanisation traditionnelle (en moyenne de 30 à 35 logements à l'hectare dans les bourgs ruraux anciens). Entre ces opérations de lotissements s'intercalent des habitations individuelles en diffus. Par leur organisation fermée, autour d'impasses, ces lotissements n'ont pas toujours permis la création de nouvelles voies structurantes.



Logements locatifs sociaux rue Saint-Roch - une recherche architecturale

Ces constructions récentes sont de formes stéréotypées, avec des volumes simples (rez-de-chaussée ou R+1 avec combles aménageables) et une toiture en ardoise. Elles sont généralement implantées en retrait par rapport à la voirie. La trame viaire de ces extensions récentes se caractérise par une emprise large, destinée avant tout à la circulation automobile.

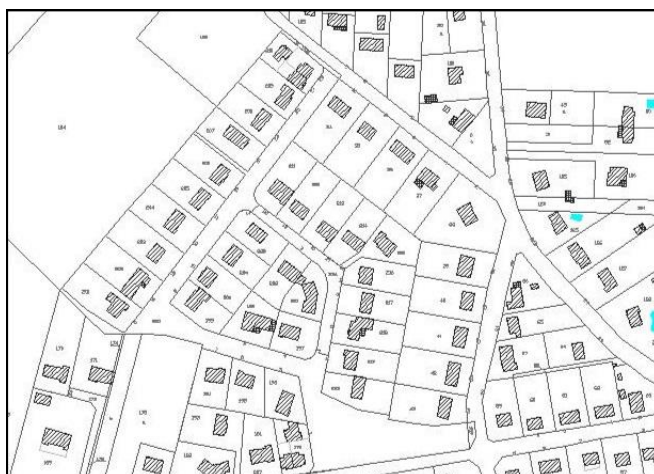
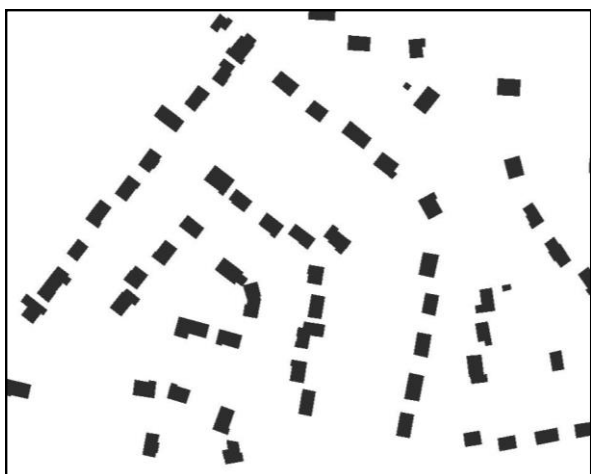
Lors de l'opération du Clos Saint-Michel, l'espace boisé préexistant a été partiellement conservé. Cet espace mériterait cependant une valorisation paysagère ou à usage de loisirs.

La localisation en limite du bourg des lotissements du Clos Saint-Michel et du domaine de La Bruyère n'a été que peu prise en compte en termes d'intégration paysagère. En effet, leur insertion à l'interface de l'espace agricole, dans un site au léger relief rend très sensible leur intégration dans le paysage.

Les logements locatifs sociaux localisés rue des Anciens Combattants et rue Saint-Roch se démarquent du reste du tissu urbain récent par leur recherche architecturale (volumétrie, forme et matériaux de façade) : l'implantation des bâtis en mitoyenneté et les variations de volume permettent de retrouver un front bâti perçu se rapprochant du centre ancien, et le traitement paysager des espaces communs confère une plus grande qualité du cadre de vie au site.



Logements locatifs sociaux rue des Anciens Combattants - une recherche architecturale



Trame bâtie des extensions récentes : un habitat diffus aux espaces non bâtis importants

Le dernier lotissement réalisé à la Croix St-Charles (permis d'aménager délivré fin 2011), à l'entrée sud du bourg entre la RD 19 et la rue des Marronniers présente une morphologie urbaine beaucoup plus dense que les précédents, avec la production attendue à terme de 45 logements sur une superficie voisine de 3,2 ha, soit une densité voisine de 14 logements par ha.

DES HAMEAUX DISTANTS DU CENTRE-BOURG AYANT CONNU UN ESSOR IMPORTANT

Près d'une trentaine d'écarts sont disséminés dans l'espace rural. Les bâtiments présentent les caractéristiques du bâti rural, à savoir des volumes simples (parallélépipèdes), parfois avec un étage, en moellons calcaires, et des toitures à un ou deux pans en ardoises ou petites tuiles plates. Ce type d'habitat rural s'accompagne souvent d'un ensemble de bâtiments disposés autour d'une cour de ferme, implantés sur une grande parcelle. La présence d'eau est fréquente, sous forme de mares ou d'étangs. L'exposition de ces bâtiments est le plus souvent plein sud, à l'abri du vent.

Compte tenu de la mutation du monde agricole (diminution du nombre d'exploitants), de nombreux écarts ont perdu leur vocation originelle au profit d'une vocation résidentielle.

En appui sur ce bâti ancien disséminé, se sont récemment développés des hameaux (environ 60 habitations supplémentaires en 10 ans) : La Boitoulière, les Genêts, La Huraudière, La Villière, Couteau, Le Gué de la Cour, La Pinardière/Les Grands Ormeaux, Le Genetay/La Boutardrie/Le Bois Cornu, La Messirie/Carreau, la Barre/Le Poirier de Loup et Gouélande. Ces hameaux se concentrent dans le nord de la commune : l'accès rapide à l'agglomération tourangelle (en temps et en distance) a certainement dû faciliter leur développement.

Le développement de ces hameaux s'est fait au gré des opportunités, sans opérations d'ensemble, linéairement aux axes de circulation. Il en résulte des hameaux déstructurés, agglomérant un certain nombre de résidences sans que l'aménagement des espaces publics (trottoirs...) n'ait été envisagé, ni leur lien avec le bourg.

Au XXe siècle, se sont également développés des petits pôles d'habitat pavillonnaire dans l'espace rural, hors des hameaux (Rouère de Judas, La Noelle...) résultant de la volonté des accédants de résider dans des sites agréables et isolés.

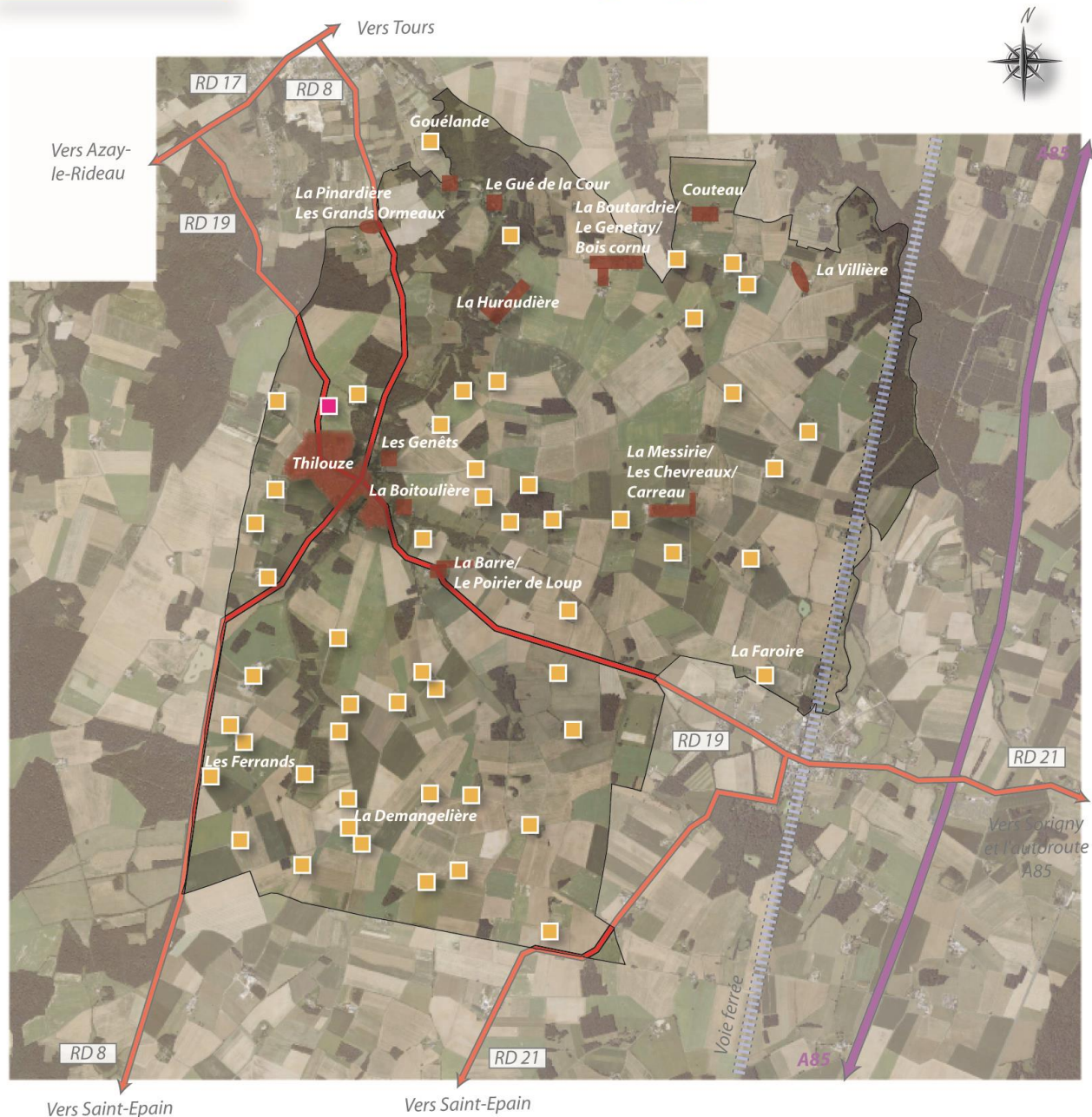
Avec le développement de l'urbanisation dans l'espace rural, le fonctionnement urbain s'en trouve menacé : avec l'éloignement des habitations du bourg et des pôles de centralité (écoles, commerces, équipements sportifs...), et la faiblesse des liaisons piétonnes et cycles, l'usage de l'automobile est renforcé ; ce qui accentue la circulation à l'échelle communale et facilite l'évasion commerciale vers les pôles d'urbanisation mieux dotés en commerces et services (agglomération tourangelle...).

Un tel développement urbain est également coûteux en infrastructures pour la commune. Les voiries doivent faire face à une augmentation de leur fréquentation, d'où des coûts supplémentaires d'entretien et de création. Les réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement doivent être étendus, renforcés ou repensés.

En outre, la commune doit assurer la sécurité contre l'incendie. Or selon les relevés effectués en 2015, les hydrants situés dans les hameaux ne répondent plus aux exigences actuelles de la législation (cf. chapitre sur l'eau potable et la défense incendie).

De plus, ce développement urbain dans l'espace rural peut contribuer à remettre en cause la pérennité de l'activité agricole sur la commune, de par la consommation des terres agricoles qui en résulte et les difficultés de cohabitation entre pratiques agricoles et urbanisation (cf. chapitre sur l'activité agricole).

Ayant compris dès le lancement de l'élaboration du PLU qu'il ne serait plus possible ni même souhaitable de poursuivre un tel développement à l'écart du bourg à l'avenir, la municipalité a fait le choix de conserver son POS jusqu'à la limite permise par la loi ALUR. Ainsi, entre 2012 et 2016, les personnes intéressées pour construire dans les nombreux écarts constructibles au POS ont été invitées à le faire en étant informées qu'à l'issue de la révision du POS les droits à construire disparaîtraient inévitablement.



L'entrée nord-ouest du village de Thilouze (rue Honoré de Balzac - RD 19) se distingue par son fort caractère routier : l'effet plongeant créé par le profil de la route met en valeur la largeur de la voirie et dévoile une partie de son parcours, tandis que l'absence de trottoirs sur les bas-côtés et la présence de fossés ne mettent pas en évidence l'entrée dans l'agglomération, malgré la présence d'habitations et du panneau d'entrée d'agglomération. L'ensemble ne présente pas une image des plus valorisantes pour le bourg. L'entrée sud-est (rue des Lavandières - RD 19) présente les mêmes caractéristiques.

Les entrées sud-est (rue de la Baronne) et nord-ouest (rue de la Vallée des Lys), par la RD 8, sont plus qualitatives. Ces entrées mettent en valeur le caractère rural du bourg de Thilouze avec une forte végétalisation de leurs abords. De plus, l'entrée rue de la Baronne offre une perspective lointaine sur l'église Saint-Antoine, révélant la présence du bourg historique.



Les entrées de bourg via la RD19 : des entrées peu qualitatives



Les entrées de bourg via la RD8 : des entrées végétalisées plus qualitatives

L'axe commerçant du village, qui est également l'un des axes majeurs de traverse du village, n'est malheureusement pas mis en valeur sur sa partie nord avec un vocabulaire avant tout routier (emprise large de voirie, des trottoirs restreints ou inexistants, espace de stationnement...). La partie sud (rue des Lavandières) présente un aspect plus qualitatif et attractif avec l'aménagement du centre-bourg créant une place de village (espace très arboré et fleuri, parvis de l'église et recul sur l'édifice), et avec la présence d'un bâti ancien constituant un front bâti et un traitement plus piétonnier (revêtement adapté, rues plus étroites ...).



Rue Honoré de Balzac : une traverse nord du bourg peu qualitative, au vocabulaire routier



47

Rue des Lavandières : une traverse sud plus qualitative soulignant le caractère de village de Thilouze

Le clocher de l'église Saint-Antoine, ainsi que les boisements du ruisseau de Pont-Thibault, constituent deux éléments forts du paysage urbain, visibles en tout secteur du bourg, traduisant respectivement la présence du bourg historique (très peu visible depuis les extensions récentes et les entrées de bourg) et du ruisseau. Ce dernier est discret dans le paysage, il ne se révèle ponctuellement qu'en centre-bourg, rue des Lavandières.

Aux points hauts du bourg (Clos de Saint-Michel, Domaine de Buryères, route des Marronniers...), le paysage urbain est également marqué par les locaux de l'ancienne coopérative fruitière.



Vue sur le clocher de l'église et la zone d'activités depuis le haut de la rue des Marronniers

Vue sur le clocher de l'église depuis la rue des Marronniers

Les jardins à l'arrière des habitations rue de l'Église participent également au paysage urbain par la vue lointaine et dégagée qu'ils offrent sur l'église, le ruisseau et le lavoir privé, depuis la route de Boulogne.

De manière générale, les rives du ruisseau constituent une aération verte dans le tissu urbain, accessible depuis plusieurs points du bourg (espace vert de la Baronne, arrière de l'église, rue des Lavandières), soulignant l'identité rurale du village de Thilouze. La présence de nombreuses constructions traditionnelles, notamment dans les ruelles autour de l'église, et d'un bâti (loge de vigne restaurée, pompe...) dans le centre-bourg viennent renforcer la qualité du cadre de vie.

Ces éléments sont malheureusement souvent peu mis en valeur et mal identifiables pour les personnes n'empruntant que les axes de traverse du bourg.



Vue sur l'église et les jardins depuis la rue de Boulogne

UNE CONSOMMATION FONCIÈRE IMPORTANTE DEPUIS L'APPROBATION DU POS

EN DEHORS DU BOURG

Ecart	Nombre de logements créés	Surface consommée
La Croix St-Michel	3	6.094 m ²
Les Genêts	2	2.661 m ²
La Boitoulière	1	1.500 m ²
Les Grands Ormeaux	2	3.408 m ²
Le Gué de la Cour	1	1.460 m ²
La Huraudière	14	25.153 m ²
Carreau	3	5.002 m ²
Le Bois Cornu	12	19.439 m ²
Couteau	2	4.664 m ²
La Bennerie	1	2.000 m ²
La Villière	9	14.853 m ²
La Barre	9	16.327 m ²
La Gentillerie	3	4.405 m ²
TOTAL	62	106.966 m ²

De l'approbation du POS, il s'est construit 62 maisons individuelles dans 13 écarts différents de la commune, sur une superficie totale de 10,7 ha, soit une densité de 5,8 logements par hectare.

AU SEIN DU BOURG

De l'approbation du POS, il s'est construit :

- 20 maisons individuelles en diffus, sur une superficie totale de 26.744 m², en densification du tissu urbain (comblement de dents creuses, parcelles en drapeau), soit une densité moyenne de 7,5 logements par ha ;
- 1 équipement (caserne des pompiers) sur une superficie de 2.184 m² ;
- 35 logements au sein des 44.750 m² du lotissement du Domaine des Bruyères (densité brute de 7,8 logements par ha) ;
- 24 logements (la commune s'est réservée 1 lot non commercialisé pour une éventuelle implantation commerciale ou de services) au sein des 31.340 m² du lotissement du Clos St-Michel (densité brute de 8 logements par ha) ;
- 13 logements sur les 45 logements attendus à terme au sein du lotissement de La Croix St-Charles (il reste 12 lots libres à mi-juillet 2016), soit au global une densité brute de 13,9 logements par ha.

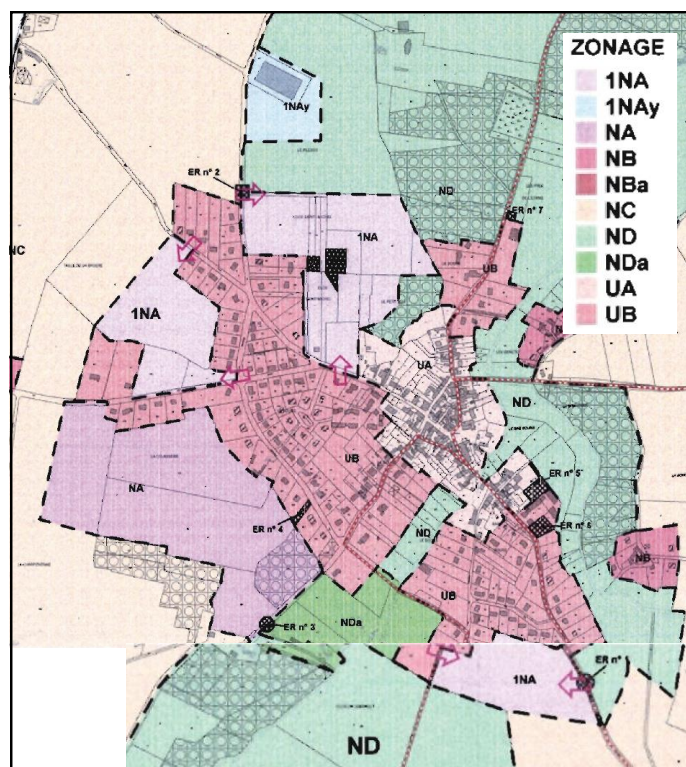
En outre de l'ordre de 1,4 ha de ZA a été aménagé au Plessis, ayant permis l'installation de 3 entreprises et d'un local communal. Il reste à ce jour moins de 0,5 ha disponible, sur lesquels portent des projets d'installation d'artisans.

BILAN DU POS

De l'approbation du POS, il s'est construit 154 logements à Thilouze : 60% au sein du bourg et 40% dans les écarts.

On peut estimer le potentiel encore disponible dans les écarts à une trentaine de logements supplémentaires possibles au sein des différentes zones NB et NBa du POS.

Au sein du bourg, on peut estimer la capacité de densification des zones UA et UB du POS à une vingtaine de logements supplémentaires (cette estimation toute théorique intègre par exemple le cœur d'îlot délimité par les rues des Anciens Combattants, de la Baronne et Buissonnière aujourd'hui inaccessible). A cela s'ajoutent les 12 lots libres au sein du lotissement de La Croix St-Charles, les 4,1 ha non viabilisés au sein du secteur 1NA du Clos St-Michel ainsi que les 13,4 ha de la zone NA à la frange sud-ouest du bourg. Sur la base de la densité brute du dernier lotissement commercialisé, les surfaces libres des zones 1NA et NA pourraient permettre la réalisation de plus de 240 logements. Au final, la capacité résiduelle du POS pourrait permettre la construction de plus de 300 logements supplémentaires.



Extrait du Plan d'occupation des Sols de 2001

PARTIE 1

DIAGNOSTIC URBAIN ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA POPULATION

LE LOGEMENT

L'ÉCONOMIE LOCALE

LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES

L'ANALYSE URBAINE

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

UNE COMMUNE EXCENTRÉE MAIS PROCHES DES AXES DÉPARTEMENTAUX MAJEURS

La commune de Thilouze n'est traversée par aucun axe majeur de desserte du département, ce qui en fait une commune globalement excentrée. Néanmoins, elle se situe à proximité de plusieurs axes d'importance à l'échelle départementale et nationale :

- les entrées des autoroutes A10 (Sorigny) et A85 (Druey) ne sont qu'à 10 km ;
- et la RD 910 (ancienne RN 10) traversant le département du sud au nord n'est qu'à 10 km (Sorigny).

Le réseau secondaire de voiries départementales permet aux habitants de Thilouze un accès rapide à l'agglomération tourangelle (Tours Centre en moins d'une demi-heure), ainsi qu'aux principales zones d'activités environnantes (un quart d'heure de la ZA La Loge à Azay ou d'Isoparc à Sorigny).

La commune est traversée par deux routes départementales, présentant un intérêt local :

- la RD 19 qui traverse la commune du sud-est au nord-ouest, permettant de relier Villeperdue à la RD 17 sur Saché ;
- la RD 8 qui traverse la commune du nord au sud, reliant les communes de Saint-Epain au sud et Pont-de-Ruan au nord.

La RD 8 est l'axe le plus passant (1.857 véhicules/jour en moyenne en 2013 en direction de Pont-de-Ruan) correspondant à l'axe majeur de la commune.

De par son raccord à la RD 17 au niveau de Pont-de-Ruan, elle relie le territoire à l'agglomération tourangelle via Monts. La commune est également traversée par la RD 21, sur une portion très restreinte de son territoire.

En complément de ce réseau viaire principal, les espaces urbanisés de la commune de Thilouze (bourg et hameaux) sont desservis par un ensemble de voies communales, reliant le réseau principal et les axes secondaires de desserte et parfois reliant deux bourgs entre eux (par exemple Artannes-sur-Indre et Villeperdue, via le hameau de Bois Cornu), ou constituant de nombreuses impasses en direction des écarts. Ce réseau est peu dense. Il est complété par quelques chemins et sentiers agricoles ou forestiers.



Extrait de la carte des Recensements Permanents de la circulation en Indre-et-Loire

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

51

UNE COMMUNE DESSERVIE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

LES TRANSPORTS RÉGULIERS

La ligne régulière interurbaine Touraine Fil vert « I » est construite sur la base d'une complémentarité territoriale et d'une articulation avec le réseau ferroviaire SNCF entre Monts et TOURS, ou urbain, avec une possibilité de correspondance avec le tramway à Joué-lès-Tours (lycée Jean Monnet).

L'offre de services se traduit aujourd'hui par 5 allers et retours qui fonctionnent toute l'année du lundi au vendredi et 4 allers et retours le samedi.

La correspondance entre réseaux est facilitée par une tarification combinée de plusieurs titres de transport, avec pour les salariés une réduction de leur abonnement mensuel de 7,50 € quand 2 modes de transport sont utilisés ou 15 € quand il y a usage de 3 modes différents, ou avec l'utilisation de la carte à voyages Touraine Fil Vert qui crée gratuitement pour l'usager à chaque validation 2 voyages utilisables dans la journée sur le réseau urbain Fil Bleu (Bus ou Tramway). Ce dispositif est rendu possible grâce à une billettique interoperable sur support carte à puce.

LES TRANSPORTS SCOLAIRES

L'éparpillement du bâti dans l'espace rural et la croissance démographique sur la commune de Thilouze ont eu un fort impact sur la multiplication des points d'arrêts et les besoins en transport scolaire.

Le Département a réaménagé plusieurs circuits de transport scolaires en ajoutant 3 cars supplémentaires sur les lignes déjà existantes ces 3 dernières années afin de pouvoir répondre à ces besoins.

L'ensemble des points d'arrêts a fait l'objet d'un diagnostic sécurité, conformément au guide départemental de mise en sécurité des points d'arrêts approuvé en juin 2013. Les points d'arrêts sont classés par catégorie, du moins au plus dangereux. Ces derniers ont fait l'objet d'une commission de sécurité (CD37/AO2/commune/gendarmerie) qui peut conduire à leur déplacement ou regroupement lorsque le cas le permet, voire leur suppression le cas échéant, pour des raisons de sécurité.

UN TRAFIC PEU DENSE MAIS DES VITESSES EXCESSIVES

DES VITESSES EXCESSIVES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

52

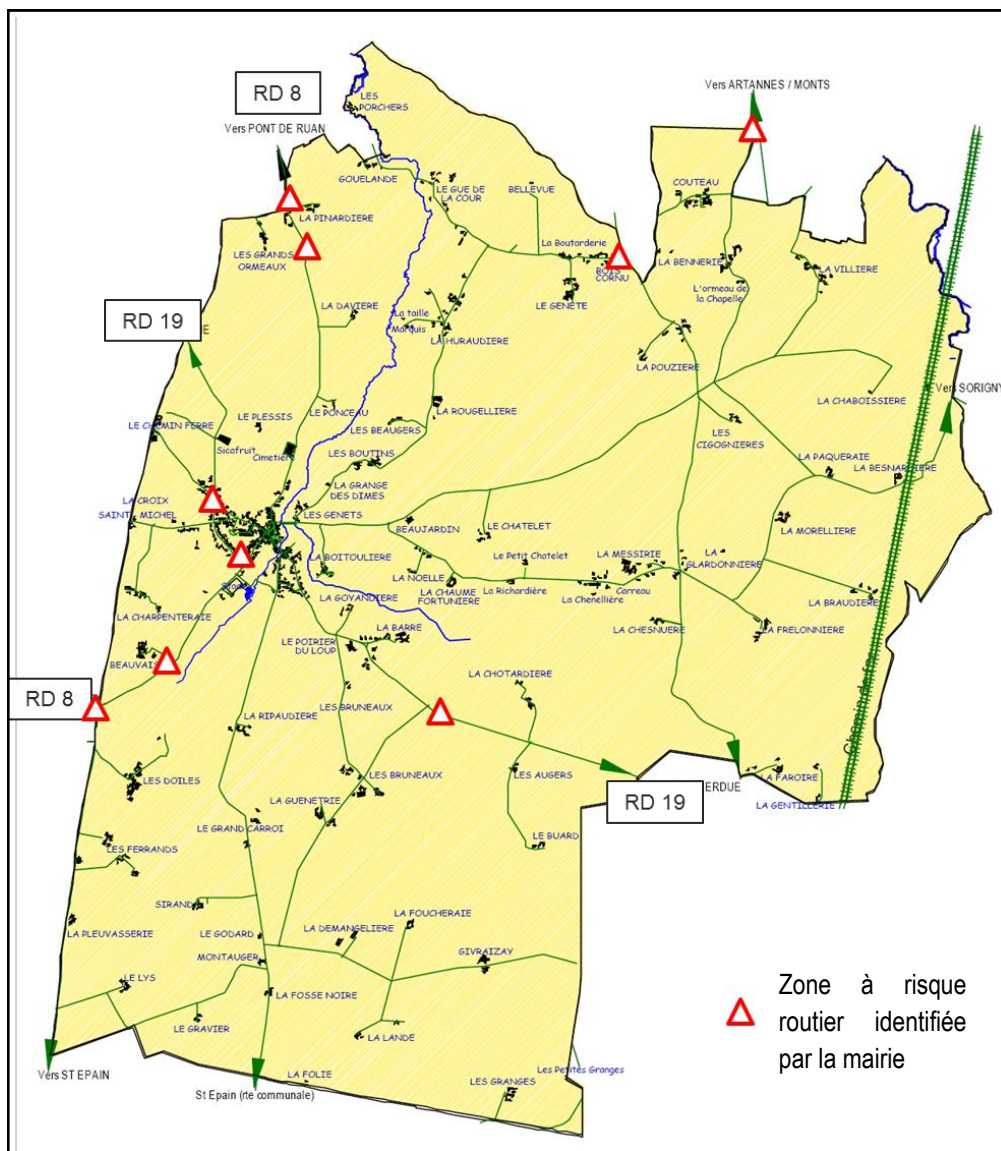
Le centre-bourg est un nœud de communication locale, où se croisent la RD 8 et la RD 19, au niveau du carrefour de la rue de la Baronne et de la rue Honoré de Balzac et de la rue des Lavandières. La visibilité y est faible : un miroir y a été installé pour améliorer la situation. De nombreux automobilistes ont tendance à passer sans s'arrêter (« un stop coulé »), mais les accidents y sont cependant peu fréquents.

Carrefour rue de la Baronne, rue Honoré de Balzac et rue des Lavandières



La physionomie du réseau, en ligne droite sur certains secteurs, peut engendrer une certaine vitesse de la part des automobilistes. Neufs zones accentogènes ont ainsi été identifiées sur la commune par la mairie de Thilouze, dont deux situées dans le bourg et deux dans les hameaux de La Pinardière et de la Boutarderie/Le Genetay/le Bois Cornu. Dans ce dernier cas, il s'agit de la voie communale nord-sud, reliant les bourgs de Villeperdue et Artannes-sur-Indre via Thilouze.

Afin de limiter les risques liés à la vitesse, des restrictions de circulation ont été mises en place dans le bourg et les hameaux (zone 30 devant l'école jusqu'au centre-bourg, zone 50 au Bois Cornu par exemples). Mais dans le bourg, les limitations de vitesse à 30 km/h sont rarement respectées, surtout la nuit. Cette vitesse excessive se retrouve dans les hameaux. L'installation de chicanes ou de « dos d'ânes » rendraient plus difficile la circulation agricole dans les zones urbaines, celle-ci étant déjà compliquée : une maison s'est par exemple faite accrocher plusieurs fois dans la rue de la Vallée du Lys.



Source du fond de plan : mairie de Thilouze

53

DES DYSFONCTIONNEMENTS AU SEIN DU BOURG

Dans le cadre de l'étude d'« Aménagement des entrées de bourg », un diagnostic sécurité et des propositions d'aménagement ont été réalisés mettant en évidence des dysfonctionnements sur les entrées nord-est et sud du bourg et la rue Honoré de Balzac. L'entrée rue de la Vallée du Lys a été aménagée pour réduire la vitesse et mieux identifier l'entrée dans le bourg.



Entrée nord, rue Honoré de Balzac

Concernant la rue Honoré de Balzac, « l'entrée dans l'agglomération est très roulante du fait, de l'ouverture visuelle (terres agricoles sans plantation haute), et de l'effet plongeant créé par le profil en long descendant de la RD 19. La relative faible largeur de chaussée (environ 5 m), l'effet paroi généré par la proximité des fossés, conjugués à la bonne perception visuelle du bourg [...] sont des éléments de contexte insuffisants pour canaliser les vitesses.



Large courbe faite par la rue Honoré de Balzac au carrefour de la rue Saint-Michel

De plus, l'approche du centre-bourg se fait dans une large courbe ; celle-ci n'est pas assez contraignante pour ralentir les usagers motorisés, mais apparaît suffisante pour réduire à la fois la visibilité des usagers et celle des riverains s'insérant dans le trafic sur la RD 19 ».

Dans le prolongement de l'entrée de village, les carrefours avec la rue du chemin de fer et la rue Saint-Michel sont peu lisibles et favorisent les vitesses élevées.

Depuis ce diagnostic, des aménagements légers ont été mis en œuvre visant à sécuriser cette entrée de bourg.

Concernant la rue de la Baronne, « l'entrée dans l'agglomération se trouve sur un alignement droit, en profil long descendant. Malgré une chaussée peu large (5,15 m), la perception visuelle est « dégagée » [...], la haie haute qui fait écran au terrain de foot étant implantée au-delà du fossé, donc trop en retrait de la RD 8 pour avoir un effet paroi.

[...]

L'entrée dans le bourg étant très en amont des premiers éléments bâtis (hormis la présence d'une habitation au droit du panneau d'agglomération), les vitesses d'approche sont élevées. [Encouragés] par le contexte décrit précédemment, les usagers en provenance de la rue de la Buissonnière n'ont pas une visibilité suffisante sur ceux venant du sud de la RD 8, le carrefour étant en très légère saillie et l'espace boisé formant un écran. »



Entrée de village rue de la Baronne

DES DÉPLACEMENTS PIÉTONS ET PMR DIFFICILES DANS LE BOURG

De manière générale, les déplacements des piétons, des cycles et des Personnes à Mobilité Réduites sont difficiles dans l'ensemble du bourg de Thilouze. Les cheminements ne sont pas continus (absence sur l'un des côtés de la rue, voire les deux) et ne bénéficient pas toujours d'une largeur réglementaire suffisante pour la circulation des Personnes à Mobilité Réduite, comme les parents avec des poussettes (rue Honoré de Balzac, rue de la Baronne, rue de la Vallée du Lys). Les trottoirs sont très souvent étroits et ne sont pas droits en centre-bourg (rue des Lavandières, rue de la Vallée du Lys) : la faible largeur de la voirie, souvent, ne permet pas d'aménager un large trottoir.



Rue de la Baronne, en direction de Saint-Epain :
des trottoirs peu adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite



Sentier piéton entre la rue Buissonnière et la rue des Anciens Combattants



Venelle piétonne au long de la Rue de la Baronne



Rue des Marronniers :
des trottoirs absents sur une partie de la rue en direction du stade et des trottoirs très étroits sur le reste de la rue

55



Rue des Lavandières en centre-bourg



Rue des Lavandières en direction de l'école :
des trottoirs étroits pour la circulation piétonne et PMR



Rue de la Vallée du Lys depuis le centre-bourg, en direction du cimetière



Rue Honoré de Balzac : des obstacles sur les trottoirs (lampadaires, bacs à fleurs) ne permettant pas la circulation des Personnes à Mobilité Réduite



Rue Honoré de Balzac : des trottoirs absents sur une partie de la rue

Il s'agit souvent de rues fréquentées par les piétons pour se rendre aux équipements et aux commerces, mais également les voies principales de desserte du bourg, dans le prolongement des axes départementaux RD 8 et RD 19.

En outre, le développement urbain récent a contribué à éloigner la population des pôles attractifs d'équipements et de commerces, cette situation favorise donc le recours à la voiture pour des déplacements courts.

Les scolaires se déplacent également à pied pour rejoindre le pôle sportif de la Baronne et le centre-bourg (utilisation quotidienne du gymnase et hebdomadaire de la Salle des Tilleuls), l'absence de trottoirs ou leur étroitesse pose la question de la sécurité de leurs déplacements (*cf.* chapitre sur les équipements).

Conscient de cette difficulté, la commune a déjà aménagé des cheminements adaptés aux piétons pour tenter de relier les différents de quartiers du bourg et sécuriser les déplacements piétonniers, à l'image de l'aménagement du pôle de la Baronne a permis de créer un cheminement piéton reliant la rue de la Baronne à la rue des Marronniers sans que les piétons et les cycles ne passent dans le centre.

UNE OFFRE EN STATIONNEMENT ÉTOFFÉE MAIS PEU VISIBLE

Le centre-bourg présente une offre intéressante en espace de stationnement avec 45 places de parking, répartis entre 5 sites. Néanmoins cette offre est insuffisante pour faire face à la demande, du fait de l'utilisation longue durée des places par les riverains ayant peu ou pas d'espace de stationnement privé et qui monopolisent des places à la journée proches des commerces, et du fait de la réticence des conducteurs à aller se garer sur le parking à l'arrière de l'église. Ce parking a pour inconvénient d'être divisé en trois parties, dont deux espaces peu fréquentés car isolés (sentiment d'insécurité et éloignement des commerces), et mal identifiés (parking à l'arrière de l'église et de la bibliothèque).

A ces espaces de stationnement en centre-bourg s'ajoutent les parkings privés de la supérette et de la pharmacie, ainsi qu'un petit espace de stationnement d'une dizaine de place à côté de la superette, rue des Anciens Combattants.

Or la question du stationnement constitue un enjeu majeur pour le maintien d'une activité économique dynamique et attractive dans le centre-bourg.

En outre, la Salle des Tilleuls, d'une capacité d'accueil de 200 personnes, ne possède pas d'espace de stationnement propre. Son attractivité est donc également dépendante des possibilités de stationnement offertes dans le reste du centre-bourg. Au-delà de la circulation piétonne, le stationnement peut également pâtir de l'absence de trottoirs : l'étude d'« Aménagement des entrées de bourg » mettait ainsi en évidence le peu d'utilisation des places de stationnement matérialisées au sol, rue Honoré de Balzac. La vitesse, le manque de visibilité et la largeur de voie limitée sur la RD 19 pourrait expliquer cette faible utilisation, ainsi que leur éloignement du centre-bourg.

UN MANQUE DE LIAISONS DOUCES À L'ÉCHELLE COMMUNALE

Le développement de l'urbanisation dans les hameaux ne s'est pas accompagné d'un maillage du territoire en liaisons douces. Le recours à l'automobile est donc fréquent pour rejoindre les équipements, les commerces et les services du bourg.

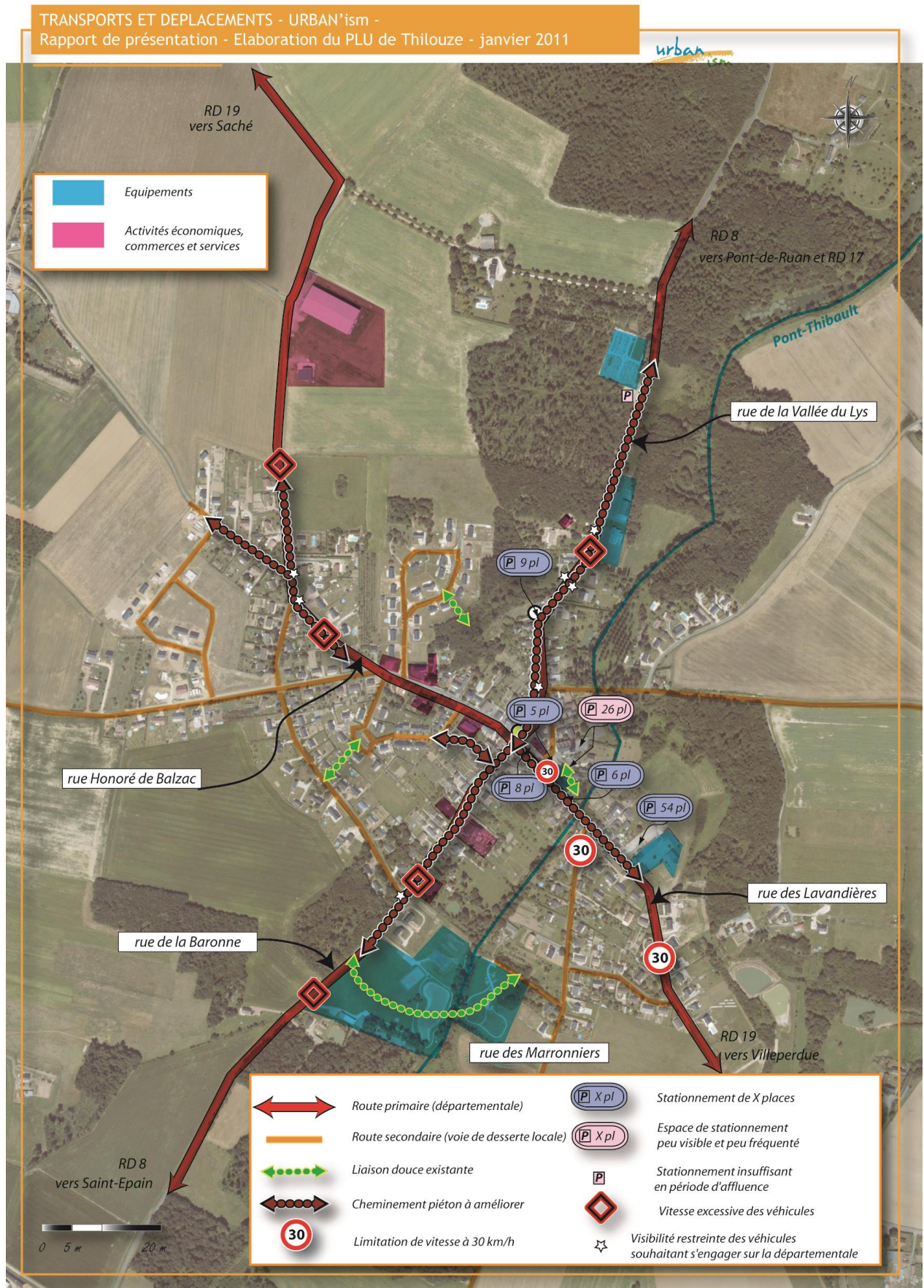
La commune est traversée par plusieurs sentiers pédestres de promenades et de randonnées aménagés à l'échelle intercommunale :

- le sentier pédestre de Pont-de-Ruan à Artannes-sur-Indre via Thilouze (14,8 km) ;
- le circuit pédestre « Au fil de l'eau » entre Pont-de-Ruan et Thilouze (16,5 km) ;
- le circuit vélo « Sur les pas de Balzac » entre Pont-de-Ruan et Thilouze (29 km).

Le potentiel de création de chemins de randonnées a été réduit suite au remembrement des années 70 qui a morcelé les chemins communaux : les chemins finissent régulièrement en impasse, desservant les hameaux et les écarts. Peu de routes et de chemins sont donc praticables par les piétons et les cycles, ce qui les contraint à emprunter des routes très fréquentées par les automobilistes pour la desserte des hameaux de La Huraudière, La Boutardrie, Le Genetay et le Bois Cornu.

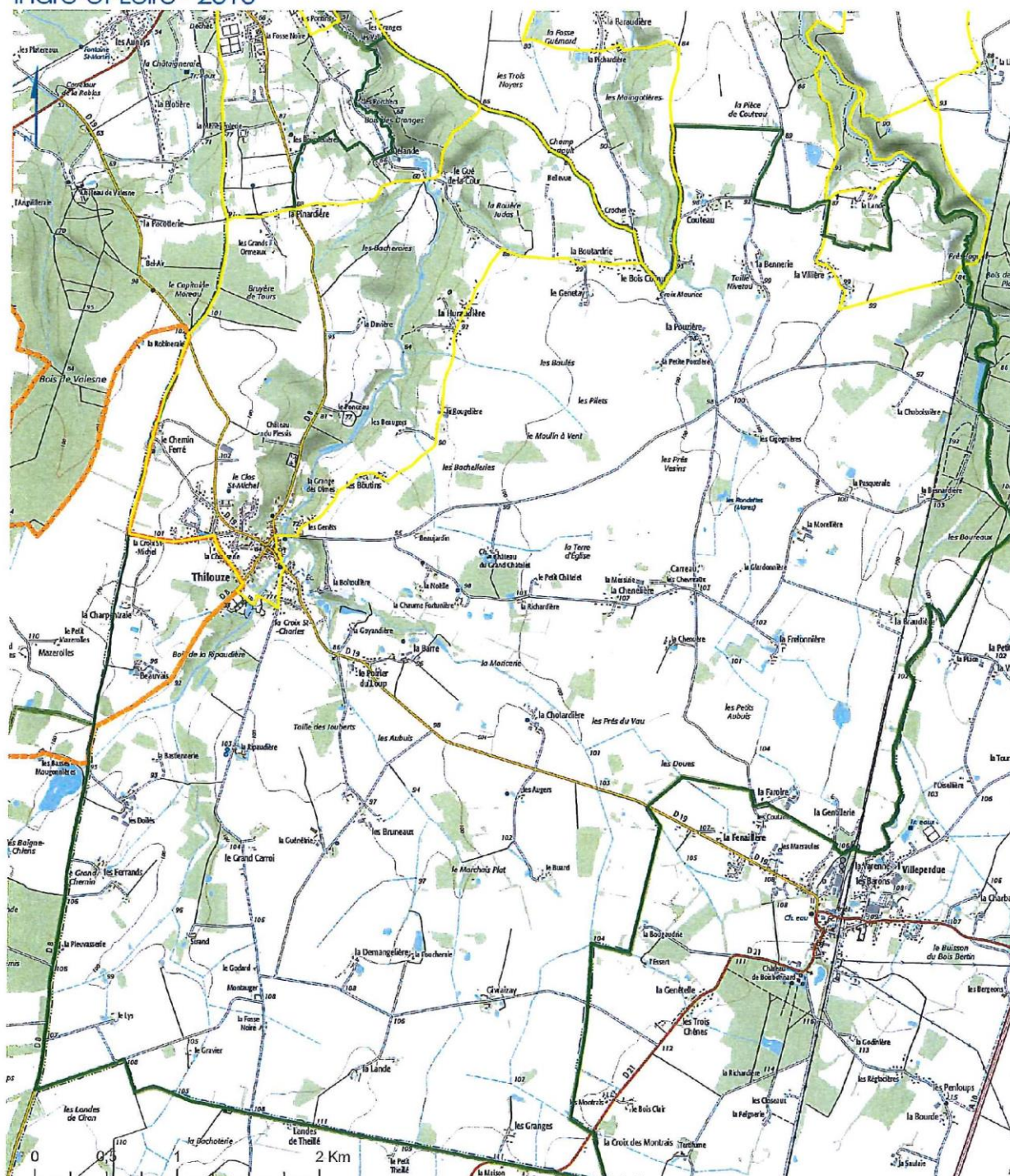
Cette absence de chemin de randonnée est ressentie comme un manque par la population, comblé partiellement par les aménagements réalisés sur les communes limitrophes.

En outre, aucun circuit pédestre ou cyclable ne relie la commune de Thilouze aux communes limitrophes au sud, non membre de la Communauté de communes du Pays d'Azay le Rideau (Villeperdue, Saint-Epain...).



Commune de Thilouze - Extrait PDIPR

Indre-et-Loire - 2016



Légende

- Circuits de randonnée
- Projets boucles équestres
- Limite communale

Source : CD37 - IGN Scan Express Standard - 2016 - P-POIRIER/Service action culturelle Sports, Vie Associative
Document : «boucle equestre Montrésor» mis à jour le 12/10/2016

Chemins inscrits

CR 5-6-7-8-9-23-28-31-33-34-42-58-70



Atouts

- Une attractivité communale remarquable depuis près de 40 ans, avec une croissance démographique régulière portée essentiellement par un solde migratoire fortement excédentaire, accompagné d'un excédent naturel.
- Une arrivée massive de jeunes ménages dans les dernières décennies qui s'est accompagné d'un rajeunissement important de la population, malgré un contexte de vieillissement à l'échelle intercommunale et départementale.
- Un parc de logements récents.
- Une offre dense et polarisée en équipements, qui se concentre autour de 4 pôles ayant chacun leur identité propre : un pôle sportif et récréatif autour du Stade de la Baronne, le pôle scolaire, un pôle administratif, associatif et culturel autour de la mairie et un pôle technique (cimetière et ateliers municipaux).
- Une zone d'activités permettant de répondre à une demande d'installation des artisans locaux.
- Une offre étoffée en commerces et services de proximité dans le bourg (commerces, praticiens...) et dans l'espace rural (artisans) permettant de répondre à une demande locale.
- Une appartenance au Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine et l'existence de structures d'hébergements touristiques (existante ou à restaurer) qui permet d'envisager un confortement de l'économie touristique sur la commune.
- Un cadre de vie de qualité dans le bourg grâce à la préservation d'un patrimoine bâti ancien, la forte présence du végétal et l'aménagement d'espaces publics de qualité (espace vert de la Baronne).
- Une activité agricole dynamique et pérenne qui contribue à l'entretien des paysages et à l'activité économique de la commune.

Handicaps et faiblesse

- Une commune essentiellement résidentielle, malgré une offre étoffée en services et commerces de proximité, et donc dépendante de son accessibilité aux pôles d'emplois et à l'agglomération tourangelle.
- Un manque général de liaisons douces à l'échelle communale entre le bourg et les hameaux et avec les communes voisines.
- Des richesses architecturales et naturelles dans le bourg et en périphérie qui restent discrètes et difficilement perceptibles aux personnes traversant la commune.
- Un développement récent des hameaux qui dégrade les paysages agricoles (manque d'intégration), consomme des terres arables, et qui déstructure le fonctionnement urbain (faible fréquentation des commerces locaux, augmentation des déplacements motorisés dans l'espace rural, coût d'extension et d'entretien des infrastructures...).
- Un développement récent du bourg qui a éloigné la population des polarités de la vie locale.
- Des équipements scolaires proches de la saturation, du fait d'un rajeunissement rapide de la population communale.
- Des déplacements piétons difficiles dans le bourg du fait du dénivelé, de l'étroitesse des trottoirs dans le centre et du manque de liaisons inter-quartiers.
- Un parc de logements peu diversifié, notamment dans le locatif, qui peut remettre en cause le renouvellement générationnel à long terme.
- Des hameaux souffrant d'insuffisances en matière de desserte par les réseaux.

Enjeux

- Permettre un renouvellement générationnel de la population communale, compatible avec les équipements scolaires, sportifs et récréatifs existant en favorisant l'installation de jeunes ménages et en anticipant le vieillissement des différentes classes d'âges.
- Offrir un parc de logements diversifié afin de répondre à des besoins variés.
- Pérenniser l'offre en équipements, commerces et services de proximité de la commune, qui constitue un atout pour maintenir l'attractivité résidentielle de la commune.
- Améliorer et sécuriser les déplacements des véhicules, des cycles et des piétons dans le bourg et à l'échelle de la commune.
- Assurer un développement urbain économe en espace et qui consolide le fonctionnement urbain de Thilouze.

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

RELIEF ET HYDROGRAPHIE

Sources : rapport de présentation du POS de Thilouze approuvé en 2001 ; Dictionnaire des Communes de Touraine

Le relief de la commune de Thilouze est marqué par un abaissement du territoire du sud-est vers le nord-ouest, en direction de l'Indre. Trois entités se distinguent :

- un plateau agricole, rattaché au plateau de Sainte-Maure et dont l'altitude varie entre 107 m à La Demangelière et 87 m à La Goyandière ;
- une vallée nord-sud, créée par l'écoulement du ruisseau du Pont-Thibault qui passe à l'est du bourg, qui entaille le plateau de 30 à 35 mètres, et dont les vallons en pente douce sont boisés ;
- la vallée du ruisseau de Montison, qui effleure le territoire communal à l'est du plateau de Thilouze.

La commune est traversée du nord au sud par le ruisseau du Pont-Thibault qui résulte de la réunion de ruisselets à écoulement intermittent, qui naissent sur Thilouze près de Sirand, de La Foucheraie, de Givraizay et de La Chotardièrre. Il reçoit les eaux de La Rouère de Judas en traversant le bourg, avant de continuer vers Pont-de-Ruan où il se jette dans l'Indre sous le nom de ruisseau de Thilouze.

Selon le Syndicat d'Aménagement de la Vallée de l'Indre, ces ruisseaux présentent tous les deux des matières en suspension qui dégradent la qualité biologique des eaux. Les têtes de bassin versant mériteraient également d'être retraitées pour se rapprocher plus de leur rôle de collecteur.

Ces entités physiques contribuent à une relative variété de paysages sur la commune, avec un paysage de fond de vallée, fermé par des boisements denses et le relief, et un paysage de plateau agricole aux vues lointaines.

GÉOLOGIE

Source : rapport de présentation du POS de Thilouze approuvé en 2001

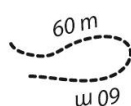
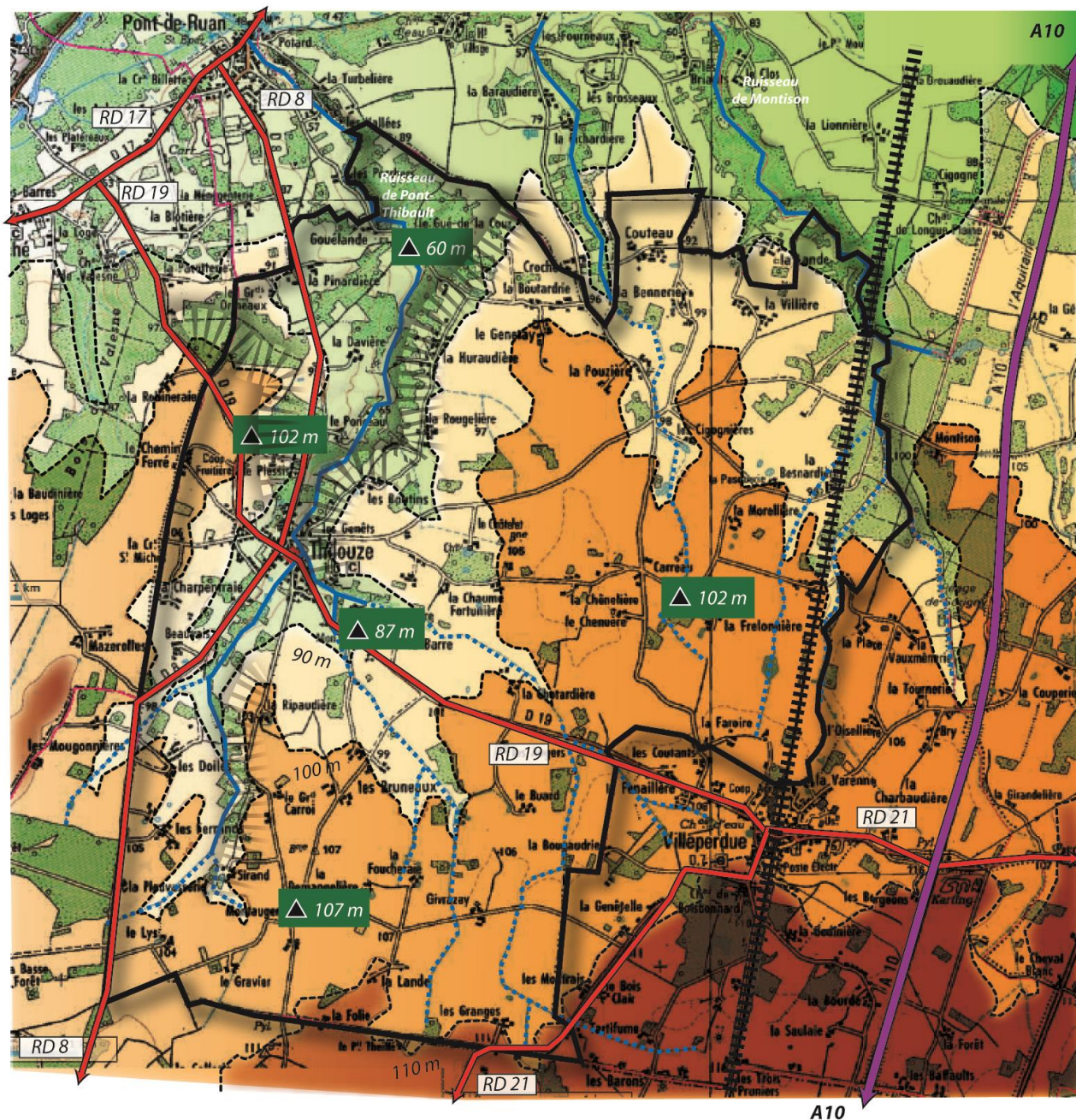
Les sols de la commune de Thilouze se caractérisent par la présence de deux grands types d'affleurement : les formations siliceuses (argiles à silex, graviers...) et les limons de plateau.

Les secteurs les mieux représentés par le premier substrat, se rencontrent essentiellement au nord de la commune : Le Gué de la Cour, la Huraudière, Le Plessis. Les sols sont moyennement profonds (40 à 80 cm), de texture variable (sable argileux, limon sablo-argileux). La perméabilité de ces sols est faible.

Les limons des plateaux offrent des sols plus profonds, dont la texture superficielle varie (limon moyen, limon moyen sableux et limon argilo-sableux) ; la présence d'argiles constituant un obstacle à l'écoulement gravitaire de l'eau. Ce type d'affleurement couvre de larges étendues de la commune, au nord et au sud (La Pouzière, La Chenelière, Les Bruneaux, La Lande...).

Plus accessoirement, plusieurs autres types de sols sont répertoriés sur la commune. Il s'agit du calcaire lacustre, des colluvions épaisses, et alluvions récentes et modernes.

Cette constitution des sols se traduit par la présence d'une grande quantité de mares à la surface du plateau, une sensibilité aux mouvements de terrains liés au retrait et gonflement des argiles, et une faible aptitude des sols à l'assainissement individuel sur la quasi intégralité du territoire communal selon l'étude d'assainissement réalisée en 1997.



courbe de niveaux



point d'altitude NGF



plaine d'altitude inférieure à 90 m

plateau agricole d'altitude comprise entre 90 et 100 m

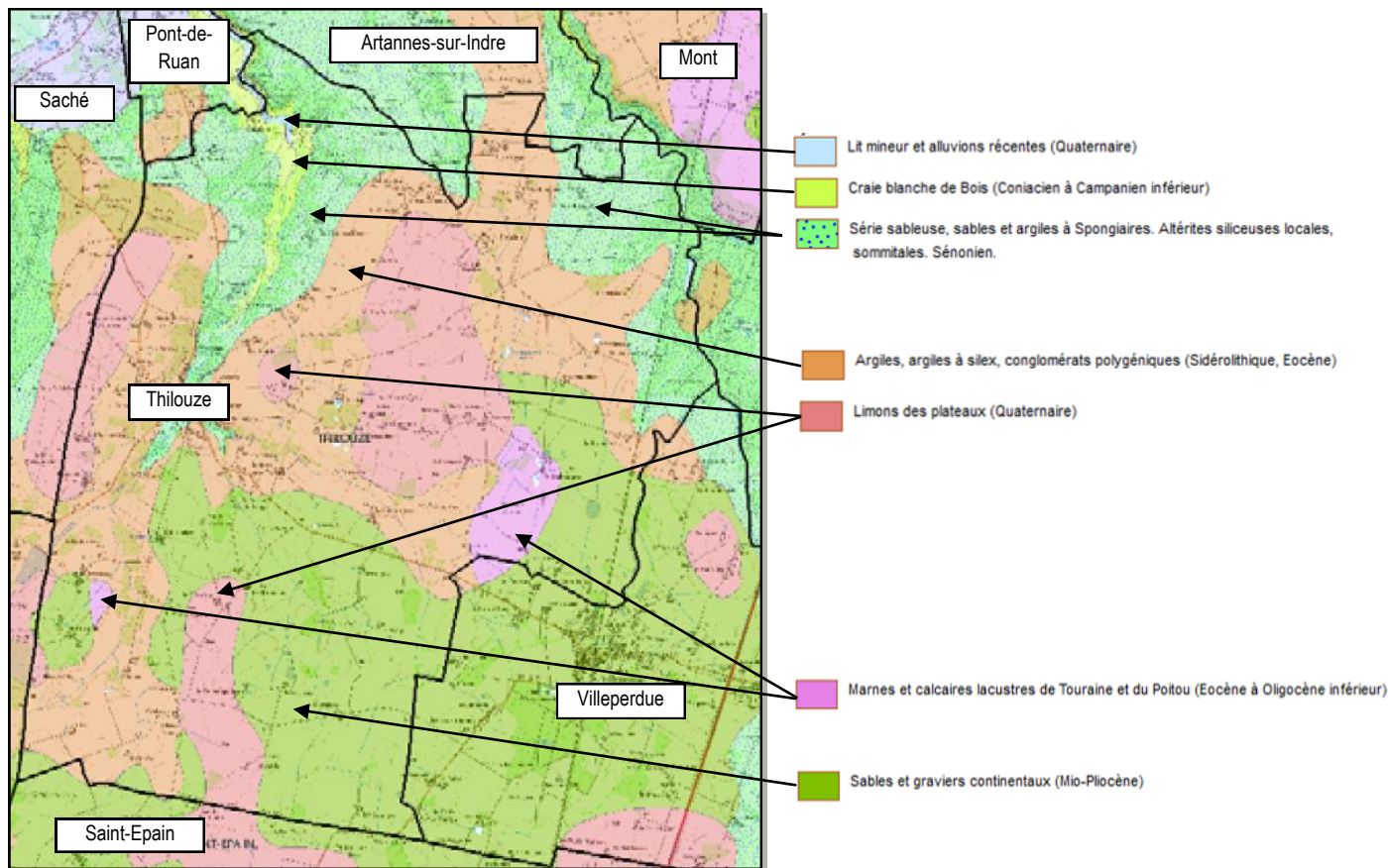
plateau agricole d'altitude comprise entre 100 et 110 m

plateau agricole d'altitude supérieure à 110 m



effet de coteaux

0 1 km



©IGN 2005, ©GEOSIGNAL, ©TELEATLAS

Carte géologique au 1/50 000e

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, élaboré pour les années 2016 à 2021 et approuvé le 18 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin.

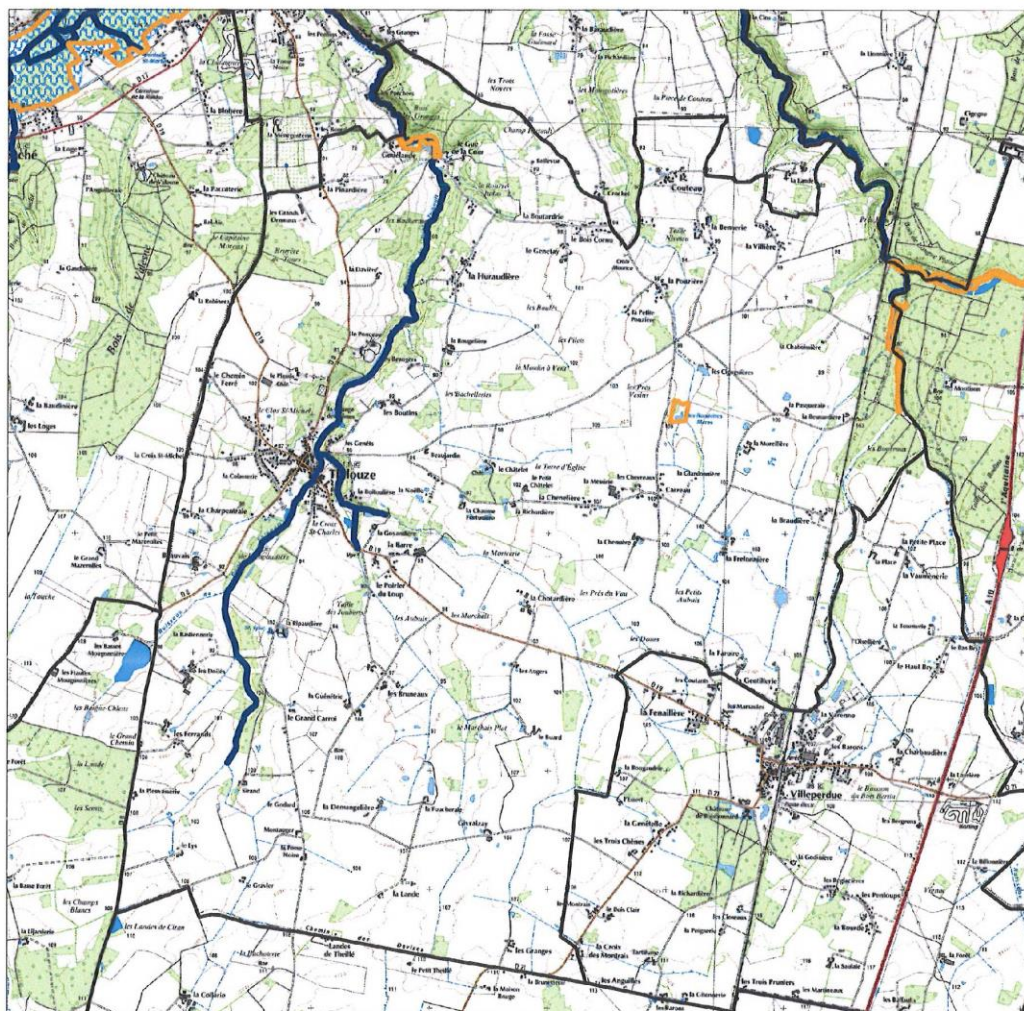
Les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau du SDAGE sont les suivantes :

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

Le PLU doit être compatible avec les orientations de ce document supracommunal.

EAU : Carte de l'eau et des milieux humides Commune de THILOUZE

Direction
 Départementale des
 Territoires



Légende

-  Cours d'eau
-  Plan d'eau
-  Périmètre de zone humide
-  Zone inondable



MT/M.O.T. - JL - 04/10/2010

0 1 2 km

Copyleft : IGN, IGN 2005
 Données : SD 37 - G0 37

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

Plusieurs bois sont présents sur la commune de Thilouze. Sur le plateau agricole, ces bois se présentent le plus souvent sous la forme de boqueteaux dispersés. A proximité des cours d'eaux, les boisements sont plus denses, relayés par quelques haies dans l'espace agricole. Ces boisements sont particulièrement imposants au Gué de la Cour (le Bois des Granges), la Huraudière et au-delà de la voie ferrée à l'est de la commune (les Boureaux).

Ces espaces boisés participent à l'animation des paysages. Ils représentent également un intérêt écologique en tant qu'espaces refuges pour les oiseaux et le petit gibier. Ils peuvent également constituer des éléments de liaison permettant le déplacement de la faune.

Le Porter à la Connaissance précise que la forêt porte sur 398 ha et comporte principalement 286 ha (72 %) de taillis sous futaie de feuillus, 53 ha (13 %) de taillis sous futaie de résineux, 34 ha (9 %) de taillis et boisements lâches, 15 ha (4 %) de futaies de résineux et 10 ha (3 %) de futaie de feuillus.

Il convient de veiller à la pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole et paysager :

- chercher à conserver les bois et forêts faisant l'objet de procédure d'aménagement ou de gestion particulière,
- réserver la possibilité de créer les équipements nécessaires à la mise en valeur de ces espaces boisés et à la protection des forêts contre les incendies.

La commune de THILOUZE compte sur son territoire 2 plans simples de gestion, qui portent sur 77 ha.

Quatre zones humides ont été recensées sur Thilouze, à Gouélande, au lieu-dit « Les Rondettes Mares » et en limite communale est. La commune comporte également un grand nombre de mares et de points d'eau.

Les vallées boisées, les mares et le réseau de petits boisements forment des continuités écologiques qui pourraient être intégrées à terme dans une « trame verte et bleue ».

Le site des Rondettes Mares est également reconnu comme une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) nommée « Prairie des Rondettes Mares », d'une superficie de 2 hectares.

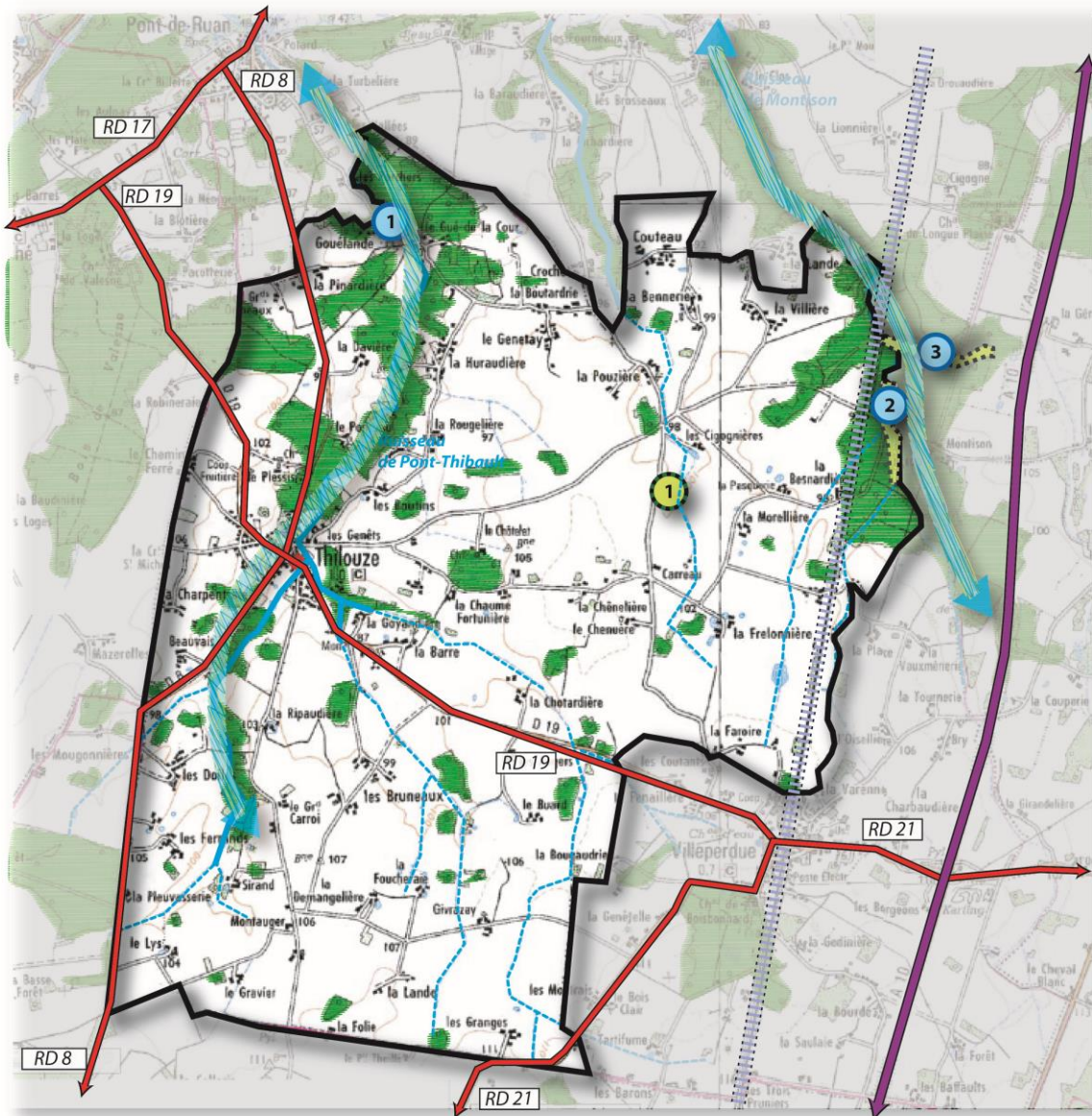
Il s'agit d'une petite mare entourée d'une prairie humide et d'une saulaie. Elle s'inscrit au milieu de grandes cultures, sur le plateau de Sainte-Maure. Trois espèces déterminantes y ont été recensées, dont deux sont protégées et la *Ranunculus ophioglossifolius*, très rare en région Centre. Associée à un habitat en assez bon état de conservation, leur présence justifie la reconnaissance de ce petit ensemble en ZNIEFF de type 1.

Sur la commune voisine de Neuil se trouve le site communautaire Natura 2000 « Les Landes du Ruchard », distant à vol d'oiseau de 5 Km environ du bourg de Thilouze.

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.



 Espace boisé

 Continuités écologiques (rivière et boisements) pouvant à terme être intégrées dans une trame verte et bleue

 1

Prairie des Rondettes Mares : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (identifiant 240030178) et zone humide recensée par la DREAL

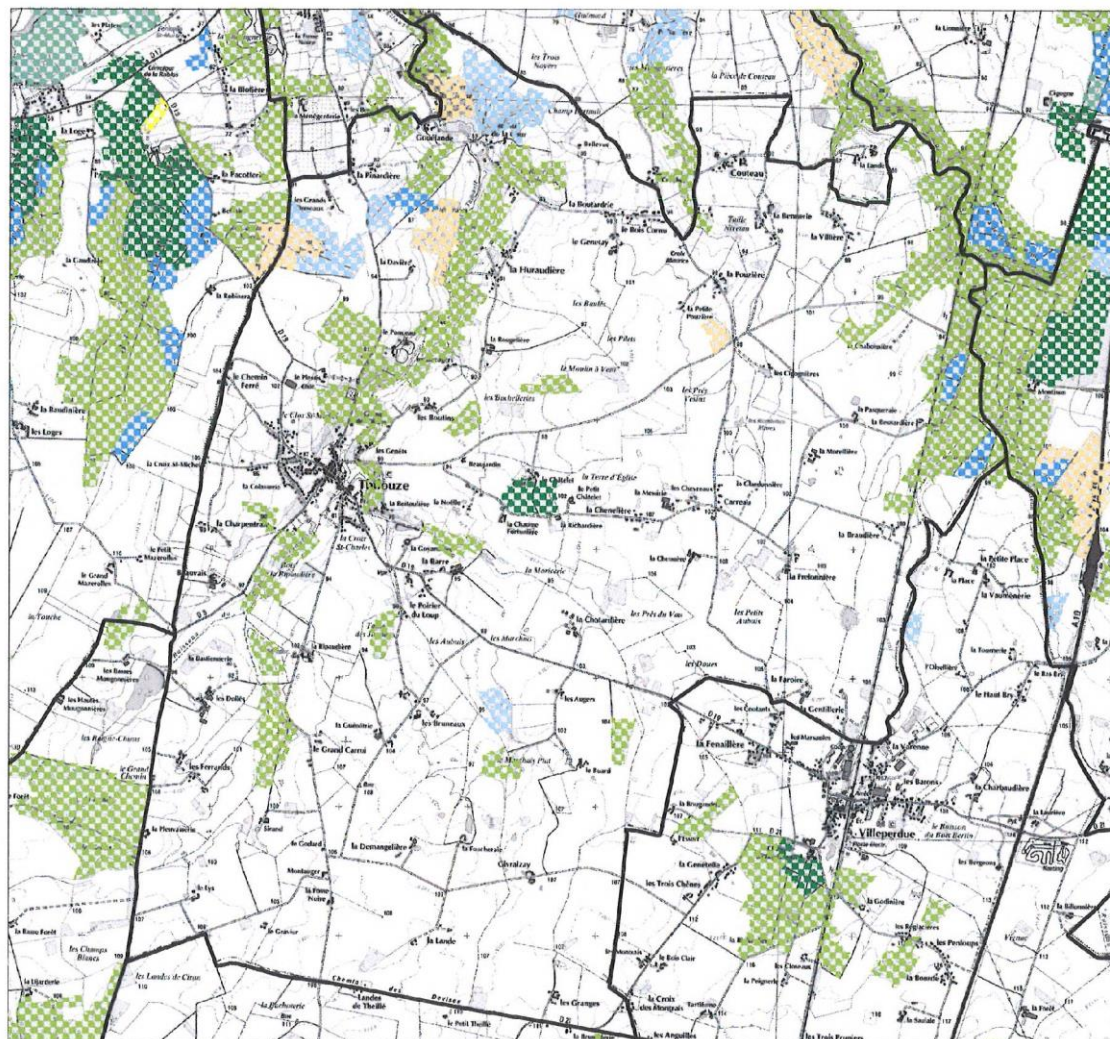
 2

Autres zone humide recensée par la DREAL en plus de la Prairie des Rondettes Mares (3 sites)

0 1 km

FORET : Carte de l'inventaire forestier **Commune de THILOUZE**

Direction
 Départementale des
 Territoires



Légende

-  futaie de feuillus
-  taillis sous futaie de feuillus
-  futaie de résineux
-  taillis sous futaie de résineux
-  futaie mixte
-  taillis et boisements laches
-  peupleraie cultivée
-  lande
-  espace vert

MT/A.O.T. - JL - 05/10/2010

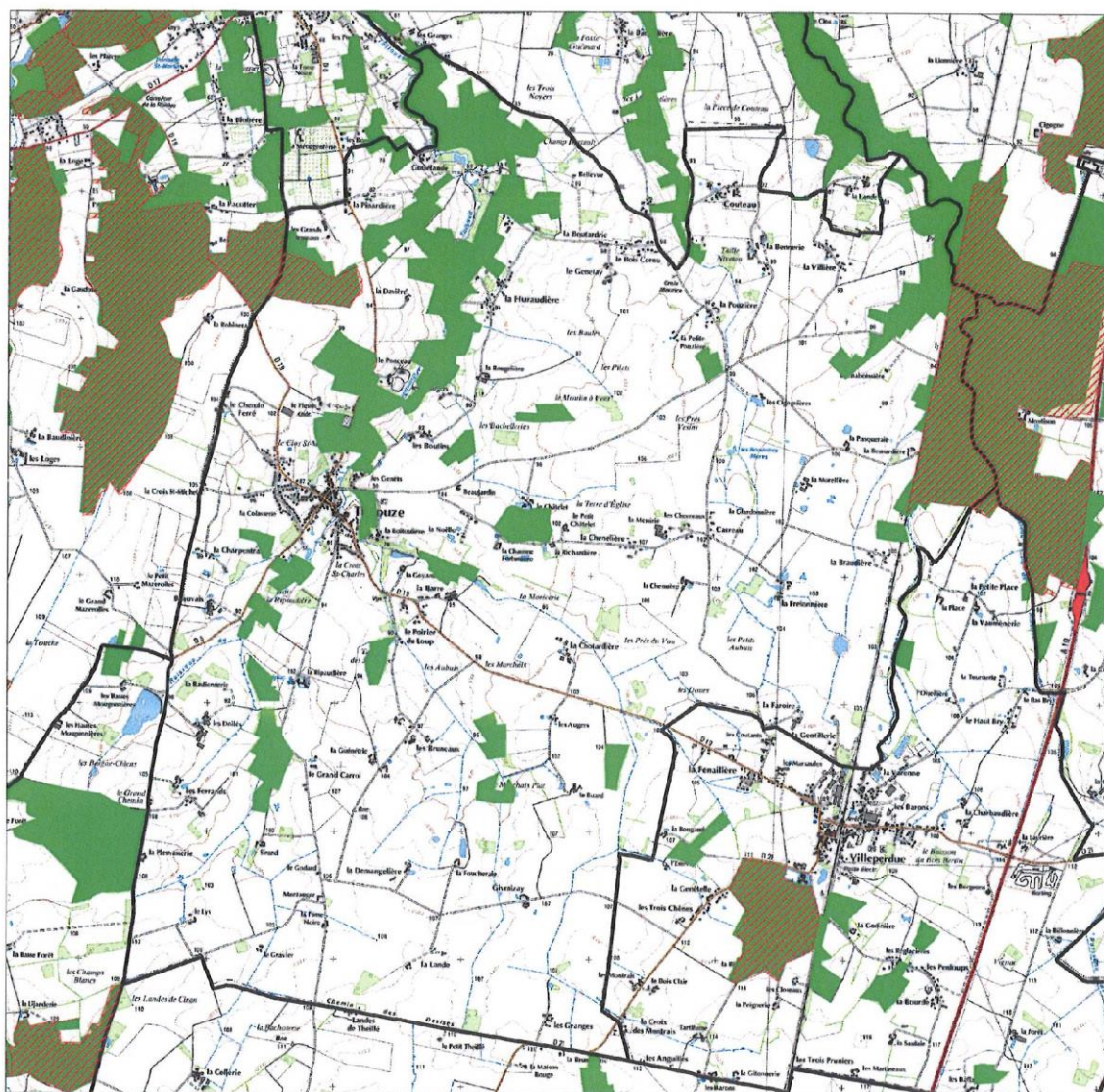
0 1 2 km

Copyright : IGN/ES/SCN/05
 Sources : DDT 37 - IFN



FORET : Type de propriété et suivi administratif Commune de THILOUZE

Direction
Départementale des
Territoires



Légende

TYPE DE PROPRIÉTÉ

- COMMUNAL
- DOMANIAL
- PRIVE



Plan simple de gestion

MT/M.O.T. - JL - 04/10/2010

0 1 2 km



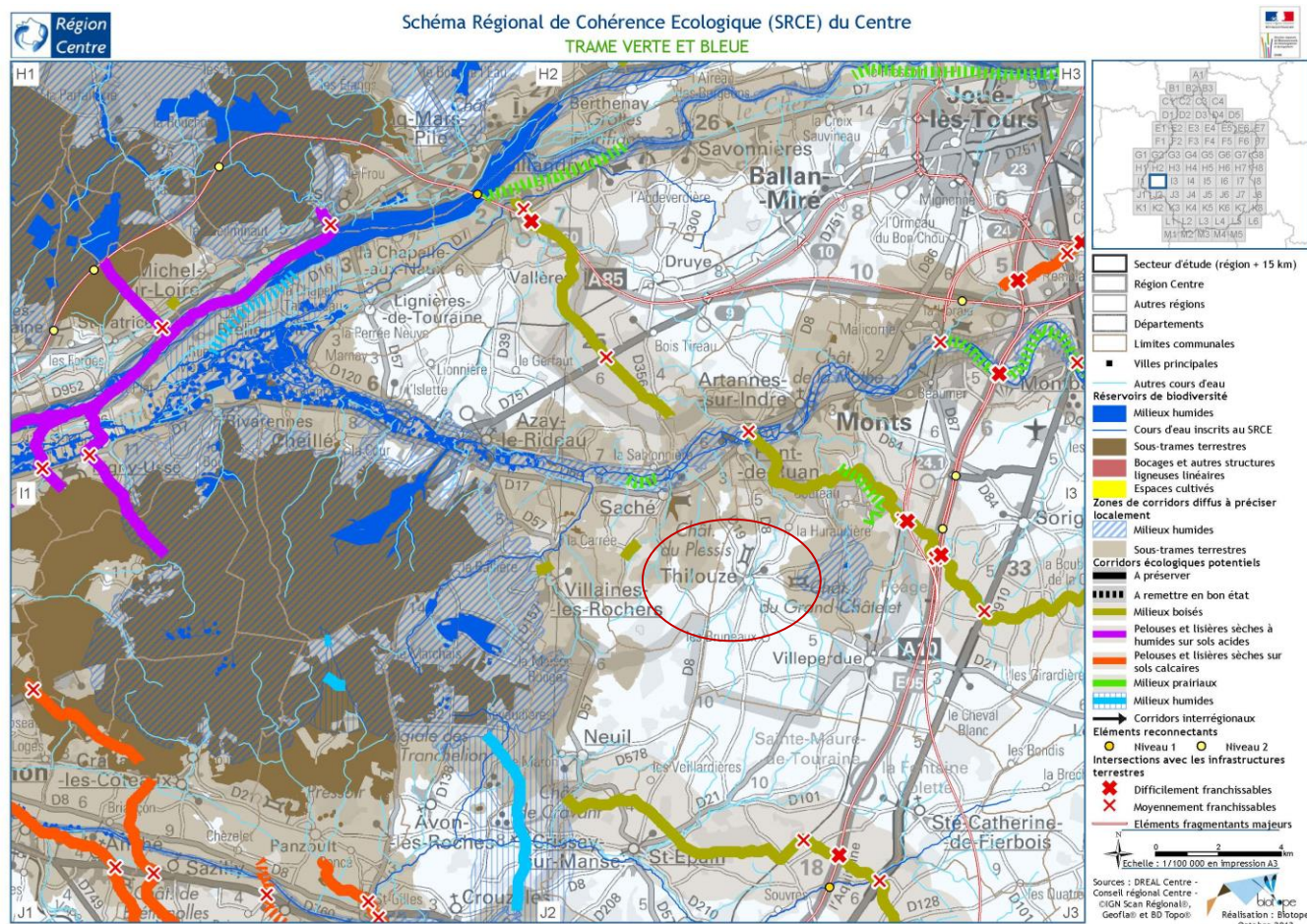
Copied: IGUS&CA025
Sources: DDT 37 - IGN

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DU CENTRE (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015.

Différentes sous-trames ont été définies, dont 4 d'entre-elles sont dites « prioritaires » : il s'agit de celles dont les milieux supports rassemblent un grand nombre d'habitats menacés :

- la sous-trame bocage,
- la sous-trame cours d'eau,
- la sous-trame espaces cultivés,
- la sous-trame milieux boisés,
- la sous-trame milieux humides (prioritaire),
- la sous-trame milieux prairiaux (prioritaire),
- la sous-trame pelouses calcicoles (prioritaire),
- la sous-trame landes acides (prioritaire).



Carte de synthèse de la trame verte et bleue du SRCE – décembre 2014

LA TRAME VERTE ET BLEUE DU PNR LOIRE ANJOU TOURAINE

La commune de Thilouze appartient au secteur dit « Les plateaux du Centre et la Vallée de l'Indre ». Les espaces cultivés représentent presque la moitié de la surface du plateau agricole de Sainte-Maure et des Champeignes. L'activité agricole, de plus en plus soumise à une forte pression urbaine, est basée sur un système de grandes cultures. Il est précisé que les plateaux agricoles autour de Thilouze, Vallères et Azay-le-Rideau sont une zone importante d'Indre-et-Loire pour plusieurs oiseaux typiques des grandes plaines céréalières : Œdicnème criard, Huppe fasciée, Pie-grièche, Busard cendré et St-Martin. Les prairies et pâturages, imbriqués dans les espaces de cultures, occupent près de 20% de la surface totale de ces plateaux.

CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE L'UNITÉ PAYSAGÈRE

Identification des trames écologiques :

-  Réservoirs de biodiversité (cf. Chartre du Parc 2006-2020)
-  Sous-trame humide et aquatique
-  Sous-trame bocagère
-  Sous-trame prairiale
-  Sous-trame forestière
-  Réseau de haies
-  Autre espace

Les trames vertes et bleues potentielles :

-  Connexion potentielle humide et aquatique
-  Connexion potentielle bocagère
-  Connexion potentielle prairiale
-  Connexion potentielle forestière

Éléments ayant un impact potentiel sur la TVB :

-  Route principale
-  Milieu urbanisé majeur

Éléments ayant un impact important sur la TVB :

-  Rencontre des connexions potentielles et de l'urbanisation
-  Obstacle à l'écoulement (barrages, seuils...)
-  Autoroute (élément ayant un fort impact paysager et écologique)

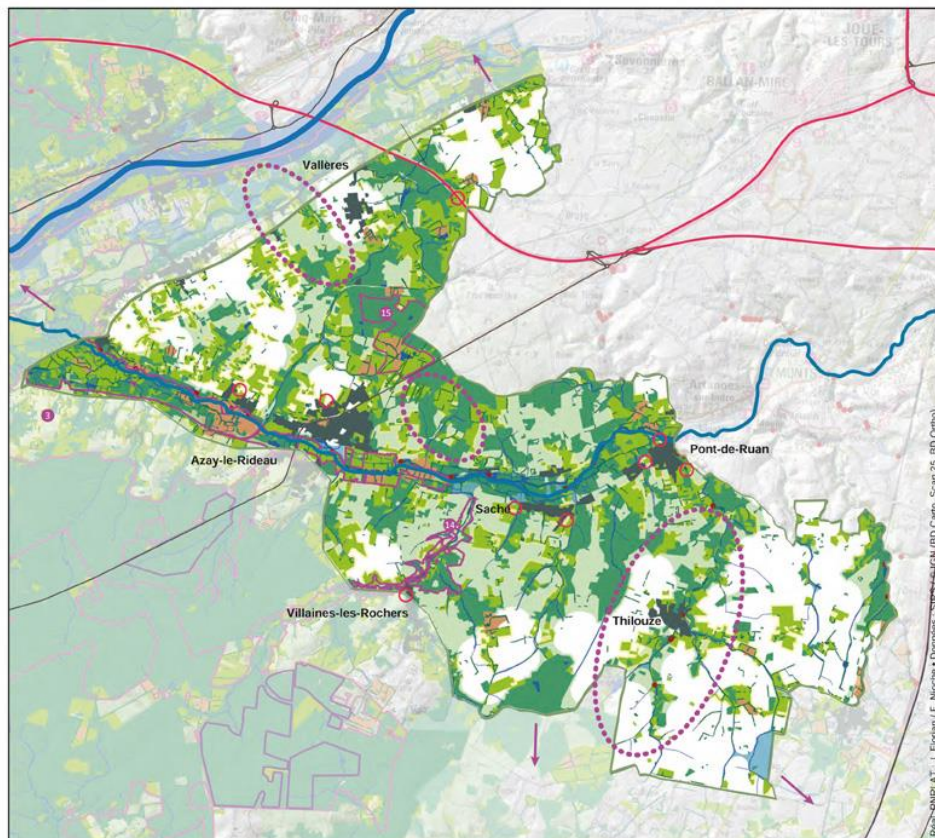
Continuité au-delà de l'unité paysagère :

-  Trame écologique et/ou paysagère structurante

Les recommandations :

-  Zones à enjeux majeurs pour le paysage

4 km 



Réalisation : J. Fournier / F. Nègre - Données : SRS - L'IGN (BD Carthage, SRS 25, BD Carthage)

Recommandations

	Zones à enjeux majeurs pour le paysage	Sur ces zones, la préservation et la restauration de la trame verte et bleue est un enjeu majeur.	Prise en compte des éléments du paysage dans les documents d'urbanisme	Direction Départementale des Territoires Chambres d'Agriculture
--	--	---	--	--

Trames vertes et bleues existantes

	Réservoirs de biodiversité (cf. Charte du Parc 2008-2020)	Les sites naturels exceptionnels (SNE) et les zones écologiques majeures (ZEM) sont décrits et caractérisés dans la Charte du Parc.	Mise en place de Contrats Natura 2000 Mise en place de Mesures Agri-Environnementales Protection dans les documents d'urbanisme	Parc naturel régional Chambres d'Agriculture Direction Départementale des Territoires Conseil régional (SRCE) Structure porteuse du SCoT Le Parc vous accompagne lors de l'élaboration des documents d'urbanisme
	Sous-trame existante humide et aquatique	Les trames vertes et bleues existantes sont identifiées par un classement de l'occupation du sol par sous-trame.	Engagement de chartes forestières Documents de gestion forestière durable Classement des haies par les Plans Locaux d'Urbanisme, Incitation à la plantation de haies Entretien des haies existantes (taille en têtard)	Chambres d'Agriculture, ONF, CRPF Le Parc vous accompagne lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, Conseil Général (Arbre dans le Paysage Rural de Touraine), fiches techniques du Parc sur l'entretien des haies
	Sous-trame existante bocagère			
	Sous-trame existante prairiale			
	Sous-trame existante forestière			
	Réseau de haies	Le réseau de haies est cartographié sur la base de la photo aérienne de 2007.		
	Autre espace			

Trames vertes et bleues potentielles

	Sous-trame potentielle humide et aquatique	Les zonages identifiés par le Système d'Information Géographique sont des connexions potentielles entre les milieux.	Gestion écologique des cours d'eau (ripisylve, obstacles) Mise en place de Contrats Natura 2000 Mise en place de Mesures Agri-Environnementales Prise en compte dans les documents d'urbanisme Amélioration des connaissances du territoire	Gestionnaires de sites Natura 2000, Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques, Conseil régional (SRCE), Agence de l'eau, Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de l'Indre, CC du Pays d'Azay-le-Rideau, Conservatoire des Espaces Naturels, Fédérations de Chasse, Fédérations de Pêche
	Sous-trame potentielle bocagère			
	Sous-trame potentielle prairiale			
	Sous-trame potentielle forestière			

Éléments ayant un impact potentiel sur la TVB

	Route principale	Les routes peuvent fragmenter fortement l'espace et limiter voire empêcher le déplacement des espèces. En revanche, sur les bords de routes, si la gestion est adaptée, les espèces peuvent circuler.	Mise en place d'une gestion différenciée des bords de route (effectuer un fauchage tardif, limiter les traitements phyto-sanitaires)	Conseil Général Direction Départementale des Territoires Communes et Communauté de communes
	Milieu urbanisé majeur	Si l'urbanisation peut limiter la circulation des espèces, elle peut aussi la favoriser (jardins et espaces publics gérés de manière écologique moyennant une attention particulière dans leur conception et leur gestion).	Mise en place d'une gestion différenciée des espaces publics Espèces végétales locales à privilégier Information auprès des habitants sur la gestion écologique des jardins	Conseil Général Direction Départementale des Territoires Guide des plantations du Parc

Éléments ayant un impact important sur la TVB

	Rencontre de la trame écologique potentielle et de l'urbanisation	Une attention particulière doit être portée à la gestion de ces espaces.	Étude fine de ces zones dans le cadre des documents d'urbanisme pour définir des objectifs de gestion	Structure porteuse du SCoT
	Obstacle à l'écoulement (barrages, seuils...)	Les obstacles à la continuité aquatique qui empêchent les poissons et autres espèces de se déplacer librement dans les cours d'eau sont inventoriés.	Engagement d'une politique de continuité écologique (enlever les obstacles inutiles, mettre en place des passes à poissons)	Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques, Syndicat Mixte d'Aménagement de la Vallée de l'Indre, CC du Pays d'Azay-le-Rideau, Agence de l'Eau, Fédération de Pêche

Autoroute (élément ayant un fort impact paysager et écologique)

	Autoroute (élément ayant un fort impact paysager et écologique)	Seuls les passages à faune permettent aux espèces de franchir une autoroute.	Associations et structures naturalistes : Entomologie Tourangelle et Ligérienne, CPIE Touraine-Val de Loire, LPO Touraine, Société d'Étude, de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine, Conservatoire Régional d'Espaces Naturels de la Région Centre.	
--	---	--	--	--

Continuité au-delà de l'unité paysagère

	Trame écologique et/ou paysagère structurante	Grandes continuités liant les différentes unités paysagères et le territoire hors-Parc.		
--	---	---	--	--

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

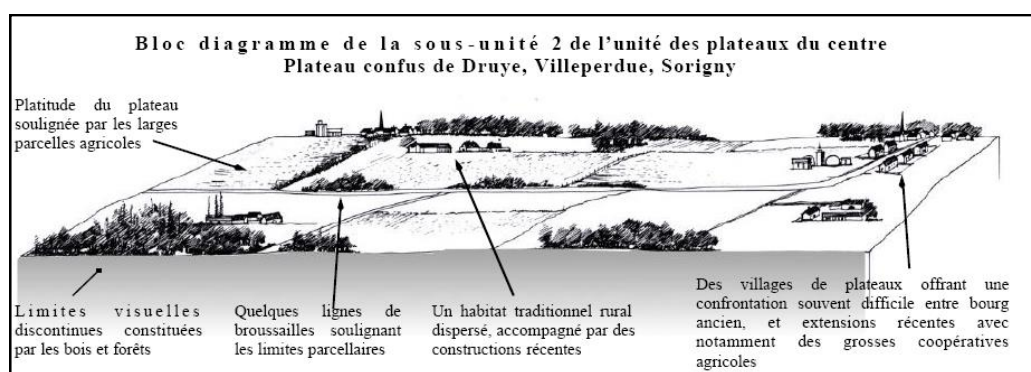
LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

La commune de Thilouze est inscrite dans l'unité paysagère dite des « Plateaux agricoles du Centre Touraine », sur le plateau de Sainte-Maure. Cet espace agricole est entaillé par les cours d'eau des ruisseaux de Pont-Thibault et de Montison, ce qui engendre une ondulation du plateau à leurs franges.



Bloc diagramme de la sous-unité 2 de l'unité « Plateau agricoles du Centre Touraine »

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

La vocation agricole de ce plateau est affirmée par la présence de cultures, de larges parcelles et de structures de stockage et d'exploitations agricoles qui constituent des points d'appels, notamment les locaux de l'ancienne coopérative fruitière. Le plateau est ponctué d'arbres isolés et plus rarement de boqueteaux. Quelques points d'appels situés sur et hors commune accrochent le regard (le clocher, une antenne sur Saint-Epain, les silos de Villeperdue...). Le plateau est aussi marqué par la présence de pylônes électriques ou téléphoniques qui s'intègrent difficilement dans ce paysage ouvert.

A l'est de la commune, le paysage agricole est déstructuré, marqué par la présence de la voie ferrée (catenaires...). Cette voie ferrée sépare l'espace agricole de Thilouze et l'ensemble boisé accompagnant la vallée du ruisseau de Montison.

Au nord, le paysage se referme par la présence de bois de plus en plus denses qui cadrent et limitent les vues, contribuant à l'intégration paysagère des hameaux de Gouélande et du Gué de la Cour.

L'espace agricole concentre un habitat rural ancien, dispersé, ponctuellement regroupé en petits hameaux sur lesquels s'est développée une urbanisation diffuse plus récente. Cet habitat rural se caractérise globalement par des maisons simples, juxtaposées à de nombreuses annexes. Les maçonneries sont généralement en moellons calcaires enduits (gris), les encadrements d'ouvertures et chaînages en pierres de taille et briques, et les toitures en ardoises et tuiles plates.

Le village de Thilouze présente une structure rayonnante autour de l'église et un tissu urbain détendu. Sa présence dans la vallée du Pont-Thibault, au cœur de la vallée densément végétalisées entaillant le plateau, dérobe aux regards le bourg ancien. Les extensions urbaines, qui colonisent les crêtes de la vallée, constituent des points d'appel depuis l'espace agricole. Les lisières urbaines du bourg présentent une médiocre intégration paysagère. Le versant dissymétrique boisé est plus marqué au nord du bourg.

A l'ouest du village, la proximité des bois de Saché et la rive végétalisée du ruisseau contribuent à créer un paysage semi-ouvert, aux vues courtes calées par les bois. Le château du Plessis est caché dans un parc que seule la végétation particulière permet de deviner sa présence.

Si la vallée creusée par le ruisseau Pont-Thibault marque le paysage, le cours d'eau reste discret et peu perceptible, caché par ses rives végétalisées et le relief. Il ne se dévoile ponctuellement qu'au niveau du centre-bourg.

Globalement le paysage de Thilouze est très ouvert. Cette visibilité importante accroît la sensibilité paysagère des constructions, quelle que soit leur taille. Toute construction aura un impact majeur dans les paysages, d'où un soin à apporter à l'intégration paysagère des édifices, notamment aux lisières des espaces urbanisés.



Un espace agricole ouvert, aux vues lointaines, ponctué d'arbres isolés et de boqueteaux



Des points de repères : le clocher de l'église Saint-Antoine et les locaux de l'ancienne coopérative fruitière, le bourg n'est perceptible que par les toitures de ses extensions récentes qui remontent le long de la vallée

76



En lisière ouest du bourg, des extensions récentes s'imposant dans le paysage relayé en arrière-plan par les locaux de la Zone d'Activités du Plessis.

A l'est, un bourg caché par les rives végétalisées du ruisseau Pont-Thibault, seul le clocher trahit sa présence

Un espace agricole mité par l'urbanisation récente des hameaux :

une piètre intégration paysagère des extensions récentes qui dénaturent le paysage



Lisière du hameau de Couteau

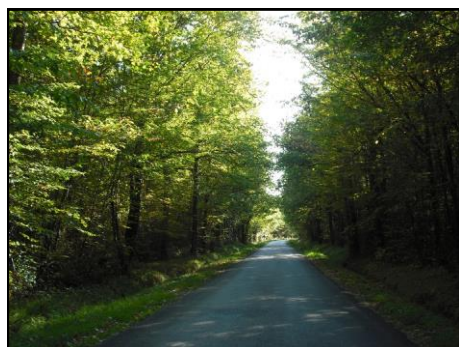


Lisière du hameau de La Villière



Des constructions traditionnelles éparses et nombreuses, peu restaurées

77



Boisement vallée de Montison



Gouélande

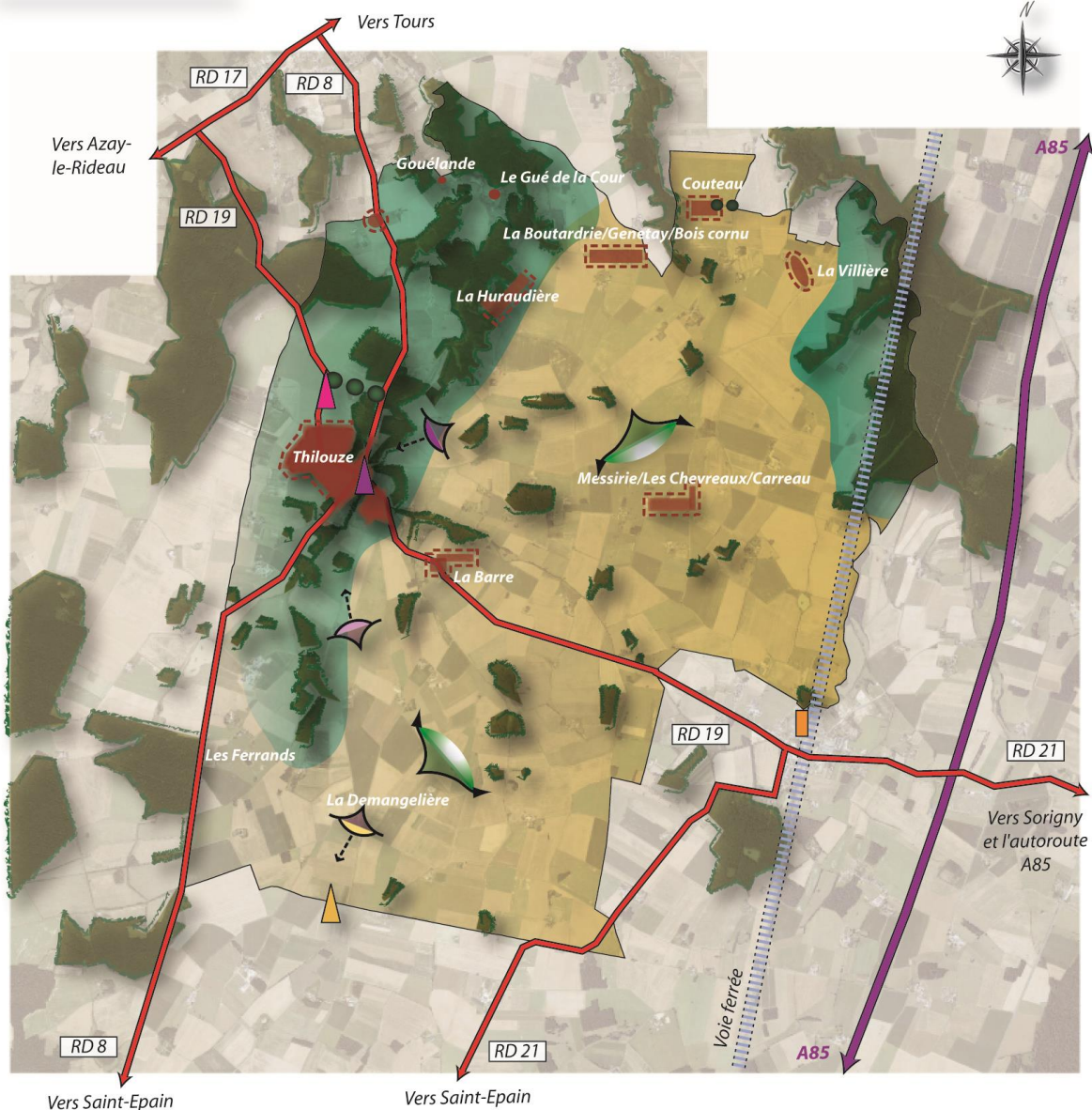


Le Gué de la Cour

Des boisements plus denses en limite de commune qui encadrent et limitent les vues



Des exploitations agricoles qui ponctuent et animent le paysage



ENTITES PAYSAGERES

-  Espace agricole ouvert, aux vues lointaines, à la planitude soulignée par de larges parcelles agricoles, ponctué d'arbres isolés ou de boqueteaux
-  Paysage de vallée, aux vues courtes calées sur les boisements et la végétation des rives des cours d'eau de Pont-Thibault et Montison

ELEMENTS VEGETAUX STRUCTURANTS

-  Principaux boisements (bois, forêt, parc) dont la densité et la hauteur animent le paysage, restreint les vues et cachent l'urbanisation
-  Alignement d'arbres remarquable (château du Plessis, hameau de Couteau)

POINTS D'APPELS

-  Clocher de l'église Saint-Antoine
-  Locaux de l'ancienne coopérative fruitière
-  Antenne (commune de Saint-Epain)
-  Silos (commune de Villeperdue)

IMPACT PAYSAGER DE L'URBANISATION

-  Bourg de Thilouze et hameaux
-  Une lisière urbaine médiocre par l'absence de transition paysagère entre zone urbaine et zone agricole

VUES

-  Vues lointaines sur l'espace agricole et ses points de repères
-  Vues multiples sur l'antenne
-  Vues multiples sur le clocher et les locaux de l'ancienne coopérative
-  Vues multiples sur le clocher de l'église Saint-Antoine

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

UN PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ REMARQUABLE

Source : base Architecture-Mérimée — consultée le 10 janvier 2011

La commune de Thilouze accueille plusieurs édifices protégés au titre des Monuments Historiques :

- **L'ensemble du château du Grand-Châtelet**, avec sa chapelle, est classé au titre des Monuments Historiques depuis le 22 octobre 1962. Les constructions datent du XV^e et du XVI^e siècles.

Occupant le côté nord d'une enceinte dont les courtines ont disparu mais dont subsistent les douves, le château comprend un bâtiment rectangulaire flanqué, à chacun de ses angles, d'une tour cylindrique. La tour sud-est loge une vis de pierre. Les tours nord et les façades principales ont été reparementées en moyen appareil au XVI^e siècle. La porte en plein cintre était précédée, au nord, par un pont-levis franchissant les douves.

La chapelle, située à l'ouest et contigüe au château, comprend une nef couverte d'une voûte sur croisée d'ogives à moulures prismatiques.

- **L'église paroissiale Saint-Antoine** est partiellement inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1959 (clocher). Elle comporte une nef du XII^e siècle, un chœur plat reconstruit au XVI^e siècle et un clocher avec une flèche en pierre octogonale de 43 m de hauteur.



Château du Grand-Châtelet



Église Saint-Antoine

UN PATRIMOINE NON PROTÉGÉ DE QUALITÉ

Source : base Architecture-Mérimée — consultée le 10 janvier 2011 ; « Le patrimoine des communes de l'Indre-et-Loire », Éditions FLOHIC, 2001.

Thilouze possède également un certain nombre de bâtis non protégés d'intérêt architectural et patrimonial. On peut citer :

- **Le manoir du Plessis** (XV^e et XIX^e siècle), édifié en 1446, qui a été remanié et agrandi au XIX^e siècle. Il comporte un étage carré et un étage de comble, un escalier en vis de pierre dans une tour polygonale en façade. Il est constitué de calcaire et comporte un enduit. Le château est cité par Balzac dans l'un de ses contes « La Pucelle de Thilouze » (source : FLOHIC). Le château n'est pas visible depuis l'espace public. Seule la grande allée de part et d'autre du château révèle sa présence.



Entrée à l'est du château du Plessis

- Le **manoir de la Ripaudière** comporte un pigeonner-porche du XVI^e siècle, à base carrée surmonté de tuiles plates et d'un clocheton d'ardoises. Des vestiges du château du XVI^e siècle sont également notés dans l'Inventaire général du patrimoine culturel. La Maison de maître du XIX^e siècle est dotée d'un campanile et d'une cloche. Tout autour de la propriété les douves sont toujours en eau.
- La **ferme au lieu-dit La Faroire**, édifiée au XVI^e siècle, a été recensée par l'Inventaire général du patrimoine culturel en 1986. Cet édifice en rez-de-chaussée, à pans de bois et torchis, comporte un toit à longs pans à tuiles plates et un pignon couvert. Elle était jugée en mauvais état lors de son recensement (édifice non identifié lors des visites de terrain pour l'élaboration du PLU).
- La **ferme au lieu-dit Le Bois Cornu**, édifiée au XVIII^e siècle, a été recensée par l'Inventaire général du patrimoine culturel en 1986. Cette construction en rez-de-chaussée, en calcaire et silex, comporte un toit à longs pans à tuiles plates, un pignon couvert et une noue (édifice non identifié lors des visites de terrain pour l'élaboration du PLU).
- Une **Croix Monumentale**, en calcaire, est édifiée **au lieu-dit La Lande** en 1776, d'une hauteur de 80 cm. Elle a également été recensée par l'Inventaire général du patrimoine culturel en 1986.
- Une **Croix** en calcaire dur, édifiée au XVIII^e siècle, existe en limite nord de la commune sur le plateau (source : Le Patrimoine des Communes d'Indre-et-Loire, FLOHIC Editions »).
- Une **Croix** en fer forgé du XIX^e siècle, reposant sur un socle de pierre, est située au carrefour de la rue Saint-Michel et de la rue Buissonnière dans le bourg.
- Deux **lavoirs**, alimentés par le ruisseau du Pont-Thibault, sont situés dans le bourg. Celui rue des Lavandières a été restauré par la commune. Celui, privé, de la rue de La Boulogne, possède une forme trapézoïdale avec des murs incurvés.
- Un **puits** du XIX^e siècle, en tuffeau et moellons, existe au **lieu-dit La Chaume Fortunière**. Ce type de puits isolé est rare dans le canton (source : Le Patrimoine des Communes d'Indre-et-Loire, FLOHIC Editions »). Il est aujourd'hui en mauvais état.
- Un **oratoire Notre-Dame-de-la-Route** a été construit en 1959 pour abriter une vierge en bronze aujourd'hui disparue (source : Le Patrimoine des Communes d'Indre-et-Loire, FLOHIC Editions »).
- Une **loge de vigne** au-lieu dit **Les Gaschelleries** témoigne d'une ancienne activité viticole sur la commune. Une autre loge de vigne, était installée dans un champ proche du bourg sur la route de Villeperdue ; elle a été déplacée et restaurée par la commune dans l'espace vert à côté du gymnase de La Baronne.



Le manoir de la Ripaudière



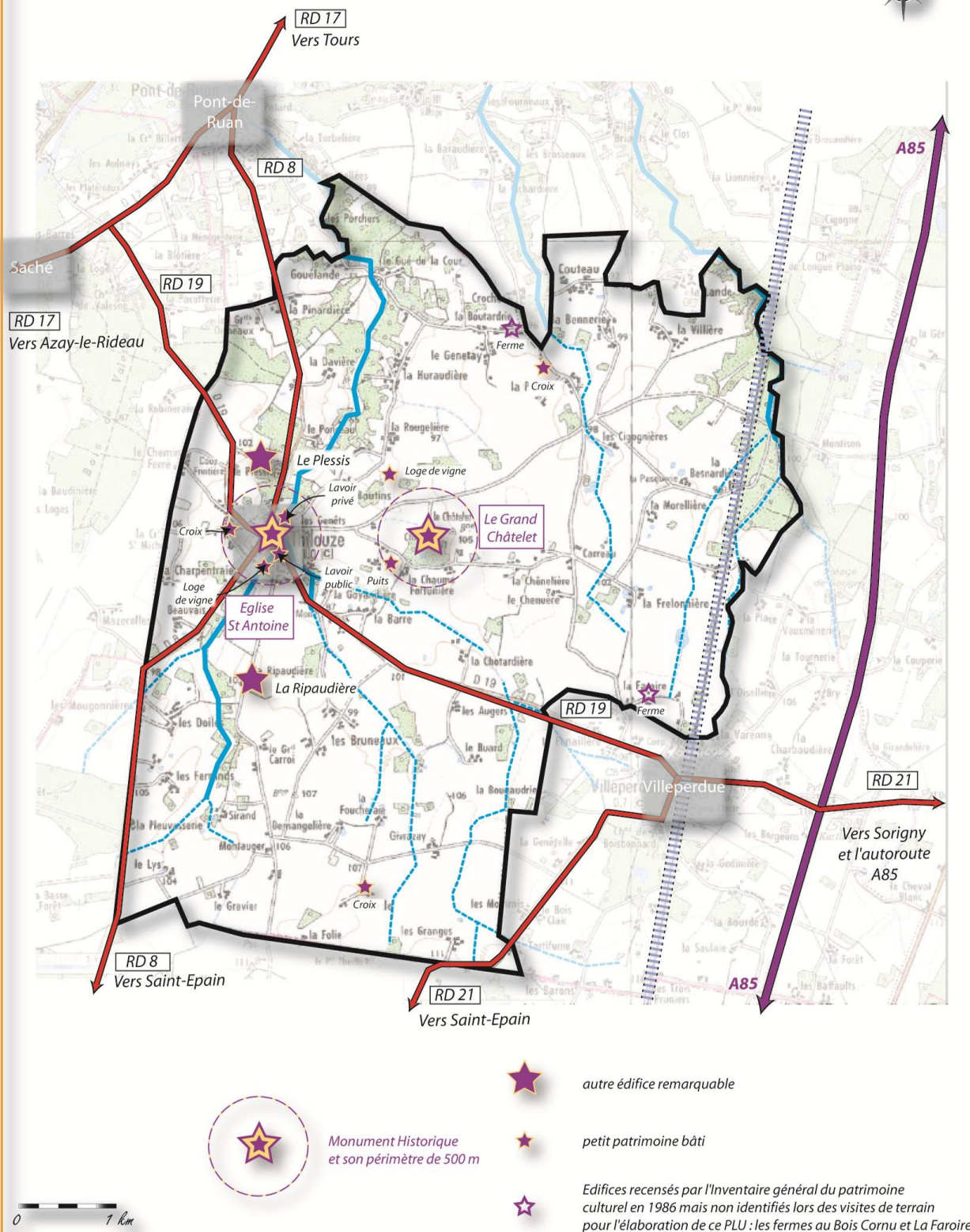
Croix rue Saint-Michel



Lavoir public rue des Lavandières



Loge de vigne reconstruire et restaurée dans
l'espace vert du bourg



PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

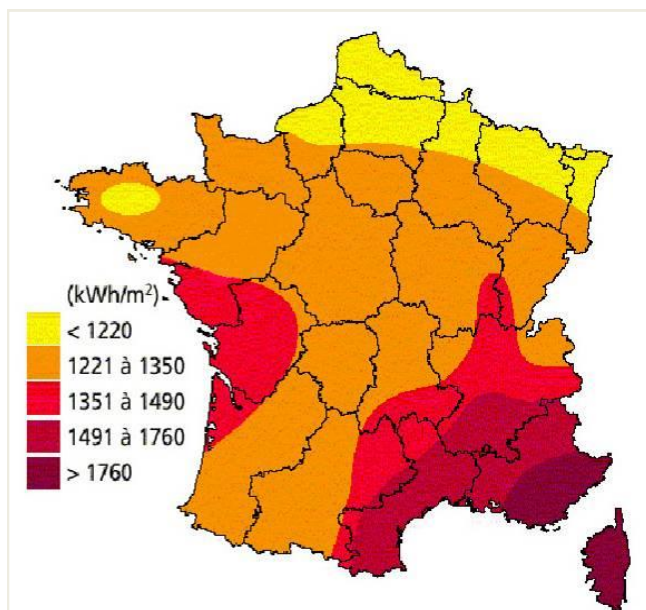
LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

LES RISQUES ET NUISANCES

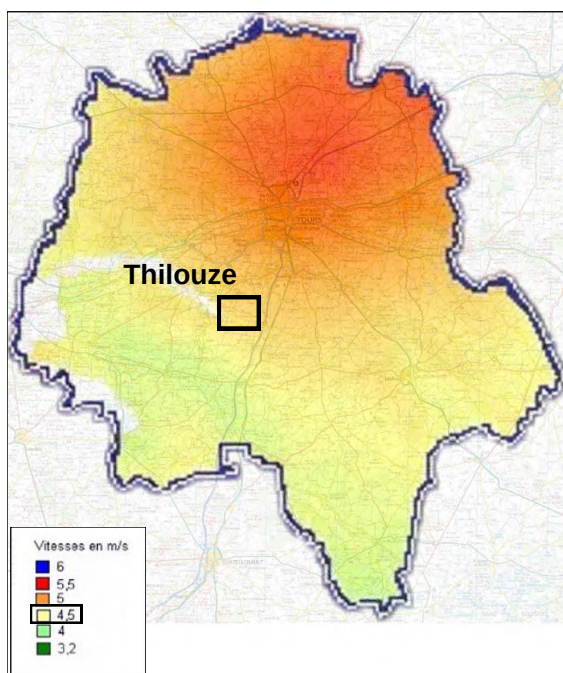


Le potentiel d'énergie solaire de la commune est établi entre 1.221 et 1.350 kWh/m² en moyenne annuelle. Il s'agit d'une potentialité qui correspond à une économie de 115 L de fioul en moyenne par an et par mètre carré de panneau solaire thermique.



*Le gisement solaire en France :
le potentiel énergétique moyen en kWh/m²*

Source : ADEME



D'après l'ADEME, la vitesse moyenne des vents à 80 m de haut est estimée à 4,5 m/s (15 km/h) sur l'ensemble du territoire. Il est mentionné dans le Schéma Départemental Éolien (SDE) que « les éoliennes produisent de l'énergie dès que la vitesse du vent atteint 15 km/h (4 m/s) et jusqu'à 90 km/h (25 m/s). Leur rendement devient optimal à partir de 50 km/h (14 m/s) ». Le potentiel éolien est donc relativement faible sur la commune.

Hors secteurs sensibles (périmètre de protection des Monuments Historiques et périmètre autour de l'antenne de Saint-Epain), Thilouze est dans un secteur jugé compatible avec l'installation d'un parc éolien, sous réserve de la prise en compte des contraintes techniques des servitudes et des sensibilités locales.

*Potentiel éolien (cartographie des vitesses moyennes à 80 mètres)
Carte extraite du Schéma Départemental Éolien en Indre-et-Loire*

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 XX^e 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 Thilouze.

GÉOTHERMIE

Le potentiel géothermique du meilleur aquifère est globalement moyen sur la commune. Il est cependant élevé pour une partie du bourg et dans la vallée du ruisseau de Pont-Thibault, selon l'Atlas Géothermie-Perspectives de l'ADEME et du BRGM.

Le chauffage par géothermie de la nouvelle salle de sport, est géothermique, par utilisation de l'eau de la nappe du Cénomanien, située à 30 m de profondeur.

PARTIE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE MILIEU PHYSIQUE

LES MILIEUX NATURELS

LES PAYSAGES

LE PATRIMOINE CULTUREL OU HISTORIQUE

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

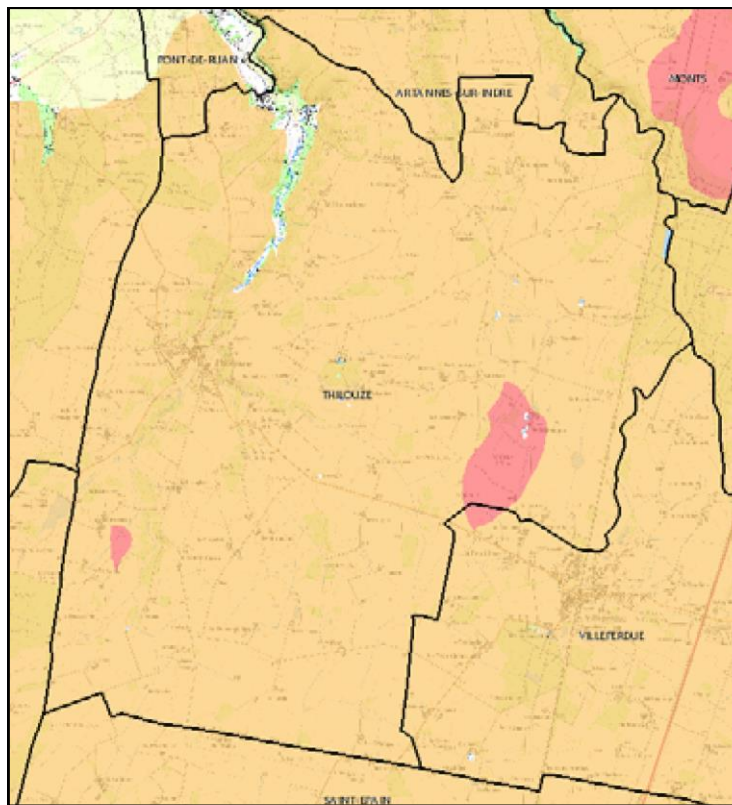
LES RISQUES ET NUISANCES

MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Thilouze est concernée par le risque de mouvements de terrain liés au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Le BRGM a cartographié sur l'ensemble du département cet aléa «retrait-gonflement des argiles ». L'intégralité de l'étude comportant la carte des aléas est disponible sur le site <http://www.argiles.fr/>.

Pour information, la commune de Thilouze est en grande partie en aléa moyen avec deux zones d'aléa fort entre les hameaux de Carreau et les Doues, ainsi qu'à l'est des Doilés et des Ferrands (source BRGM). Ces 2 derniers secteurs sont à vocation agricoles.

Les deux zones d'aléa fort sont moins sensibles car elles sont peu bâties et n'ont pas vocation à l'être. Mais dans la mesure où l'aléa moyen couvre la quasi-totalité du territoire y compris les parties urbanisées, il est nécessaire d'informer les maîtres d'ouvrage sur ce risque.



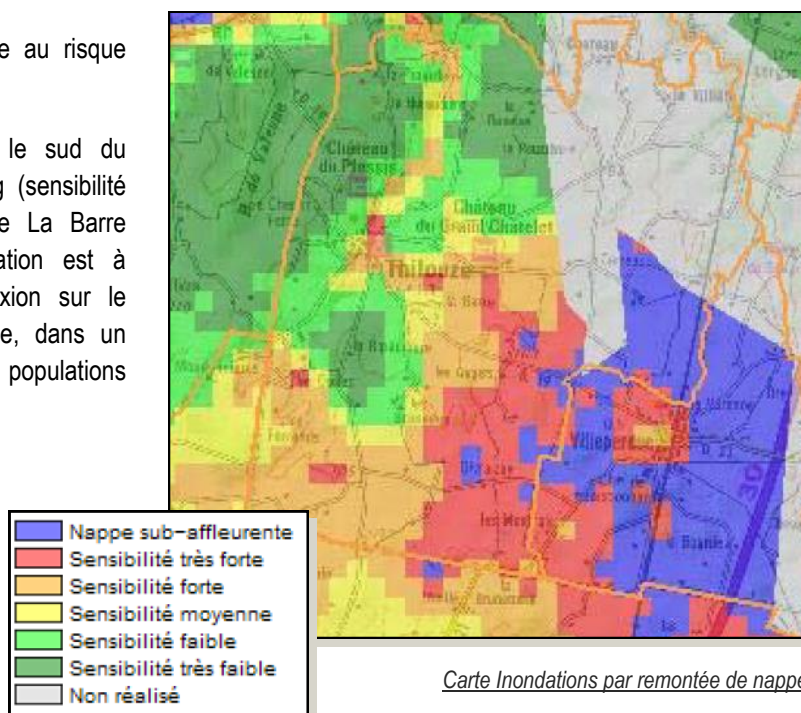
Carte Aléas retrait et gonflement des argiles - BRGM

Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivantes: reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

INONDATIONS

La commune de Thilouze est soumise au risque d'inondations par remontée de nappe.

Ce risque concerne particulièrement le sud du territoire et certains espaces du bourg (sensibilité forte à très forte) et du hameau de La Barre (sensibilité forte). Le risque d'inondation est à prendre en compte dans toute réflexion sur le développement urbain de la commune, dans un souci de limitation de l'exposition des populations aux risques.



Carte Inondations par remontée de nappes - BRGM

Le risque d'inondation n'est pas mentionné dans le Porter à la Connaissance. Le ruissellement des eaux de plateau peut néanmoins occasionner des débordements concernant notamment le bourg ; c'est le cas notamment des eaux du plateau au nord-ouest du bourg qui transitent par l'agglomération avant de rejoindre le ruisseau du Pont Thibault.

SISMICITÉ

La prévention du risque sismique est définie par les articles R. 563-1 à R. 563-7 du Code de l'Environnement. La zone de sismicité dont relève la commune est fixée par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 créant un article D. 563-8-1 au Code de l'Environnement.

L'analyse de la sismicité historique (à partir des témoignages et archives depuis 1 000 ans), de la sismicité instrumentale (mesurée par des appareils) et l'identification des failles actives, permettent de définir l'aléa sismique d'une commune, c'est-à-dire l'ampleur des mouvements sismiques attendus sur une période de temps donnée (aléa probabiliste).

Un zonage sismique de la France selon cinq zones a ainsi été élaboré (art. D. 563-8-1 du Code de l'environnement). Ce classement est réalisé à l'échelle de la commune :

- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte

La commune de Thilouze est classée en zone de sismicité faible (zone 2).

Parmi les mesures prises ou à prendre pour réduire la vulnérabilité des enjeux, on peut citer la construction parasismique: le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques, elles dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment (types 1 à IV) et de la zone de sismicité (zones 1 à 5).

Dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

89

ARRÊTÉS DE CATASTROPHES NATURELLES

La commune de Thilouze a fait l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux constatant et déclarant un état de catastrophe naturelle relatif à des inondations, des coulées de boues, des mouvements de terrain.

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	31/08/1996	11/02/1997	23/02/1997
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	18/10/2012	21/10/2012

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

À la connaissance des services de l'État, il n'existe pour le moment aucun risque technologique concernant le territoire communal de Thilouze.

Il n'existe aucune canalisation de transport de matières dangereuses (gaz ou hydrocarbures).

LES NUISANCES

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

À la connaissance des services de l'État, sur le territoire de THILOUZE, il existe cinq installations classées pour la protection de l'environnement soumise à déclaration, dans le domaine agricole concernant :

- du stockage de fruit (SICAFRUI au Plessis),
- de l'élevage sur quatre sites :
 - de bovins à lait: EARL LEMESLES - LEBRUN à la Barre, GAEC Beauvais et EARL de la Morellière,
 - de caprins (GAEC des Doilés).

Dans le cas où l'existence de ce type d'installation serait confirmée, aucun secteur ou zone d'habitat ou changement de destination en habitat ne pourrait être autorisé à moins de 100 m de ces installations.

La coopérative d'intérêt collectif agricole SICAFRUI a été radiée en 2007.

QUALITÉ DE L'AIR

Statistiques 2014 COMMUN'AIR

NO2 Moyenne Annuelle (en $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	7,94
PM10 Moyenne Annuelle (en $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	15,31
PM10 Nombre de jours supérieurs à 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (sur 24h fixe)	5
PM10 Nombre de jours supérieurs à 80 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (sur 24h fixe)	1
O3 Concentrations maximales horaires (en $\mu\text{g}/\text{m}^3$)	151,65
O3 Nombre de dépassement de la concentration supérieure à 180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0
O3 Nombre de jours supérieur à 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne sur 3 ans (2012-2014)	12

Source : www.ligair.fr

Au cours de l'année 2014, la commune de Thilouze a enregistré une teneur moyenne en dioxyde d'azote de 7,94 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, soit un taux très inférieur à l'objectif de qualité à ne pas dépasser de 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Pour les particules fines de diamètre inférieur ou égal à 10 micromètres, la moyenne enregistrée était de 15,31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, pour un objectif de qualité à ne pas dépasser de 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$; néanmoins le seuil d'alerte (80 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne sur 24 heures) a été dépassé une journée. Enfin, concernant l'ozone, les concentrations maximales horaires étaient de 151,65 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Le seuil de protection de la santé est de 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne sur 8 heures (seuil atteint 12 jours sur les 3 années 2012-2014), le seuil de recommandation et d'information du public de 180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ n'ayant jamais été atteint en 2014.

NUISANCES SONORES

Le bruit reste aujourd'hui une des premières nuisances pour les habitants des zones urbaines. Celui des transports, souvent considéré comme une fatalité, est fortement ressenti.

Le développement du trafic routier et ferroviaire, ainsi qu'une urbanisation parfois mal maîtrisée aux abords des infrastructures de transports terrestres, ont créé des situations de fortes expositions au bruit.

Afin de se prévenir contre de nouvelles expositions au bruit, lors de la construction de nouveaux bâtiments (habitation, hôtel, établissement d'enseignement, de soin et de santé) à proximité des voies existantes, des prescriptions d'isolement acoustique, définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, doivent être respectées par les constructeurs (maîtres d'œuvre, entreprises de construction, etc.).

Le respect de ces prescriptions par les constructeurs est essentiel pour éviter la création de nouveaux points noirs du bruit.

L'enjeu n'est pas de geler ou de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais bien de s'assurer que cette urbanisation se fera pour tous en toute connaissance de cause, dans des conditions techniques maîtrisées pour éviter la création de nouveaux points noirs dus au bruit.

L'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire précise que la commune de Thilouze est concernée par le classement de la ligne ferroviaire Paris-Austerlitz à Bordeaux sur l'extrémité est du territoire. Cette ligne est classée en catégorie 2. Le secteur affecté par le bruit s'étend de part et d'autre de cette infrastructure sur une largeur de 250 mètres.

SITES ET SOLS POLLUÉS

Sols pollués :

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, ne mentionne aucun sol pollué sur le territoire de Thilouze.

En revanche, La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale intitulée BASIAS.

Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- de conserver la mémoire de ces sites,
- de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit. BASIAS a donc pour objectif de présenter l'inventaire d'anciens sites industriels, tout en gardant la mémoire des sites et en fournissant des informations utiles aux acteurs locaux.

Cette base de données recense 5 sites sur la commune :

Sites recensés dans la base BASIAS (base consultée le 30/09/11)			
Raison sociale	Nom usuel	Adresse	État d'occupation
Station service EL MAKOUD Mohamed, EX GOUREAU M.	Station service, épicerie	9 rue Honoré de Balzac ; route de Saché	En activité selon BASIAS - l'activité est en réalité terminée
ONDET Jean-Claude, EX HABASQUE Louis	Garage	D8 ; lieu-dit Bourg	En activité
SUREAU Mme Veuve	Station service, café, restaurant	Grande Rue	Activité terminée
SICAFRUIT (SOC)	Station frigorifique	-	En activité selon BASIAS - l'activité est en réalité terminée
Commune de Thilouze	Déchetterie	-	Inconnu — <i>cf.</i> chapitre sur la gestion des déchets

A retenir de l'État Initial de l'Environnement

Points forts

- Des zones urbanisées peu concernées par les risques naturels ou technologiques.
- Des espaces présentant un intérêt écologique local (espaces refuges, liaisons permettant le déplacement de la faune).
- Un patrimoine bâti identitaire de qualité.
- Un paysage de vallée de qualité, marqué par les boisements de rives des ruisseaux de Pont-Thibault et Montison.
- Une station d'épuration à Saché d'une capacité épuratoire de 11.500 EH, et utilisée à 74 % de sa capacité nominale.

Points faibles

- Une absence de zonage d'assainissement des eaux pluviales et un zonage d'assainissement à actualiser.
- Un patrimoine peu valorisé et mis en valeur.
- Un paysage de qualité inégale avec un plateau agricole mité par l'urbanisation, et des transitions brutales entre espace urbanisé et campagne : les constructions en lisière de hameau et de bourg s'imposent à la vue, déstructurant le paysage.
- Un captage d'eau potable s'alimentant dans le Cénomaniens, dont les prélèvements diminuent dans un souci de préservation de la ressource en eau du Cénomaniens.
- Une défense incendie insuffisante, principalement dans les écarts.

93

Enjeux

- **Assurer un cadre de vie de qualité en préservant les éléments naturels et architecturaux identitaires** de la commune (architecture traditionnelle, patrimoine vernaculaire, plantations).
- **Maintenir ou conforter les trames vertes et bleues**, éléments essentiels de préservation de la biodiversité.
- **Limiter l'exposition de la population aux risques, aux nuisances et aux pollutions.**
- **Assurer l'approvisionnement en eau potable, le traitement et la collecte des eaux usées et pluviales** de l'ensemble de la population en cohérence avec la ressource et les équipements disponibles.
- **Réaliser un zonage d'assainissement des eaux pluviales**, document obligatoire au même titre que le zonage d'assainissement des eaux usées.
- **Favoriser** le recours à des techniques de constructions permettant **la réduction des dépenses énergétiques des bâtiments.**

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 16 mars 2017
approuvant le PLU.

Le Maire,

Eric LOIZON



DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

- POS approuvé le 6 décembre 2001

DOCUMENT D'URBANISME EN COURS D'ÉLABORATION :

- DCM prescrivant l'élaboration du PLU : 1^{er} septembre 2011
- Concertation avec les agriculteurs et atelier « vie locale » : 22 novembre 2011
- Réunion PPA sur le diagnostic : 26 janvier 2012
- Débat sur le PADD en conseil municipal : 6 septembre 2012
- Réunion PPA sur le PADD : 12 octobre 2012
- Concertation réunion publique sur les enjeux puis le PADD : 6 novembre 2012
- Concertation exposition publique sur les enjeux et le PADD : du 10 décembre 2012 au 16 janvier 2013
- Sollicitation SITCAT : 21 octobre 2014
- Second débat sur le PADD en conseil municipal : 4 juin 2015
- Saisine autorité environnementale / demande au cas par cas : 5 octobre 2015
- Décision de l'autorité environnementale dispensant l'élaboration du PLU d'évaluation environnementale : 27 novembre 2015
- Réunion PPA sur les évolutions apportées au PADD et la traduction réglementaire du projet : 23 février 2016
- Concertation réunion publique sur les évolutions du PADD et la traduction réglementaire du projet : 25 avril 2016
- Concertation exposition publique sur la traduction réglementaire du projet : du 26 avril au 7 mai 2016
- DCM tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU : 4 juillet 2016
- Arrêté municipal n°12/01/2016 du 6 décembre 2016 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de PLU
- Enquête publique du 9 janvier 2017 au 9 février 2017
- DCM approuvant le PLU : 16 mars 2017

SOMMAIRE DU TOME 2

PARTIE 1 : LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT 7

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU 7

LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	8
LES ENJEUX ÉCONOMIQUES.....	8
L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN.....	9
L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	9
LA PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES	9

LA DÉTERMINATION DES BESOINS 10

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE ET DE LOGEMENT	11
UN RYTHME DE DÉVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LE PLH	11
LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS	12
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS	12
LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES	12
LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE.....	13
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS	13
EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES	13
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL.....	13
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES.....	14
LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS.....	14

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT 15

UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXÉ SUR LE BOURG.....	16
UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG.....	16
LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU	17
LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION LIÉ AU CHANGEMENT DE DESTINATION	22
L'ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...)	26
LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE.....	26
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	26
LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	27

PARTIE 2 : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT 28

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE 28

LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG.....	29
LES ZONES À URBANISER DANS LE RESPECT D'UN PROJET D'ENSEMBLE	29
LES SECTEURS DESTINÉS À RÉPONDRE AUX BESOINS À COURT ET MOYEN TERMES	29
LA RÉSERVE FONCIÈRE MOBILISABLE À PLUS LONG TERME.....	30
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	30
LA VALORISATION DES ZONES AGRICOLES	31
LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL.....	31
GÉNÉRALITÉS.....	31

TABLEAU DES SURFACES 32

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES.....	34
LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES	35
LES ZONES URBAINES	37
LA ZONE UA.....	37
Caractère de la zone.....	37
Identification.....	37
Destination.....	37
Objectifs des dispositions réglementaires.....	37
Spécificités réglementaires	38
LA ZONE UB.....	38
Caractère de la zone.....	38
Identification.....	38
Destination.....	39
Objectifs des dispositions réglementaires.....	39
Spécificités réglementaires	39
LA ZONE UE	40
Caractère de la zone.....	40
Identification.....	40
Destination :.....	40
Objectifs des dispositions réglementaires :.....	40
Spécificités réglementaires	40
LA ZONE UY	40
Caractère de la zone.....	40
Identification.....	41
Objectifs des dispositions réglementaires.....	41
Spécificités réglementaires	41
LES ZONES À URBANISER	42
ZONE 1AU.....	42
Caractère de la zone 1AU	42
Objectifs des dispositions réglementaires.....	42
Spécificités réglementaires	42
ZONE 2AU	43
Caractère de la zone 2AU	43
Identification :.....	43
Destination :.....	43
Objectifs des dispositions réglementaires :.....	43
LA ZONE AGRICOLE	43
Caractère de la zone.....	43
Identification.....	43
Destination.....	43
Objectifs des dispositions réglementaires :.....	44
Spécificités réglementaires	44
LA ZONE NATURELLE	45
Caractère de la zone.....	45
Identification :.....	45
Destination :.....	45
Objectifs des dispositions réglementaires :.....	45
Spécificités réglementaires	45
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	47
LES AUTRES PRESCRIPTIONS	49
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS.....	50
LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 CU	50
LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 CU	50
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	50

PARTIE 3 LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS..... 51

LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS..... 51

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES 52

UNE AUGMENTATION SENSIBLE DES ZONES URBAINES CORRESPONDANT À LA RECONNAISSANCE DES SECTEURS URBANISÉS DEPUIS L'APPROBATION DU POS..... 52

UNE REDÉFINITION À LA MARGE DU CONTOUR DES ZONES URBAINES 52

UNE DISPARITION DES ZONES NB DU POS..... 52

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES À URBANISER 52

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 53

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES BOISEMENTS 53

COMPARAISON DES SURFACES..... 54

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..... 56

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE..... 56

LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS 57

BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSUE DE L'ÉLABORATION DU PLU 57

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX..... 58

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE 59

LA DÉFENSE INCENDIE 59

L'ASSAINISSEMENT..... 59

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE 60

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE 61

LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 62

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE 62

LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS 63

PARTIE 5 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 64

UNE RECHERCHE DE LIMITATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 65

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE 67

LE CLIMAT 67

LES INCIDENCES..... 67

LES MESURES 67

LA TOPOGRAPHIE..... 67

LES INCIDENCES..... 67

LES MESURES..... 67

LA GÉOLOGIE 68

LES INCIDENCES..... 68

LES MESURES..... 68

LA RESSOURCE EN EAU 68

LES INCIDENCES..... 68

LES MESURES..... 68

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE 68

LES INCIDENCES..... 68

LES MESURES..... 69

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL	69
LES INCIDENCES	69
LES MESURES	69
LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE.....	69
LES PAYSAGES	69
LES INCIDENCES	69
LES MESURES	69
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL	70
LES INCIDENCES	70
LES MESURES	70
LE TRAFIC ROUTIER ET LE NIVEAU SONORE.....	70
LES INCIDENCES	70
LES MESURES	70
L'AGRICULTURE	71
LES INCIDENCES	71
LES MESURES	71
LES RISQUES ET NUISANCES	71
LES INCIDENCES	71
LES MESURES	71

PARTIE 6 : INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN, AU REGARD DES OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L. 101-2	72
--	----

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

La commune de Thilouze est inscrite dans l'unité paysagère dite des « Plateaux agricoles du Centre Touraine », sur le plateau de Sainte-Maure. Cet espace agricole est entaillé par les cours d'eau des ruisseaux de Pont-Thibault et de Montison, ce qui engendre une ondulation du plateau à leurs franges.

La vocation agricole de ce plateau est affirmée par la présence de cultures, de larges parcelles et de structures de stockage et d'exploitations agricoles. Le plateau est ponctué d'arbres isolés et plus rarement de boqueteaux. Au nord, le paysage se referme par la présence de bois de plus en plus denses.

L'espace agricole concentre un habitat rural ancien, dispersé, ponctuellement regroupé en petits hameaux sur lesquels s'est développée une urbanisation diffuse plus récente.

Le village de Thilouze présente une structure rayonnante autour de l'église et un tissu urbain détendu. Sa présence dans la vallée du Pont-Thibault, au cœur de la vallée densément végétalisées entaillant le plateau, dérobe aux regards le bourg ancien. Les extensions urbaines, qui grimpent en direction du plateau, deviennent visibles, les lisières urbaines n'étant pas toujours traitées comme il se devrait.

Globalement le paysage de Thilouze est très ouvert. Cette visibilité importante accroît la sensibilité paysagère des constructions, quelle que soit leur taille. Toute construction aura un impact majeur dans les paysages, d'où un soin à apporter à l'intégration paysagère des édifices, notamment aux lisières des espaces urbanisés.

Le centre-bourg ancien, tout comme le bâti rural d'avant-guerre, présentent une harmonie architecturale, qui mérite d'être préservée.

L'un des enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est de se donner les moyens de protéger et de mettre en valeur les éléments identitaires de la commune, de veiller à la préservation du cadre de vie par l'intégration paysagère et architecturale des constructions à venir et de préserver les continuités de la trame verte et bleue.

LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

Valorisant de l'ordre de 75% de la superficie communale, l'agriculture occupe encore une place prépondérante dans l'entretien des espaces ruraux, notamment sous forme de grandes cultures.

Aucune exploitation agricole n'étant implantée au sein du bourg ou à sa périphérie immédiate, la préservation des enjeux agricoles s'en trouve facilitée, le recentrage du développement urbain sur le bourg permettant de préserver la quiétude des sites d'activité et de limiter les gênes en campagne.

Il en va de même des activités artisanales présentes au sein de l'espace rural, qui peuvent démarrer leur activité sans trop de moyen au sein du bâti ancien existant, mais qui risquent ensuite de se retrouver confrontées à des difficultés (accessibilité, extension ...).

La commune de Thilouze se distingue par l'importance de son offre en commerces et services de proximité répartie au sein du bourg. Cette richesse reste cependant fragile, d'autant plus que l'offre existante est dispersée au sein de l'agglomération. La collectivité a déjà dû intervenir par le passé pour pérenniser certains commerces et services ; des actions nouvelles pourraient s'avérer nécessaires dans un futur proche, notamment dans le domaine de la santé où plusieurs praticiens sont proches de la retraite.

Enfin, la commune n'est pas une destination touristique privilégiée, mais comporte des atouts en terme de qualité de vie et de patrimoine qui pourraient être davantage valorisés, Thilouze étant proche des flux touristiques du Val de Loire (et de la vallée de l'Indre).

L'enjeu de l'élaboration du PLU est de maintenir une activité économique diversifiée sur le territoire.

L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

Depuis 1975, la population municipale est en forte croissance, enregistrant un gain de 922 habitants en 38 ans, ce qui représente une croissance démographique moyenne de + 2,2% par an. Jusqu'à ces dernières années, Thilouze attirait principalement des familles, si bien que la commune se caractérise encore par une population jeune (16% seulement de la population est âgée de 60 ans et plus en 2013) et une taille moyenne des ménages importante (2,69 personnes par ménage en moyenne en 2013). La collectivité a accompagné cette évolution rapide par la réalisation d'équipements répondant aux attentes de la population, notamment dans les domaines de l'enseignement, du sport ou de la culture.

Récemment, il semblerait que la croissance démographique ralentisse quelque peu et que la commune devienne plus attractive pour des retraités. Consciente que le rythme de croissance passé ne pourra sans doute pas durer, la commune se doit néanmoins de conserver un renouvellement démographique suffisant pour valoriser les efforts consentis en matière d'équipement (par exemple, le maintien d'effectifs scolaires permettant de conserver 9 classes), mais aussi d'anticiper le vieillissement à venir de la population au travers d'une offre adaptée en logements et équipements.

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

Depuis l'approbation du POS, il s'est construit plus de 150 logements à Thilouze : 60% dans le bourg et 40% dans les écarts. Au sein du bourg, la densité des constructions est de 8,3 logements par hectare, contre 5,8 logements par hectare dans les écarts. La densité a néanmoins augmenté récemment au sein du bourg, passant d'un peu moins de 8 logements par hectare à près de 14 logements par hectare dans le lotissement de La Croix St-Charles.

L'importance du développement des écarts a également contribué à éloigner une partie des nouveaux résidents des équipements du bourg, générant un accroissement des déplacements automobiles (et des besoins en stationnement).

Au sein de la ZA du Plessis, la viabilisation de 1,4 hectare a permis l'installation de trois entreprises nouvelles, ainsi que d'un bâtiment communal. Un permis de construire vient d'être accordé pour la construction d'un magasin d'agencement et deux parcelles ont été vendues à l'entreprise Caléo Pack (fabricant de bracelet élastique en caoutchouc) afin de permettre de reconfigurer l'agencement du site occupé jadis par une coopérative fruitière. Il ne reste donc plus aujourd'hui que 2.500 m² de surface cessible au sein de la ZA sur 1,4 hectare aménagé depuis l'approbation du POS.

L'un des enjeux de l'élaboration du PLU de Thilouze 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 peu de risques et nuisances, mais le projet de développement doit s'attacher à les prendre en compte, en particulier les passages d'eaux de ruissellement du plateau en direction du ruisseau du Pont Thibault (aucune cartographie du risque d'inondation n'est cependant disponible).

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

La croissance démographique rapide observée depuis de nombreuses années (+ 2,3% par an en moyenne entre 1982 et 2012), liée à l'installation de familles nouvelles, a permis de maintenir une population particulièrement jeune, la part des moins de 15 ans représentant 25,0% de la population thilouzaine (contre 21,4% à l'échelle du Pays d'Azay-le-Rideau et 17,6% du département).

Afin de prévenir un vieillissement brutal de sa population et conserver des effectifs scolaires de l'ordre de 230 élèves, permettant de pérenniser les 9 classes de l'école communale, il est nécessaire de poursuivre un renouvellement démographique suffisant : par rapport au rythme moyen de +2,3% par an de croissance démographique observé ces 30 dernières années, la collectivité a proposé de limiter la croissance à 1,3% par an pour la décennie à venir, ce qui représente un gain d'environ 240 habitants en 10 ans. A ce rythme, Thilouze restera sous le seuil des 2.000 habitants à l'échéance supposée du PLU.

Le ralentissement de la croissance démographique attendu dans les prochaines années (+ 1,3% par an au cours de la décennie à venir contre + 2,7% par an entre 1999 et 2013) s'accompagnera d'un desserrement des ménages plus rapide, entraînant des besoins en logements croissants pour le compenser : baisse de 0,1 personne/ménage en moyenne sur 10 ans entre 1999 et 2013 ; baisse attendue de 0,15 personne/ménage sur les 10 ans de vie théorique du PLU. C'est donc 35 logements supplémentaires qui seront nécessaires pour compenser le desserrement des ménages, besoins partiellement compensés par la création de logements sous forme de changements de destination. La création de logements par changement de destination ayant été faible dans les années précédentes, il est retenu la création de 5 logements par changement de destination durant la décennie à venir, si bien que les besoins en logements non démographiques sont estimés à une trentaine de logements (la variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants devrait être limitée à l'avenir, la vacance ayant notamment atteint un niveau faible).

Au total, les besoins en logements non démographiques sont estimés à une trentaine de logements pour la décennie prochaine. La satisfaction de l'objectif démographique requérant la réalisation de 90 logements supplémentaires, c'est donc une production de 120 logements neufs qui est attendue pour la décennie à venir. Par rapport à la décennie précédente, le ralentissement attendu de la production neuve est donc voisin de 15%.

En outre, au regard des conséquences observées du développement des écarts, la volonté communale rejoint les préoccupations défendues par l'Etat d'un recentrage du développement urbain sur le bourg.

UN RYTHME DE DÉVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LE PLH

La communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau exerce, en lien avec les communes, la politique de l'habitat afin de favoriser une répartition équilibrée et un développement diversifié des 12 communes. L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour les années 2016 à 2020 est en cours de construction. L'objectif fixé prévoit la construction de 114 logements chaque année. Thilouze représentant 10,6% du poids démographique du Pays d'Azay-le-Rideau, on peut estimer la production attendue sur la commune à 12 logements par an.

Les actions ciblées du PLH consistent à :

- accroître la production de logements neufs pour satisfaire aux besoins des habitants,
- agir sur les logements anciens privés en les améliorant et lutter ainsi contre l'habitat indigne,
- agir sur les logements vacants,
- répondre aux besoins de modernisation des logements locatifs sociaux,
- satisfaire les besoins en logements accessibles aux personnes handicapées, aux personnes âgées et aux étudiants,
- compléter le dispositif d'accueil des gens du voyage.

Concernant la production de logements neufs, Thilouze s'inscrit dans une optique de réduction de la production de logements neufs, ce qui laissera davantage d'opportunités sur la polarité principale d'Azay-le-Rideau. Concernant les problématiques d'habitat indigne ou de logements vacants, la commune de Thilouze semble moins concernée que d'autres : 4,2% de vacance en 2013, contre 6,6% à l'échelle de la communauté de communes ; 28,1% des résidences principales antérieures à 1945, contre 38,5% à l'échelle de la communauté de communes.

Le parc locatif social semble également répondre aux attentes de la population, la demande étant bien supérieure à l'offre et la rotation particulièrement faible : l'ancienneté moyenne d'emménagement dans le parc HLM est de 9,8 ans.

La diversification du parc de logements, notamment à destination des personnes âgées, est un besoin croissant, qui mériterait d'être encouragée dans la décennie à venir.

LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Afin de répondre à l'enjeu de protection des espaces agricoles, la Municipalité souhaite réduire la production de logements à l'écart du bourg et permettre la mise en œuvre d'opérations sous forme organisée permettant de prévoir dès l'origine les équipements d'infrastructures indispensables et d'intégrer les aménagements paysagers contribuant à intégrer l'opération dans son environnement. Elle entend y proposer une offre en logements préférentiellement de type individuel, considérant que l'on vient habiter en campagne pour disposer d'un jardin d'agrément.

Le lotissement en cours de commercialisation est d'une densité voisine de 14 logements à l'hectare, contre de l'ordre de 8 pour les deux lotissements précédents. L'objectif pour la décennie à venir est de consommer moins d'un hectare pour la production de 14 logements, mais tout en offrant une diversité parcellaire, les opérations centrales devant être plus denses que les projets en périphérie.

En outre, afin de pouvoir répondre plus rapidement aux demandes de logements sociaux, il est souhaité la réalisation de logements sociaux dans les futurs projets d'ensemble, au même titre que ce qui s'est réalisé dans le lotissement de La Croix St-Charles (construction de 7 logements HLM).

La volonté communale est de continuer d'accueillir des logements aidés en cœur de bourg mais aussi de les répartir au sein du tissu urbain afin d'amorcer la mixité sociale au cœur de chaque quartier. Elle souhaite par ailleurs créer une offre de logements qui serait à destination des personnes vieillissantes de la commune souhaitant se rapprocher des commerces et services.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

En matière de gestion des eaux pluviales, quelques dysfonctionnements sont observés lors de forts orages : notamment par arrivée importante d'eaux de ruissellement transitant depuis le plateau au nord du bourg (secteur Le Chemin Ferré) jusqu'au ruisseau du Pont Thibault au travers des zones urbanisées. La commune a sollicité des devis pour la réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales auxquels elle n'a pas donné suite en raison du coût de la prestation. Une vigilance aux abords du ruisseau ainsi que du talweg par lequel transitent les eaux de ruissellement s'impose en l'absence de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales (la commune est propriétaire d'une parcelle en continuité de l'urbanisation au long de la rue du Chemin Ferré qui pourrait se prêter à la réalisation d'un tel ouvrage).

En matière d'assainissement collectif, le bourg ainsi que les écarts de La Pinardière et des Grands Ormeaux (limitrophes de Pont-de-Ruan) sont desservis par le réseau d'assainissement collectif. Les effluents collectés sont traités par la station d'épuration de La Châtaigneraie à Saché, en capacité de traiter dans des conditions suffisantes la charge en entrée.

Tous les autres hameaux et écarts de la commune sont et resteront en assainissement non collectif ; la commune de Thilouze a sollicité le SIVOM de la Vallée du Lys pour qu'il révise le zonage d'assainissement eaux usées en ce sens.

Des besoins en stationnement ont été mis en évidence lors des ateliers consultatifs en phase de diagnostic, notamment en centre-bourg. L'offre est néanmoins jugée suffisante ; encore faut-il accepter de marcher 50 mètres ...

De plus, la collectivité souhaite sécuriser les déplacements dans le centre-bourg, notamment entre les différents pôles d'équipement, notamment entre le pôle scolaire et la place de la Mairie en évitant le rétrécissement de la rue des Lavandières.

LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

De nombreux efforts ont été consentis ces dernières décennies par la collectivité pour accompagner la croissance démographique rapide en matière d'équipements.

Considérant que le niveau d'équipement et la richesse du tissu associatif sont des critères prépondérants à l'attrait résidentiel de la commune, la collectivité entend poursuivre ces efforts dans les années à venir. De nombreux travaux ont été réalisés à l'école pour accompagner la hausse régulière des effectifs scolaires, les derniers en date visant l'extension de l'espace ALSH et du dortoir de l'école maternelle. Ne disposant plus de place pour répondre à des besoins nouveaux, la commune se doit maintenant de procéder à des acquisitions foncières nouvelles.

Au niveau du pôle sportif et de loisirs de La Baronne, la commune dispose déjà d'une offre en équipement intéressante. Elle négocie cependant l'acquisition du boisement faisant face aux équipements sportifs de La Baronne en vue de conserver le caractère boisé de l'entrée de bourg tout en y envisageant l'aménagement d'un parcours sportif.

Concernant l'offre en équipement de santé, la commune souhaite favoriser la réorganisation à venir de l'offre existante ; au besoin, elle a conservé la maîtrise foncière d'un lot au sein du lotissement du Clos St-Michel, à proximité de la pharmacie.

Enfin, au niveau du cimetière, des besoins se font sentir pour réorganiser les lieux et conforter l'offre en stationnement à ce niveau.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS

EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

Concernant les activités artisanales, commerciales et de services, la municipalité ne souhaite pas favoriser leur dispersion et leur développement dans les écarts, privilégiant leur développement au sein du bourg pour les activités commerciales et de services ou de la ZA du Plessis pour l'artisanat. La capacité d'accueil de cette dernière se réduisant (il ne reste plus que 2.500 m² de foncier cessible sur les 1,4 ha d'extension de la ZA prévue au POS), son extension doit être envisagée afin de pouvoir permettre à moyen terme l'installation d'artisans nouveaux ou le transfert d'activités à l'étroit dans leurs murs au sein de l'espace rural. Au regard du rythme de commercialisation passé, une extension voisine d'un hectare devrait suffire.

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL

De par sa localisation dans le Parc Naturel Région Loire-Anjou-Touraine, et sa proximité avec le val de Loire, la vallée de l'Indre et plusieurs sites touristiques importants (Château d'Azay-le-Rideau – 300.000 visiteurs par an, Château de Rigny-Ussé – 130.000 visiteurs, Château de Saché – 25.000 visiteurs, Coopérative de Vannerie à Villaines-les-Rochers – 70.000 visiteurs...), Thilouze présente un potentiel pour le développement d'une activité économique liée au tourisme.

Le tourisme est valorisé aujourd'hui sur le territoire sous la forme d'hébergements touristiques (gîtes et chambres d'hôtes).

Un centre de vacances a existé sur la commune, à proximité immédiate du bourg, au lieu-dit « Le Ponceau ». Si ce centre est aujourd'hui fermé, plusieurs projets de mise en valeur se sont succédés au fil des ans. Le dernier en date, toujours d'actualité, porterait sur l'exploitation d'hébergements « nature » adossée à une activité d'artisanat d'art. La collectivité souhaite encourager le porteur de projet à poursuivre la mise en œuvre de son intention en actant le caractère touristique du site du Ponceau.

Thilouze possède également une richesse naturelle et architecturale propre qui peut constituer un atout pour retenir les touristes de passage dans le bourg : des lavoirs, une église inscrite à l'Inventaire des Monuments Historiques, des édifices privés de qualité (le Châtelet, La Ripaudière, Le Plessis...). Ce patrimoine reste discret, peu identifié et n'est donc que peu visible lors de la traversée du bourg, notamment par les randonneurs. Cette valorisation du patrimoine local a cependant commencé à travers la restauration d'un lavoir en centre-bourg et la restauration d'une loge de vigne déplacée dans l'espace vert de la Baronne. Des efforts en matière de communication pourraient s'avérer utiles.

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 et occasionne également des difficultés en matière de circulations agricoles.

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.

Le projet de PLU doit alors veiller à favoriser les déplacements « doux » (non motorisés) dans le cadre des déplacements quotidiens entre les pôles d'attractivité de la commune. Il doit aussi prendre en compte ces déplacements dans le cadre d'une pratique sportive ou de loisirs (promenade, randonnée etc.), notamment pour favoriser la fréquentation touristique de la commune.

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

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.

Dans le cadre de l'élaboration du projet communal, l'Etat a très tôt affirmé qu'il ne sera plus possible dans le PLU de développer les écarts comme le prévoyait le POS. Une information en ce sens a donc été faite en direction de la population de manière à laisser le temps aux propriétaires qui le souhaitaient de valoriser leurs terrains constructibles dans les hameaux et écarts (zones NB au POS), ce qui explique le temps mis pour élaborer le PLU (une première version du PADD ayant été débattu dès 2012).

UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG

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 des commerces et des services et de soutenir l'animation locale, mais aussi de protéger les paysages et les espaces naturels, la Municipalité souhaite confirmer le bourg comme espace déjà urbanisé pouvant accueillir de nouvelles constructions à court et moyen terme. C'est donc cette entité qui doit recevoir la majorité du développement projeté en termes démographiques, d'équipements et d'activités économiques.

Lors du bilan du POS (cf. page 49 du tome 1 du rapport de présentation), la capacité résiduelle des zones urbaines du bourg était estimée à une trentaine de logements supplémentaires (en comptant les lots restant disponibles au sein du lotissement de La Croix St-Charles). Il était néanmoins ajouté que cette estimation restait toute théorique car la zone UB intégrait un cœur d'îlot délimité par les rues des Anciens Combattants, de la Baronne et Buissonnière aujourd'hui inaccessible. D'une superficie de près d'un hectare, cet îlot proche des commerces de centre-bourg, et plus encore des services de santé, conviendrait bien à l'implantation d'un programme de logements pour personnes âgées. Or, faute d'accès, le classement en zone UB au POS n'a jusqu'alors permis que des constructions annexes (garage, abri de jardin ...) à l'arrière des habitations bordant la rue de la Baronne. De manière à valoriser plus rationnellement cet espace central, la Municipalité a fait le choix de classer en zone à urbaniser ce cœur d'îlot, destiné à la réalisation d'une opération d'ensemble. Cependant, cet espace ne peut être ouvert à l'urbanisation dans l'immédiat, faute d'accès. Un emplacement réservé pour la création d'un accès a été matérialisé à partir de la rue des Anciens Combattants ; un second accès (automobile et/ou piéton) sera recherché à partir de la rue de la Baronne, voire de la rue Buissonnière au gré des opportunités.

Il en est de même de l'extrémité de l'impasse du Ruisseau (venelle située entre le pôle d'équipement du centre-bourg et l'école), qui conserve deux parcelles libres, pour une superficie globale voisine de 2.000 m², classées en zone UA. Plutôt que d'y voir s'y implanter seulement deux maisons, la Municipalité a fait le choix d'y prévoir une petite opération d'ensemble sur une superficie voisine de 0,5 ha destinée préférentiellement à la réalisation d'une opération groupée de petits logements (type 3 dominant) adaptés plus spécialement à l'accueil de jeunes ménages en début de parcours résidentiel ou de personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre-bourg. Ce projet pourra contribuer à favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle au cœur du bourg, dans l'attente de trouver une solution de désenclavement du cœur d'îlot susvisé.

Au sein des zones d'urbanisation future du POS, deux des trois zones 1NA sont aujourd'hui entièrement viabilisées, la troisième ne l'étant que partiellement : au sein de la zone 1NA du Clos St-Michel, il reste de l'ordre de 4,7 ha non encore urbanisés. A l'exception de la parcelle boisée YE 69 (3.000 m² environ) qui a été soustraite à la zone d'urbanisation future pour être restituée aux zones naturelles et forestières, la superficie restant disponible (de l'ordre de 4,4 ha) a été conservée en zone à urbaniser.

Le POS prévoyait enfin une vaste réserve foncière NA (13,4 ha environ) à la frange sud-ouest du bourg. De superficie disproportionnée par rapport aux besoins en logements à satisfaire à court et moyen termes, cette zone à urbaniser a été redimensionnée pour ne conserver qu'un peu plus de deux hectares aux abords de la rue de la Baronne, offrant un accès aisé au centre-bourg ou plus bucolique à l'école au travers des espaces verts et de loisirs du pôle de la Baronne.

En matière de développement économique, une extension de la ZA du Plessis a été prévue dans le prolongement de la voie de desserte de la zone de manière à répondre aux besoins d'artisans locaux souhaitant développer leur activité.

Secteur Impasse du Ruisseau / le Bas Bourg

Diagnostic du site :

- Un cadre de vie attractif, avec un environnement très arboré et végétalisé en raison de la proximité du vallon paysager au nord-est du site, dont l'aménagement en un parc public accessible à tous est envisagé, dans le cadre de la création d'une continuité piétonne de l'école à l'église.
- Une proximité immédiate avec un équipement majeur de la commune (pôle scolaire) et des opportunités de connexion rapide avec le centre-bourg.
- Des perspectives visuelles sur le patrimoine bâti du bourg et son église à valoriser.
- Des réseaux d'infrastructures en capacité à proximité.
- Une desserte routière peu évidente à partir de l'impasse du Ruisseau.

Objectifs poursuivis :

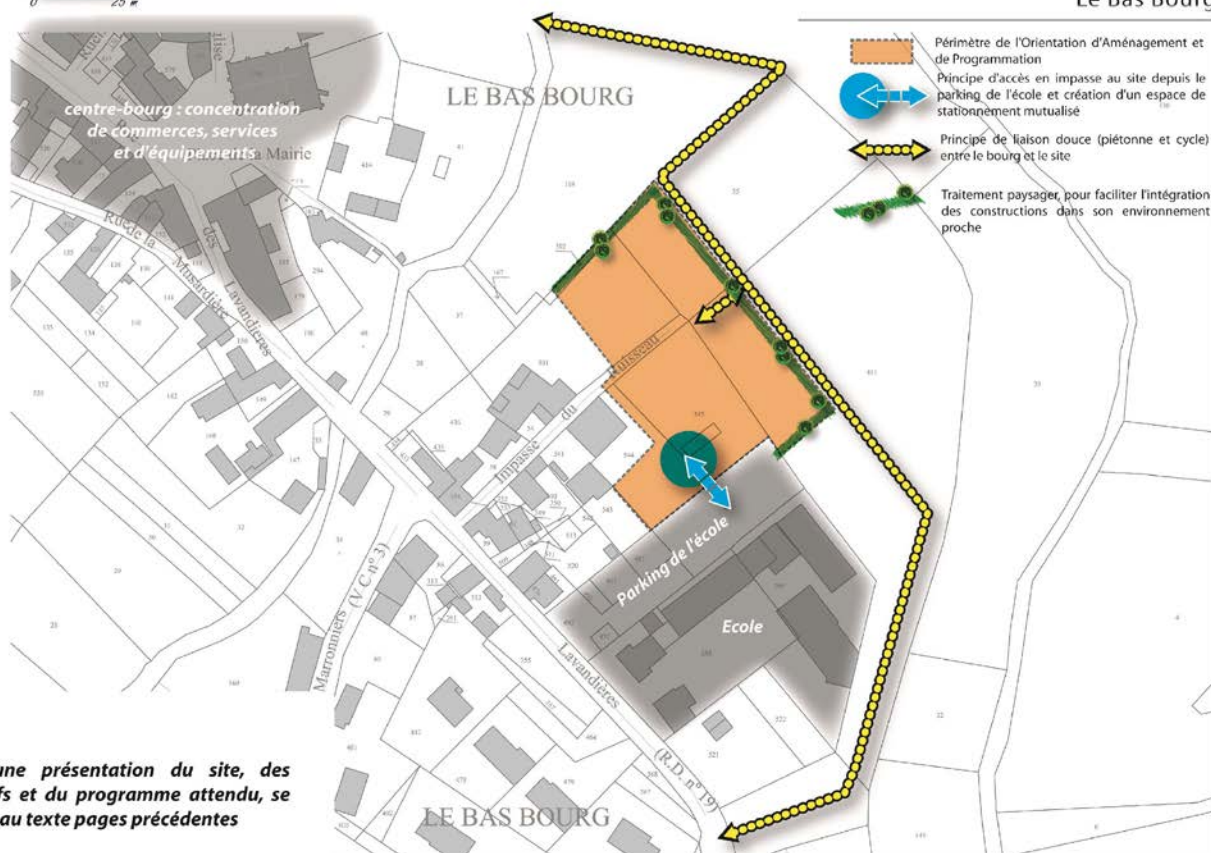
- S'inscrire dans un schéma de développement à court terme d'un secteur en situation intermédiaire entre le pôle scolaire et le pôle commercial du centre-bourg, au sein d'un environnement présentant une certaine qualité paysagère (vue sur le fond de vallon) et patrimoniale (vue sur l'église partiellement inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques).
- Conforter la mixité sociale et intergénérationnelle au cœur du bourg.

Programmation :

- Une superficie voisine de 0,5 ha dont l'aménagement d'ensemble doit s'opérer d'un seul tenant.
- Un secteur propice à la réalisation d'une opération groupée d'une dizaine de logements et la production majoritaire de logements de type III adaptés à de jeunes ménages en début de parcours résidentiel ou à des personnes âgées désireuses de se rapprocher des commodités du centre-bourg.

Orientations d'aménagement :

- Mobilité : la proximité de l'école et du centre-bourg invite à la réalisation d'un quartier sans voiture où le stationnement serait externalisé aux abords du parking de l'école (mutualisation possible avec les besoins liés à l'école). Aucune connexion routière entre l'impasse du Ruisseau et le parking de l'école ne pourra être créée, de manière à ne pas accroître le trafic au sein de l'impasse du Ruisseau, dont le débouché sur la rue des Lavandières est dangereux. La desserte interne de l'opération sera traitée selon un principe de chaussée mixte privilégiant le piéton à la voiture. Une (ou plusieurs) liaisons douces devront être aménagées reliant l'opération à l'école ainsi qu'au centre-bourg.
- Environnement et paysage : l'aménagement du site devra valoriser les vues existantes sur l'église (trame viaire, implantations bâties et hauteur des constructions pensées en conséquence). Les implantations bâties à l'alignement seront privilégiées de manière à assurer la greffe avec le tissu urbain du centre-bourg. Afin de faciliter l'intégration des constructions dans le paysage, notamment les vues depuis le vallon au nord, la lisière nord du site fera l'objet d'un traitement paysager (plantation d'une haie...). Un point d'apport des déchets sera aménagé aux abords du parking de l'école au sein de l'aire de stationnement externalisée.
- Energie : l'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité. A cette fin, une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné, est à privilégier ; celle-ci s'inspirant des implantations anciennes et favorisant les apports solaires.



Pour une présentation du site, des objectifs et du programme attendu, se référer au texte pages précédentes

Secteur du Clos St-Michel

Diagnostic du site :

- Un secteur grimpant sur le plateau agricole (relief peu marqué) sensible sur le plan paysager car perceptible de loin, prenant appui sur des boisements de versant.
- Une implantation en entrée de bourg, au long de la RD19 (rue Honoré de Balzac).
- Un centre-bourg perceptible par le clocher de l'église.
- Des connexions viaires en attente au long de la rue du Plessis.
- Des réseaux d'infrastructures en capacité à proximité.

Objectifs poursuivis :

- S'inscrire dans un schéma de développement à moyen terme d'une greffe urbaine de qualité s'intégrant tant avec le reste de l'urbanisation du bourg que dans les paysages ruraux.

Programmation :

- Une superficie voisine de 4,4 ha permettant d'envisager la production d'une soixantaine de logements. Cette opération devra proposer une offre de logements variée (maison individuel, maison mitoyenne, et/ou habitat intermédiaire), adaptée au parcours résidentiel (taille des parcelles variée), et contribuant à préserver la mixité sociale. Dans la mesure où ce secteur intéresse différents propriétaires, dont certains voisins ayant acheté du foncier pour préserver leur tranquillité, son aménagement pourra difficilement s'envisager d'un seul tenant. Dans le respect d'un plan d'aménagement d'ensemble, sa réalisation s'opèrera en plusieurs tranches, au fur et à mesure de la réalisation des voies de desserte interne.

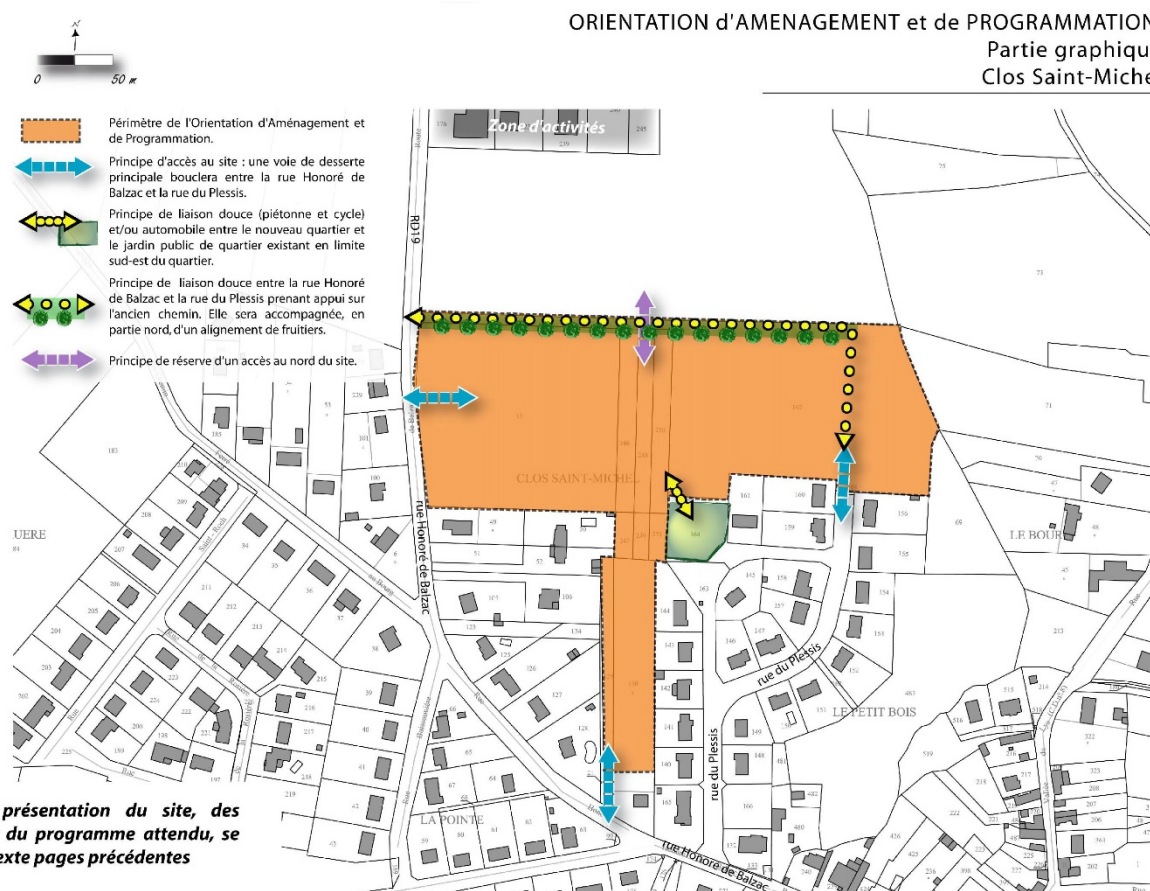
Orientations d'aménagement :

- **Mobilité** : la desserte du site se fera par une voie principale à créer assurant un bouclage entre la rue Honoré de Balzac et la rue du Plessis. L'aménagement du site pourra se réaliser en plusieurs tranches au fur et à mesure de la réalisation de cette voie interne. Cette voie principale pourra être complétée par un réseau de voiries secondaires ou tertiaires si nécessaire. La voie principale de desserte permettra la circulation des véhicules et des piétons. Une connexion douce devra être créée en direction du jardin public de quartier existant dans le lotissement rue du Plessis. L'ancien chemin de l'association foncière sera prolongé et aménagé en liaison douce ceinturant l'urbanisation ; ce chemin permettra le passage d'engins pour l'entretien du traitement paysager mis en œuvre au pourtour de l'opération.
- **Environnement et paysage** : le tracé de la voie principale de desserte devra veiller à préserver la perception lointaine du clocher de l'église. Elle s'accompagnera ponctuellement d'un traitement paysager en épaisseur (événements végétalisés, création d'espaces de stationnement, dilatation des espaces publics ...) permettant de retrouver une trame viaire diversifiée et déclinant le registre de bourg rural. Afin de créer un effet de rue, les voies de desserte seront également travaillées avec quelques implantations bâties à l'alignement de la voie (annexes à l'habitation, façades ou pignons des constructions principales ...). Afin de faciliter l'intégration des constructions dans le grand paysage, notamment la perception de l'urbanisation depuis le plateau agricole, la transition sera aménagée sous la forme d'un alignement d'arbres (pommiers, poiriers, pruniers, noyers, chêne ...).
- **Eau** : l'urbanisation des terres agricoles va générer un surplus d'eaux de pluie et de ruissellement à contenir par la réalisation d'un ou plusieurs bassins de rétention. Leur conception veillera à leur assurer une bonne intégration paysagère et à leur conférer une utilisation plurifonctionnelle (aire de jeu, aire de détente ...).
- **Energie** : l'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité. A cette fin, une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné, est à privilégier ; celle-ci s'inspirant des implantations anciennes et favorisant les apports solaires.

19

urban
ism
Février 2016

Commune de Thilouze



Secteur de La Baronne

Diagnostic du site :

- Un secteur au relief peu marqué prenant appui sur des boisements.
- Une implantation en entrée de bourg, au long de la RD8 (rue de la Baronne), face au stade de la Baronne.
- Des réseaux d'infrastructures à renforcer.
- Une urbanisation risquant d'enclaver des terres agricoles.

Objectifs poursuivis :

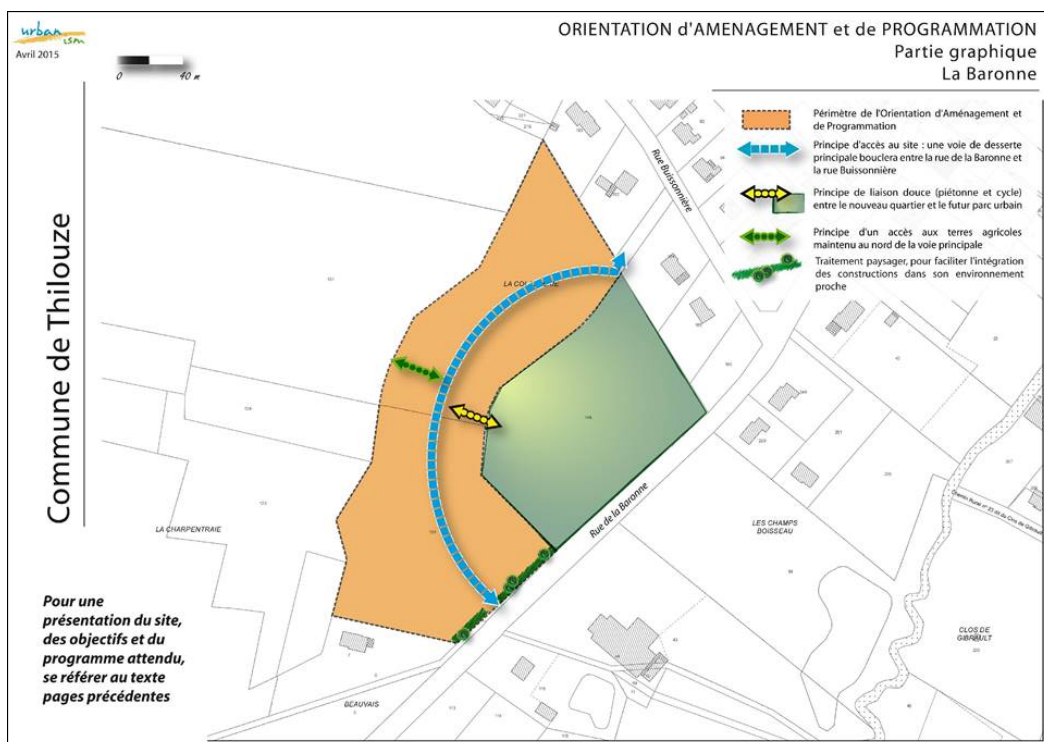
- S'inscrire dans un schéma de développement à moyen terme d'une greffe urbaine de qualité s'intégrant tant avec le reste de l'urbanisation du bourg que dans les paysages ruraux.

Programmation :

- Une superficie voisine de 2,4 ha permettant d'envisager la production d'une trentaine de logements. Son aménagement devra se réaliser d'un seul tenant. Cette opération devra proposer une offre de logements variée (maison individuel, maison mitoyenne, et/ou habitat intermédiaire), adaptée au parcours résidentiel (taille des parcelles variée), et contribuant à préserver la mixité sociale.

Orientations d'aménagement :

- Mobilité : la desserte du site se fera par une voie principale à créer assurant un bouclage entre la rue de la Baronne et la rue Buissonnière. La voie principale de desserte permettra la circulation des véhicules et des piétons. Une connexion douce devra être créée en direction du boisement séparant l'opération du stade de la Baronne, cet espace étant appelé à se transformer en parc urbain. Un terrain sera réservé côté nord de la voie de desserte principale afin de maintenir un accès aux terres agricoles dominant l'opération.
- Environnement et paysage : une haie bocagère sera plantée au long de la rue de la Baronne afin de préserver le caractère rural de cette entrée de bourg.
- Energie : l'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité. A cette fin, une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné, est à privilégier ; celle-ci s'inspirant des implantations anciennes et favorisant les apports solaires.



Secteur de la ZA du Plessis

Diagnostic du site :

- Un secteur cultivé situé entre la ZA actuelle et un ensemble boisé.
- Un secteur à desservir par la voie interne de la ZA en attente de prolongement.

Objectifs poursuivis :

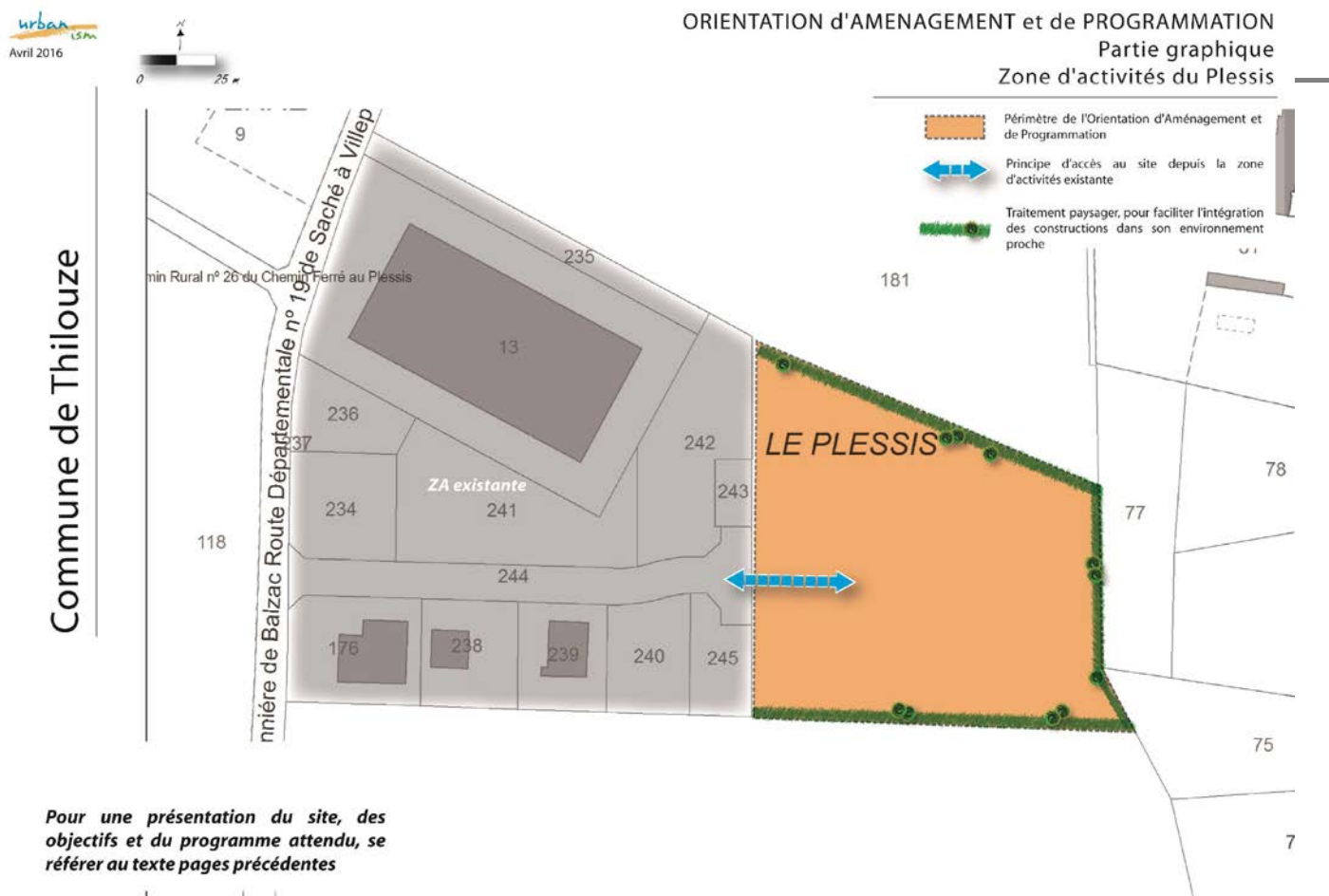
- S'inscrire dans un schéma de développement à court ou moyen terme d'une extension de qualité s'intégrant avec la zone d'activité existante.

Programmation :

- Une superficie voisine de 1,1 ha permettant d'envisager l'installation d'une dizaine d'activités artisanales nouvelles, une fois les disponibilités restantes au sein de la ZA existante entièrement consommées.

Orientations d'aménagement :

- Mobilité : la desserte du site se fera par une voie principale à créer prolongeant la voie de desserte interne de la ZA actuelle. La voie de desserte permettra la circulation des véhicules et des piétons.
- Environnement et paysage : une haie bocagère sera plantée sur les pourtours de l'opération afin d'intégrer les nouveaux bâtiments et de préserver le caractère rural de cette entrée de bourg.

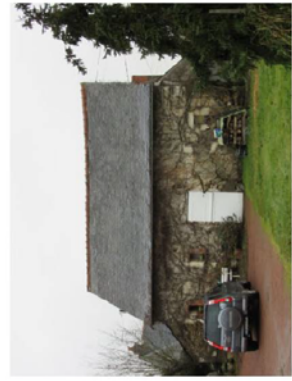


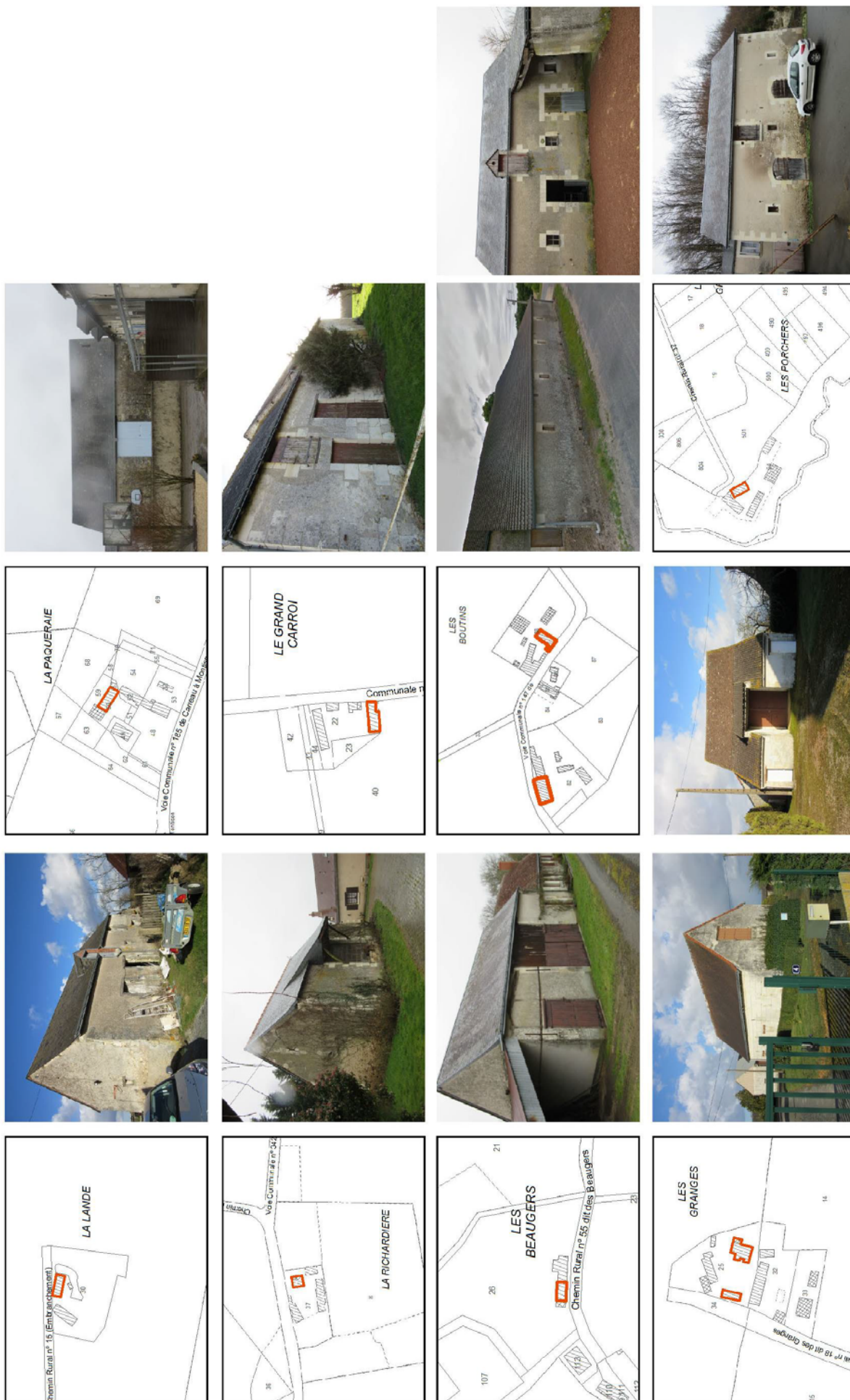
LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION LIÉ AU CHANGEMENT DE DESTINATION

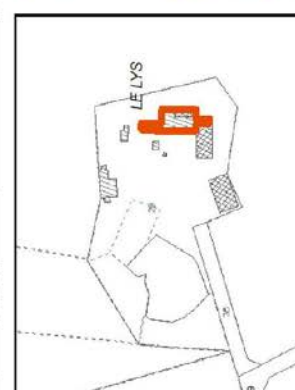
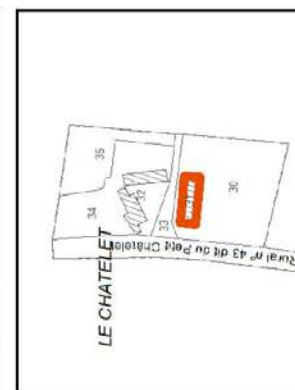
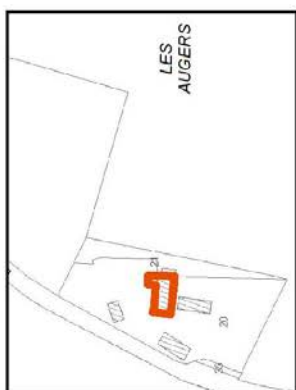
Si l'activité agricole est encore très présente sur la commune de Thilouze, le territoire comprend un très grand nombre d'anciennes fermes et bâtiments ruraux ne présentant plus aucun lien avec l'activité agricole (anciennes granges...). La commune a souhaité favoriser la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine existant au travers la possibilité offerte de les valoriser différemment par changement de destination. À cette fin, la municipalité a décidé d'autoriser l'évolution de ces bâtiments vers de l'habitat ou de l'hébergement touristique mais également de l'activité (bureaux, services, artisanat) compatibles avec la proximité de l'habitat ou des activités liées à l'activité agricole, de manière à permettre la création d'entreprises « à moindre coût », l'entrepreneur pouvant valoriser un bien le plus souvent attenant à son domicile avant d'envisager plus tard le transfert de son activité au sein de la ZA du Plessis lorsque celle-ci aura pris de l'importance. 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...).

En outre, la réappropriation de ces bâtiments pour un autre usage permet de limiter le recours à la construction neuve, s'inscrivant ainsi dans une perspective de maîtrise de la consommation foncière. Ces possibilités offertes de transformer d'anciennes granges en habitation permettront également de répondre aux désirs d'installation en campagne, qui ne seront désormais plus autorisés en construction neuve, les zones NB du POS ayant aujourd'hui disparu.

Au total, 28 bâtiments appartenant à 22 écarts différents ont été identifiés sur les documents graphiques du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :







Les changements de destination devront être soumis :

- en zone agricole (A) : à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF) ; la CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme (son silence vaudra avis favorable) ;
- en zone naturelle (N) : à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ; la CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme (son silence vaudra avis favorable).

L'ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...)

Concernant les déplacements, la municipalité a souhaité anticiper les besoins en liaisons viaires et en liaisons douces des futurs quartiers. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient les principales dessertes des secteurs et le projet d'aménagement anticipe les besoins extérieurs à ces secteurs qui se concrétisent par l'instauration d'emplacements réservés (création d'accès au secteur dit de La Baronne depuis la rue Buissonnière, création d'accès au cœur d'îlot central depuis la rue des Anciens Combattants, réalisation d'une liaison douce sécurisée reliant le pôle de la mairie à celui de l'école, à l'écart du trafic de la rue des Lavandières).

Le fait de concentrer l'accueil de population au sein du bourg, à une relative proximité des équipements communaux, commerces et services, doit contribuer également à conforter les déplacements à pied ou à vélo, et faciliter le recours aux transports collectifs.

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 d'aménagement vise à créer des conditions favorables à l'accès aux communications numériques voire à la fibre optique le moment venu.

LA PRÉSERVATION DU 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 de densifier l'enveloppe urbaine et de choisir des sites d'extensions urbaines au moindre impact paysager et intégrant un programme d'intégration paysagère des sites, la municipalité a également affiché la volonté de préserver et de mettre en valeur des éléments identitaires et patrimoniaux spécifiques à la commune, notamment :

- la vallée du ruisseau du Pont Thibault et ses versants boisés ;
- la vallée du ruisseau de Montison et ses versants boisés ;
- les vallons tributaires de ces vallées principales et leurs versants boisés ;
- le patrimoine bâti intéressant non protégé au titre des monuments historiques (manoir, ferme) ;
- le petit patrimoine vernaculaire (loge de vigne, lavoir, croix de chemin, puits ...) ;
- les boisements cernant le bourg contribuant à son intégration paysagère ;
- des alignements d'arbres (tilleuls notamment ...).

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

Le projet de développement de la commune veille à ne pas rapprocher les populations des risques naturels prévisibles ainsi que des nuisances connues. Ainsi, le projet ne prévoit pas de développement aux abords de la ligne ferroviaire Paris – Bordeaux, pas plus que dans les secteurs les plus exposés au risque d'inondation par remontée de nappes ou de mouvements de terrain liés au retrait – gonflement des sols argileux. Des zones naturelles sont préservées au sein du tissu urbain aux abords des principaux émissaires pour prévenir l'exposition des personnes et des biens au risque naturel d'inondation.

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 de l'enveloppe urbaine du bourg (dents creuses, espaces densifiables) et à favoriser la réappropriation du bâti existant (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.

PARTIE 2 :

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

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

Le bourg est constitué d'espaces urbanisés conséquents et déjà équipés. Il a donc été reconnu 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, à l'exception des habitations bordant la rue de la Vallée du Lys tournées vers le ruisseau du Pont Thibault plus fortement concernées par un risque d'inondation.

Le centre-bourg présente une certaine qualité patrimoniale avec notamment une très faible présence de bâti récent (maisons de bourg souvent plus hautes que les pavillons plus récents), des implantations à l'alignement ou avec un point d'accroche du bâti et un front urbain marqué. Aussi, un secteur spécifique nommé « UA », 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 », avec un règlement moins ambitieux en termes de qualité urbaine et architecturale.

Des secteurs « UAj » et « UBj » identifient des fonds de jardin au sein desquels la volonté communale est de permettre l'implantation de ce qu'il est coutume d'appeler des annexes à l'habitation (piscine, garage, abri de jardin ...), mais pas d'habitation nouvelle. Cette mesure répond à différents objectifs cumulatifs : ces secteurs concernent des secteurs susceptibles d'être exposés à des risques naturels prévisibles (inondation, ruissellement ...) lors de très fortes précipitations et/ou périodes où les sols sont gorgés d'eau ; ces fonds de parcelles contigus à des zones agricoles ou naturelles sont des espaces où la collectivité souhaite maîtriser la densification de manière à préserver des plantations contribuant à l'intégration paysagère du bâti ; en dernier lieu, la collectivité n'est guère favorable aux découpages de parcelles en drapeau, multipliant les accès sur les voies et engendrant bien souvent des besoins en stationnement supplémentaires difficiles à gérer, d'où des risques d'entraves aux circulations douces par des véhicules stationnant sur les trottoirs.

Deux zones urbaines plus spécifiques ont également été définies :

- une zone UE identifiant la salle omnisports au sein du parc de la Baronne, avec possibilité d'extension ou d'adjonction d'un équipement supplémentaire au long de la rue de la Baronne (sur une partie de l'actuel terrain de football) ;
- une zone UY identifiant la ZA du Plessis.

D'autres équipements ou activités artisanales se trouvent au sein du bourg, pour lesquels le règlement des zones urbaines mixtes (UA et UB) permet l'évolution de l'existant ou la réalisation de nouvelles constructions.

LES ZONES À URBANISER DANS LE RESPECT D'UN PROJET D'ENSEMBLE

LES SECTEURS DESTINÉS À RÉPONDRE AUX BESOINS À COURT ET MOYEN TERMES

Trois zones à urbaniser appelées à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme (en complément des disponibilités restantes au sein des zones urbaines) ont été définies (zones 1AU) :

- trois zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AUh) correspondant aux secteurs de l'impasse du Ruisseau – Le Bas Bourg (1AUh1), du Clos St-Michel (1AUh2) et de La Baronne (1AUh3).

Au regard de la capacité des réseaux et des voies existantes en périphérie immédiate de la zone, leur ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU est envisageable. Ces secteurs ont donc été identifiés en zone dite « 1AU » ouverte à l'urbanisation.

LES RÉSERVES FONCIÈRES MOBILISABLES À PLUS LONG TERME

Au regard de la capacité des réseaux et des voies existant en périphérie immédiate de la zone, le cœur d'îlot délimité par les rues des Anciens Combattants, de la Baronne et Buissonnière ne peut être ouvert à l'urbanisation dans l'immédiat (aucun accès existant). Le classement en réserve foncière 2AUh de ces fonds de parcelles permettra de geler l'évolution de ces terrains et de laisser le temps à la collectivité de se porter acquéreur du foncier correspondant au gré des opportunités foncières ainsi que des accès indispensables au désenclavement des terrains. Il en va de même de la zone à urbaniser destinée préférentiellement à l'implantation d'activités artisanales (2AUy) correspondant à l'extension à plus ou moins long terme de la ZA du Plessis (fonction des conclusions du schéma de développement économique à venir à l'échelle du nouvel EPCI).

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. Ces trames sont certes primordiales 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 forestière 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 l'activité forestière et 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. En revanche, le règlement de cette zone permet l'évolution des habitations existantes (extension modérée, construction d'annexes à l'habitation à proximité de cette dernière et changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques).

La Municipalité a donc décidé d'identifier en zone naturelle :

- la vallée du ruisseau du Pont Thibault et ses versants boisés ;
- la vallée du ruisseau de Montison et ses versants boisés ;
- les vallons tributaires de ces vallées principales et leurs versants boisés ;
- ainsi que la ZNIEFF « Prairie des Rondettes Mares » et l'ensemble du château du Grand-Châtelet.

Au sein de ces zones naturelles et forestières, trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été définis :

- le cimetière communal, son parking et son extension souhaitée (secteur Nc) ;
- les équipements sportifs, de détente et de loisirs de la Baronne ainsi que le site touristique du Ponceau (secteurs NI) ;
- la maison de la Chasse au lieu-dit « Sirand » (secteur Nm).

Au sein de ces quatre STECAL, un règlement spécifique vise à permettre une évolution maîtrisée de ces sites. Le secteur NI du Ponceau vise à affirmer la vocation touristique des lieux et encourager les porteurs de projet à poursuivre leurs initiatives de réouverture des lieux. Comme il se doit en STECAL, des dispositions réglementaires encadrent précisément l'évolution de ces secteurs, qui seront soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

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, à la création de CUMA 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.

En outre, le règlement de cette zone permet l'évolution des habitations existantes (extension modérée, construction d'annexes à l'habitation à proximité de cette dernière et changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques).

Au sein de ces agricoles, aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) n'a été défini.

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 l'ensemble des boisements, et les espaces participants à la Trame Verte et Bleue.

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.151-19 du Code de l'urbanisme précise que « Le règlement peut 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ». De plus, l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme précise que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

La Municipalité a utilisé ces outils pour protéger diverses formations végétales, et bâtiments contribuant à la qualité des paysages urbains et ruraux.

Ont été identifiées au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

- du petit patrimoine intéressant à préserver (loge de vigne, lavoir, croix de chemin, puits ...)
- des bâtiments de caractère non protégés au titre des Monuments Historiques (manoir, ferme) ;
- des alignements d'arbres remarquables.

Les éléments de paysage à protéger, identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être conservés. Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration, la réhabilitation ou l'extension de tous ces édifices s'effectue dans le respect de l'architecture originelle.

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

P.L.U.	
Nom de zone	Surface en ha
Zones urbaines	52,2
UA	7,2
dont UAj	0,2
UB	41,4
dont UBj	2,7
UE	1,2
UY	2,4
Zones à urbaniser	9,3
1AU	7,2
dont 1AUh1	0,4
dont 1AUh2	4,4
dont 1AUh3	2,4
2AU	2,1
dont 2AUh	0,9
dont 2AUy	1,2
Zones agricoles	2.738,4
A	2.738,4
Zones naturelles	590,0
N	590,0
dont Nc	1,0
dont NI	7,2
dont Nm	1,9
Total (superficie communale)	3.391,8

La comparaison des superficies des zones du POS avec celles du PLU n'est pas possible, le tableau figurant dans le rapport de présentation du POS approuvé en 2001 ne faisant état que d'une superficie communale de 1.909 ha et d'une superficie de zone NC de 33,3 ha (pour 92,2 ha de zones NB !).

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

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 4 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, la nature des sols étant essentiellement argileuse, le règlement est rédigé de telle manière à imposer le raccordement au réseau pluvial, 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. Ces dispositions intègrent sur certains secteurs les recommandations issues du schéma d'assainissement des eaux pluviales en cours d'élaboration.

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 et à respecter les formes urbaines propres à chacune des zones.

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. Le contenu est donc adapté aux enjeux propres à chacune des zones.

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'ordonnancement 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.

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 édiflée 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...).

Le cas échéant, l'article 11 précise quelles formations végétales ou bâtiment sont protégées (article L.151-19) et quelles sont les conditions de cette protection.

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.

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 réglementaires 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

C'est zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspond aux parties anciennes des espaces urbanisés de la commune caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

IDENTIFICATION

Cette zone correspond au centre-bourg historique. Il s'agit d'espaces urbanisés densément bâtis, caractérisés par une certaine homogénéité quant à l'implantation des constructions, vecteur de leurs identités. Le bâti ancien est ainsi en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie et quand ce n'est pas le cas, un mur vient structurer l'espace public.

La zone UA est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

DESTINATION

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

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 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 UA, l'article 6 est rédigé de manière à conserver le front bâti existant, en recherchant une implantation des constructions à l'alignement des voies.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer l'implantation sur au moins une limite séparative, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie.

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 10

Les maisons de bourg présentes en centre ancien se distinguent par une hauteur plus importante que les constructions présentes dans les extensions récentes. Les hauteurs autorisées en zone UA ont vocation à permettre la réalisation de constructions de mêmes hauteurs s'intégrant dans le paysage urbain.

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 logement. Des exceptions sont autorisées du fait de la configuration du bourg ancien : dans le cadre de la création d'un logement au sein d'un bâtiment existant lorsqu'il n'est pas possible, pour des raisons techniques, architecturales ou d'occupation du sol de réaliser les places de stationnement requises.

LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspond aux parties récentes urbanisées du bourg avec des formes urbaines et une implantation des constructions moins figée que dans le centre ancien historique.

IDENTIFICATION

Elle identifie les espaces agglomérés récents du bourg offrant des opportunités de densification. Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usée, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

DESTINATION

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.

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 ou forestières, activités artisanales nuisantes, entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravaning, parc photovoltaïques, carrières sont strictement interdits.

Article 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont réglementés 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 planter sa construction à l'alignement. Ce retrait est fixé à 2 m minimum est faible, 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 1 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.

Article 12

Afin de limiter le stationnement de véhicules sur les voies et espaces publics non dédiés à cet effet, il est imposé la réalisation de 2 places de stationnement par logement. Cette disposition est réduite à 1 place de stationnement par logement pour les logements financés aux moyens d'un prêt aidé par l'Etat.

LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'équipements collectifs dans les domaines des sports ou des loisirs.

IDENTIFICATION

Elle identifie le pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la Baronne.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

DESTINATION :

La zone UE est destinée prioritairement à l'accueil d'équipements dans le domaine des sports et des loisirs.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à garantir le caractère à vocation d'équipement de la zone.

Article 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont réglementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains tout en prenant en compte leur situation en bordure de départementale.

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.

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 1 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 le développement d'activités en place. 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.

LA ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de service.

IDENTIFICATION

La zone UY identifie la zone d'activités du Plessis.

La zone UY est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place ainsi que l'installation de nouvelles entreprises.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à garantir le caractère artisanal de la zone.

Article 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires 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 tout en prenant en compte les besoins liés à l'implantation d'activités ainsi qu'à leur situation en bordure de départementale.

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.

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 1 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 le développement d'activités en place. 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.

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il est créé une zone 1AU au sein de laquelle les constructions sont autorisées car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Afin de faciliter la traduction réglementaire de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, on distinguera :

- ⇒ le secteur 1AUh1 correspondant au site du Bas Bourg, dans le prolongement de l'impasse du Ruisseau, à vocation dominante d'habitat,
- ⇒ le secteur 1AUh2 correspondant au site du Clos St-Michel, à vocation dominante d'habitat,
- ⇒ le secteur 1AUh3 correspondant au site de la Baronne, à vocation dominante d'habitat,

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011.

DESTINATION

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme en matière de logements, qui ne sauraient être satisfaits au sein des zones urbaines.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans l'agglomération, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel, le cas échéant. Elles sont complétées par 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.

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

C'est une réserve foncière à vocation d'accueil d'habitat (2AUh) ou d'activités (2AUy) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, dans l'attente de trouver un accès possible au cœur d'ilot.

IDENTIFICATION :

La zone 2AUh correspond au cœur d'ilot enclavé à l'arrière des rues de la Baronne, Buissonnière et des Anciens Combattants. Le secteur 2AUy correspond à l'extension de la zone d'activités du Plessis.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011.

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à moyen ou plus long terme.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :

Les dispositions réglementaires édictées visent à préserver le caractère naturel des lieux de manière à ne pas contraindre l'aménagement des terrains le jour où leur ouverture à l'urbanisation sera possible.

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.

IDENTIFICATION

La zone A couvre plus de 80% du territoire agricole, correspondant pour l'essentiel aux espaces valorisés par l'activité agricole.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011.

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.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre l'évolution des habitations n'ayant pas de lien avec l'activité agricole.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

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'activité agricole¹ ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, en construction nouvelle ou changement de destination, sous conditions (notamment d'être nécessaires au fonctionnement de l'exploitation) ;
- l'évolution des constructions à usage d'habitation existantes, sous conditions (extension, surélévation, construction d'annexes, changement de destination) ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole sous conditions ;
- les affouillements et exhaussements sous conditions ;
- les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics.

Articles 4 :

Concernant l'alimentation en eau potable des bâtiments, possibilité de déroger à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution à titre exceptionnel, sous réserve de potabilité de l'eau.

Article 6 :

Un recul de 3 mètres minimum est imposé par rapport aux voies afin de garantir la sécurité routière et la continuité des circulations agricoles.

Article 10 :

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'est pas réglementée de manière à ne pas se voir reprocher d'avoir fixé une hauteur insuffisante risquant d'entraver la mise en œuvre d'un projet requérant une hauteur supérieure à la règle définie.

¹¹ Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

Articles 11 et 13 :

Afin de tenir compte des contraintes techniques et financières des projets agricoles, des mesures spécifiques sont introduites pour ce type de constructions. L'intégration paysagère des constructions sera notamment recherchée par une attention particulière portée à l'orientation des bâtiments, à leur intégration dans la pente, à l'accompagnement paysager (tout volume construit devant comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant).

Concernant l'évolution des habitations existantes, le règlement s'attache à préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.

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 identifie les grandes unités naturelles de la commune, notamment les vallées (Pont-Thibault et Montison) et vallons ayant incisé le plateau agricole. Trois secteurs Nc, Nm et Nt sont identifiés afin de permettre respectivement l'extension et la reconfiguration du cimetière, l'évolution du site du Sirand hébergeant la maison de la Chasse, ainsi que la valorisation sur les plans touristiques et de loisirs du parc de la Baronne et du site du Ponceau.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés 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. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2). Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011.

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). Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont destinés à permettre une évolution maîtrisée des occupations spécifiques les concernant.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :

- préserver l'intérêt biologique et paysager des vallées, vallons et boisements principaux,
- permettre l'installation d'activités valorisant la forêt,
- permettre l'évolution des habitations présentes au sein des espaces naturels et forestiers.

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. Néanmoins, l'évolution modérée des habitations existantes y est autorisée et strictement encadrée, ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées Nc, Nm et NI, le champ des possibles est élargi dans une optique de confortement de l'objet même de chacun de ces secteurs.

Article 4 :

Concernant l'alimentation en eau potable des bâtiments, possibilité de déroger à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution à titre exceptionnel, sous réserve de potabilité de l'eau.

Article 6 :

Un recul de 3 mètres minimum est imposé par rapport aux voies afin de garantir la sécurité routière et la continuité des circulations agricoles.

Article 9 :

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées. Pour les constructions dont l'emprise au sol des constructions ne serait pas règlementée à l'article 2, l'article 9 limite l'emprise au sol des constructions futures.

Article 10 :

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'est pas règlementée de manière à ne pas se voir reprocher d'avoir fixé une hauteur insuffisante risquant d'entraver la mise en œuvre d'un projet requérant une hauteur supérieure à la règle définie.

Articles 11 et 13 :

Afin de tenir compte des contraintes techniques et financières des projets en lien avec l'activité forestière, des mesures spécifiques sont introduites pour ce type de constructions. L'intégration paysagère des constructions sera notamment recherchée par une attention particulière portée à l'orientation des bâtiments, à leur intégration dans la pente, à l'accompagnement paysager (tout volume construit devant comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant).

Concernant l'évolution des habitations existantes, le règlement s'attache à préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

Afin de permettre la mise en œuvre du projet communal, la Municipalité a défini des emplacements réservés (ER), à son bénéfice pour lesquels les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

- ER n°1 destiné à constituer une réserve foncière pour pouvoir faire face à une extension du pôle scolaire.
- ER n°2 destiné à aménager une liaison douce entre le pôle scolaire et la place de l'église.
- ER n°3 destiné à reconfigurer et étendre le cimetière et son parking attenant.
- ER n°4 destiné à créer une voie d'accès au secteur 1AUh3 de La Baronne à partir de la rue Buissonnière.
- ER n°5 destiné à créer une voie d'accès au secteur 2AUh à partir de la rue des Anciens Combattants.

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Par arrêté préfectoral du 17 février 2005 fixant le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative, sur la commune de Thilouze, tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 ha est soumis à autorisation administrative.

Concernant les boisements cernant le bourg et contribuant à son intégration et à mise en valeur, la collectivité a fait le choix de renforcer cette protection par un classement au titre du L. 113-1 CU : « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 CU

L'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme précise que : « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Des alignements de tilleuls majestueux ont été identifiés et protégés à ce titre à l'arrière de l'église ainsi qu'au château du Plessis.

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 CU

cf. partie « LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL », page 31.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur chaque site identifié comme zone à urbaniser, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées : pièce n°3 du PLU.

PARTIE 3

LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

COMPARAISON DES SURFACES

UNE AUGMENTATION SENSIBLE DES ZONES URBAINES CORRESPONDANT À LA RECONNAISSANCE DES SECTEURS URBANISÉS DEPUIS L'APPROBATION DU POS

Les secteurs situés en zones 1NA au POS et viabilisés depuis (Taille de la Bruère, Clos St-Michel en partie et Croix St-Charles) ont été reconnus en zone UB dans le PLU, idem pour le secteur 1NAy du Plessis classé depuis en zone UY à vocation artisanale.

Ainsi, de l'ordre de 10,9 ha de zone 1NA au POS ont été rattachés à la zone UB ainsi que 2,3 ha environ de zone 1NAy ont basculé en zone UY.

UNE REDÉFINITION À LA MARGE DU CONTOUR DES ZONES URBAINES

Mise à part l'intégration des zones d'urbanisation future désormais viabilisées aux zones urbaines, le contour des zones urbaines a très peu évolué entre le POS et le PLU :

- légère extension de la zone UB à l'arrière de l'école pour permettre une possible extension des locaux,
- réduction de la profondeur de la zone UB au long de la rue de la Vallée du Lys pour 3 habitations donnant sur le ruisseau du Pont Thibault afin de réduire l'exposition aux inondations des fonds de parcelles,
- intégration d'une parcelle boisée protégée par un espace boisé classé mais classée en zone UB à l'angle de la rue Buissonnière et de la rue de la Baronne au secteur NI visant à agrandir le Parc de la Baronne,
- déclassement de la zone UB en zone N d'un hangar construit à proximité immédiate du ruisseau du Pont Thibault à l'extrémité du chemin de la Loge de Vigne.

52

En outre, des fonds de parcelles exposés à un risque naturel prévisible d'inondation par débordement ou ruissellement et susceptibles de se densifier en drapeau ont fait l'objet d'une protection par un rattachement à un secteur « j » au sein duquel la construction d'habitation nouvelle n'est pas autorisée, mais seulement la construction de dépendances, abris de jardins, piscine ...

UNE DISPARITION DES ZONES NB DU POS

Les zones anciennement NB des POS (zone urbanisée de fait, qu'il n'est pas prévu de renforcer) n'existent plus dans les PLU. Le POS était particulièrement généreux en surfaces de zones NB (14 zones différentes pour une superficie total de 92 ha) correspondant à des zones naturelles pas ou peu équipées destinées à un développement très limité (accueil de quelques constructions nouvelles) d'après le règlement du POS.

Néanmoins, plus d'une soixantaine d'habitations ont vu le jour dans ces écarts distants du centre-bourg et pour la plupart davantage tournés vers l'agglomération tourangelle que le bourg de Thilouze.

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES À URBANISER

La partie non encore viabilisée de la zone 1NA du Clos St-Michel a été conservée (secteur 1AUh2 au PLU). Une partie modeste de la vaste zone NA de la Colasserie, la plus proche des équipements du centre-bourg, a été conservée en zone à urbaniser (secteur 1AUh3 au PLU). En outre, deux parcelles classées en zone UA à l'extrémité de l'impasse du Ruisseau ainsi qu'une petite bande de zone ND limitrophe, ont été classés en zone à urbaniser (secteur 1AUh1 au PLU) de manière à permettre la mise en œuvre d'une opération d'ensemble contribuant à renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle au cœur du bourg en relation avec le parking de l'école et la vallée voisine plutôt qu'avec l'impasse du Ruisseau dont le débouché sur la rue des Lavandières s'avère problématique.

Enfin, concernant la ZA du Plessis, une extension limitée a été prévue dans le prolongement de la zone actuelle (secteur 2AUy).

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Le POS classait en zone ND la vallée du ruisseau du Pont Thibault depuis le Grand Carroi (en amont du bourg) jusqu'à la limite communale avec Pont-de-Ruan.

Cette zone naturelle et forestière a été étendue jusqu'au Sirand. Dorénavant, la vallée du ruisseau de Montison est également identifiée en zone naturelle et forestière, tout comme certains versants boisés de vallons tributaires du Pont Thibault et l'unique ZNIEFF identifiée sur la commune.

La zone ND du Châtelet a été réduite, la zone N se limitant désormais au château du Grand-Châtelet et à son parc boisé, mettant en avant le caractère agricole des terrains au devant du château ; la servitude de protection des monuments historiques continuant d'assurer la protection des abords du monument historique.

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES BOISEMENTS

Le POS classait en espace boisé classé la quasi-totalité des boisements observés sur la commune. Comme évoqué en page 50, cette protection a été réduite aux abords du bourg pour des motifs essentiellement paysagers.

PARTIE 3

LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

COMPARAISON DES SURFACES

La comparaison des superficies des zones du POS avec celles du PLU n'est pas possible, le tableau figurant dans le rapport de présentation du POS approuvé en 2001 ne faisant état que d'une superficie communale de 1.909 ha et d'une superficie de zone NC de 33,3 ha (pour 92,2 ha de zones NB !).

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 LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX

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

LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS

- Rythme de construction à vocation d'habitat : 12 logements par an, soit de l'ordre de 120 logements sur la durée du PLU.
- Densités choisies : densité brute globale voisine de 13 logements à l'hectare.
- Besoin de conserver des possibilités d'installation ou de transfert d'activités artisanales sur la ZA du Plessis.

BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSUE DE L'ÉLABORATION DU PLU

- Potentiel urbanisable en dents creuses dans le bourg (densification du tissu urbain existant et achèvement de la commercialisation du lotissement de la Croix St-Charles) : 20 logements en tenant compte d'éventuelles rétentions foncières et des coups partis (certificats d'urbanisme opérationnels déposés, permis de construire accordés ...).
- Potentiel de logements à court et moyen termes sous forme organisée au sein des 3 zones 1AUh : 100 logements sur une surface aménageable globale d'environ 7,6 ha, soit une densité brute globale proche de 14 logements à l'hectare. Compte tenu des acquisitions foncières faites par des riverains souhaitant conserver leur tranquillité au sein de la zone du Clos St-Michel et du nombre de propriétaires différents concernant le secteur 1AUh1, la Municipalité doute de pouvoir mettre en œuvre les 3 zones 1AUh dans les 10 ans à venir.
- Potentiel de logements à moyen et long termes sous forme organisée au sein de la zone 2AUh : 15 logements sur une surface aménageable globale d'environ 0,9 ha, soit une densité brute globale proche de 17 logements à l'hectare. Compte tenu de l'absence d'accès aux fonds de parcelles et du nombre de propriétaires différents concernés, la Municipalité doute de pouvoir mettre en œuvre cette zone dans les 10 ans à venir. Ce sera donc probablement un travail de longue haleine que d'acquiescer au gré des opportunités la maîtrise foncière des terrains ainsi que des accès.
- Potentiel de création de logements par changement de destination (28 bâtiments identifiés) : il est difficile d'estimer combien de bâtiments changeront de destination dans les 10 ans à venir, et plus encore de savoir combien seront transformés en logements ou hébergements touristiques. Il est cependant possible que ce potentiel contribue à répondre pour partie à la satisfaction des besoins en logements exprimés dans les 10 ans à venir.

Concernant la satisfaction des besoins relatifs à l'artisanat (pour rappel, la Municipalité a fait le choix de ne pas autoriser le développement des activités installées dans les écarts), en complément des 2.500 m² restant à commercialiser au sein de la ZA du Plessis, une extension de cette zone voisine de 1 ha a été retenue.

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 LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX

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

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune de Thilouze appartient au SIVOM Vallée du Lys. Ce syndicat exerce la compétence distribution de l'eau potable pour le compte des communes de Pont-de-Ruan, Artannes-sur-Indre, Saché et Thilouze.

Le SIVOM dispose de ressources propres grâce à trois points de prélèvements :

- le forage « La Planche des Chaquenaux » situé sur la commune d'Artannes-sur-Indre ; ressource : Turonien ; débit nominal de 30 m³/h ; capacité de production de 600 m³/j ;
- le forage « Les Landes de Ripaudière » situé sur la commune de Thilouze ; ressource : Cénomaniens ; débit nominal de 80 m³/h ; capacité de production de 1 600 m³/j ;
- le forage « La Croix Billette » situé sur la commune de Saché, en limite communale avec Pont-de-Ruan ; ressource : Turonien ; débit nominal de 60 m³/h ; capacité de production de 1 200 m³/j.

Le nombre total d'abonnés est de 2.876 au 31/12/2015, dont 637 à Thilouze. La consommation moyenne par abonné est de 104,5 m³/an en 2015, en hausse par rapport à 2014 (99,8 m³).

Le gain escompté d'environ 240 habitants au terme du PLU requiert la production de 90 logements supplémentaires, générant 90 abonnés supplémentaires, auxquels pourrait s'ajouter une dizaine d'abonnés nouveaux sur la ZA. Pour ce qui relève de la commune de Thilouze, il faut donc prévoir une hausse de la consommation annuelle de l'ordre de 10.000 m³ à l'horizon 2025, soit moins de 30 m³/jour.

Le SIVOM dispose d'une capacité de production actuellement de 2 900 m³/j, correspondant à près de trois fois la production moyenne journalière observée en 2015 (1.022 m³/j). Même en période de pointe, les capacités de production du SIVOM pourront faire face à cette hausse prévisible de consommation.

LA DÉFENSE INCENDIE

Sur la commune de Thilouze, la défense incendie est assurée par 32 hydrants (poteaux d'incendie) plus trois citernes souples de 120 m³ faisant office de réserve incendie implantés dans les écarts de La Boutarderie, La Huraudière et La Villière.

Au sein du bourg, la défense incendie à partir du réseau d'eau potable est assurée dans des conditions globalement satisfaisantes. Les contraintes topographiques font que la défense incendie de l'entrée nord du bourg par la D19 est limitée (La Taille de La Bruyère, Le Clos Saint-Michel et la ZA du Plessis).

En revanche, dans les écarts, le constat est inverse, le réseau n'étant quasiment jamais en mesure de fournir les débits satisfaisants, obligeant la collectivité à compenser les insuffisances du réseau par l'installation de bâches coûteuses à installer.

Le recentrage du développement urbain sur le bourg va faciliter la défense incendie à partir du réseau d'eau. Une vigilance sera néanmoins de mise lors de la viabilisation de l'extension de la ZA ou du Clos St-Michel, l'obligation de compenser l'insuffisance du débit par l'installation d'une réserve d'eau n'étant pas à exclure.

L'ASSAINISSEMENT

Sur la commune de Thilouze, seul le bourg, le hameau de La Pinardière et l'écart des Grands Ormeaux sont raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Les effluents sont traités à la STEP de La Châtaigneraie à Saché. D'une capacité nominale de 11.500 Équivalents-Habitants (EH), et d'un débit de référence de 1.440 m³/j, la station recevait en 2014 une charge maximale en entrée de 8.740 EH, pour un débit entrant moyen de 1.238 m³/j.

L'apport futur de population devant se concentrer dans les secteurs rattachés à l'assainissement collectif, un gain de l'ordre de 90 foyers supplémentaires devraient correspondre à un gain voisin de 200 EH supplémentaires, la station d'épuration de Saché est en mesure d'absorber sans difficulté l'augmentation de population envisagée dans les dix prochaines années.

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 LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX

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 et bactériologique : en concentrant la majorité de son développement à hauteur du bourg, raccordé entièrement au réseau collectif d'assainissement, 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 la ressource en eau : les mesures prises pour limiter les incidences du PLU sur la ressource en eau contribuent également à préserver la santé humaine. Le PLU maintient en zone agricole les périmètres de protection du captage AEP au sein desquels s'appliquent les servitudes définies dans l'arrêté préfectoral de DUP.
- 7- Maîtriser les prélèvements d'eau : exploitant la nappe du Cénomanién, le forage des Landes de Ripaudière est de moins en moins sollicité, le SIVOM de la Vallée du Lys compensant la baisse de production de ce captage par des prélèvements croissants à la Croix Billette à Saché (forage exploitant la nappe du Turonien), conformément au schéma départemental d'alimentation en eau potable.
- 8- Préserver les zones humides : le PLU répond favorablement au point 8A-1 du SDAGE qui concerne spécifiquement les documents d'urbanisme, dans la mesure où les abords des ruisseaux sont protégés strictement de toute urbanisation par un classement en zone naturelle, tout comme la ZNIEFF de la Prairie des Rondettes Mares.
- 9- Préserver la biodiversité aquatique : 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- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.
- 13- Mettre en place des outils réglementaires et financiers : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

14- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

Le PLU de Thilouze s'avère donc compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

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

La communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau exerce, en lien avec les communes, la politique de l'habitat afin de favoriser une répartition équilibrée et un développement diversifié des 12 communes. L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour les années 2016 à 2020 est en cours de construction. L'objectif fixé prévoit la construction de 114 logements chaque année.

Les actions ciblées du PLH consistent à :

- accroître la production de logements neufs pour satisfaire aux besoins des habitants,
- agir sur les logements anciens privés en les améliorant et lutter ainsi contre l'habitat indigne,
- agir sur les logements vacants,
- répondre aux besoins de modernisation des logements locatifs sociaux,
- satisfaire les besoins en logements accessibles aux personnes handicapées, aux personnes âgées et aux étudiants,
- compléter le dispositif d'accueil des gens du voyage.

Concernant la production de logements neufs, Thilouze représentant 10,6% du poids démographique du Pays d'Azay-le-Rideau, on peut estimer la production attendue par le PLH sur la commune à 12 logements par an. Le PLU, qui prévoit la création de 120 logements sur 10 ans s'avère compatible avec les objectifs du PLH.

Concernant les problématiques d'habitat indigne ou de logements vacants, la commune de Thilouze semble moins concernée que d'autres : 4,2% de vacance en 2013, contre 6,6% à l'échelle de la communauté de communes ; 28,1% des résidences principales antérieures à 1945, contre 38,5% à l'échelle de la communauté de communes.

Le parc locatif social semble également répondre aux attentes de la population, la demande étant bien supérieure à l'offre et la rotation particulièrement faible. La commune envisage donc de poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et intergénérationnelle lors de la mise en œuvre des différentes zones à urbaniser.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes du Pays d'Azay-le-Rideau fusionnera avec la Communauté de communes du Val de l'Indre. Elle n'est donc plus partie prenante de l'élaboration du SCoT du Chinonais et n'appartiendra plus à un périmètre de SCoT.

La commune de Thilouze est donc concernée par le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.

Le projet de PLU de Thilouze a pris en compte les objectifs et orientations territoriales contenus dans les documents suivants :

- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Schéma Région du Climat, de l’Air, de l’Energie du Centre (SRCAE) ;
- Schéma Régional Eolien et Schéma Départemental Eolien ;
- Charte et TVB du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine ;
- Schéma Départemental d’accueil des gens du voyage.

PARTIE 5 :

ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

UNE RECHERCHE DE LIMITATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans son projet, la Municipalité s'est efforcée de répondre aux enjeux majeurs de développement durable introduits par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, sensés de fait limiter les incidences du projet de développement sur l'environnement, avec la recherche de :

«1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

Globalement, on peut ainsi affirmer que le parti d'aménagement retenu n'a pas de grandes incidences sur l'environnement, et qu'au contraire, il va dans le sens :

- d'une protection affirmée des milieux naturels et des paysages : protection des espaces boisés majeurs de la commune, protection des éléments naturels contribuant à l'animation des paysages, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions, etc. ;
- d'une évolution urbaine peu consommatrice d'espace avec un développement urbain axé sur le bourg et au sein de l'enveloppe d'urbanisation existante, et une extension modérée de la zone d'activité pour répondre aux seuls besoins locaux (possibilité d'installation ou de transfert pour des petites entreprises locales).

Par arrêté préfectoral du 27 novembre 2015, le Préfet a dispensé l'élaboration du PLU d'une évaluation environnementale, considérant :

- que le projet de PLU réduit fortement la consommation foncière au regard du document d'urbanisme actuel ;
- que le projet de PLU développe une urbanisation maîtrisée en mettant un terme à l'extension de l'urbanisation dans les hameaux et les écarts ;
- qu'une partie du territoire de la commune de Thilouze est soumise au risque d'inondation par remontée de nappe avec affleurement de la nappe au droit de la vallée du ruisseau du Pont Thibault et présente une sensibilité forte à ce risque sur les coteaux de la vallée mais que les zones ouvertes à l'urbanisation sont en dehors des zones d'aléas correspondants ;
- que le projet de PLU, du fait de la distance importante séparant le territoire communal du site Natura 2000 « complexe forestier de Chinon, Landes de Ruchard », n'aura pas d'incidence significative sur l'état de conservation de celui-ci ;
- que la zone naturelle d'intérêts faunistique et floristique « Prairie des Rondettes Mares » est située à 3 km du bourg et à l'écart des zones d'urbanisation ne sera pas affectée par le projet de PLU ;
- que les capacités de traitement de la station d'épuration « La Châtaigneraie » à Saché, qui traite les effluents de la commune de Thilouze, dispose d'une capacité de charge permettant l'accueil des effluents supplémentaires des futurs habitants de Thilouze ;
- que la commune de Thilouze abrite sur son territoire le monument historique classé « Château du Grand-Châtelet », et celui inscrit de « l'église St-Antoine », qui sont tous deux à l'écart des zones ouvertes à l'urbanisation et que par conséquent le projet de PLU n'affectera pas les perspectives visuelles de ceux-ci ;
- que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

LE CLIMAT

LES INCIDENCES

Les projets d'évolutions urbaines, en matière d'habitat et d'activité économique, ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local. Seules des augmentations infimes des gaz à effet de serre seront imputables à l'augmentation du trafic automobile dans le bourg, et éventuellement au trafic des poids lourds au niveau de la zone d'activité.

LES MESURES

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévu de mesure particulière dans le cadre du PLU. On notera toutefois, que la localisation des futures constructions dans le cœur du bourg ou à sa périphérie est de nature à limiter l'usage de la voiture dans certains 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 gaz à effet de serre.

LA TOPOGRAPHIE

67

LES INCIDENCES

Les projets d'aménagement envisagés en matière d'habitat et d'activités ne nécessiteront pas de travaux de terrassements susceptibles d'atteindre à l'intégrité de la topographie communale.

LES MESURES

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévu de mesure particulière dans le cadre du PLU.

LES INCIDENCES

Les projets d'aménagement retenus ne sont pas de nature à entraîner des impacts significatifs sur la géologie, et la géologie communale 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 des activités et à d'éventuelles pollutions des eaux souterraines par le rejet non maîtrisé et non traité d'eaux usées ou d'eaux pluviales.

Concernant la quantité d'eau potable consommée, à l'issue du PLU, ce sont à terme de l'ordre de 120 habitations supplémentaires qu'il faudra raccorder. Le syndicat dispose d'une marge suffisante pour répondre à ces besoins. Le projet de PLU est donc compatible avec les capacités du réseau d'eau potable en prévoyant l'arrivée d'environ 240 habitants supplémentaires.

LES MESURES

Les mesures préventives prises à travers le PLU portent sur la maîtrise de la qualité des rejets des eaux usées : le développement projeté s'effectue en des sites raccordés au réseau collectif d'assainissement ou en des sites dont le raccordement est prévu.

Le règlement oblige à un raccordement des constructions à ce réseau. 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.

On notera que toutes ces dispositions prises permettent également de garantir une protection de la santé humaine.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

LES INCIDENCES

Les éventuels dommages sur le réseau hydrographique communal de la densification des zones déjà urbanisées et de leur extension modérée sont liés à d'éventuels rejets d'eaux usées chargés de matières polluantes et à l'accroissement du risque d'inondation lié à l'imperméabilisation croissante des terrains.

LES MESURES

Conformément à la loi sur l'Eau, des dispositifs de rétention des eaux pluviales seront créés pour tamponner les eaux de ruissellement au sein des principales zones d'extension urbaine. En outre, le projet de PLU a pris soin de réduire le caractère constructible des terrains proches des cours d'eau et émissaires susceptibles de monter en charge lors d'épisodes pluvieux exceptionnels.

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

LES INCIDENCES

Les éléments naturels les plus remarquables se localisent dans les massifs boisés, les vallées et la prairie des Rondettes Mares. Globalement, les incidences sur les milieux naturels sont faibles car ces sites n'accueillent aucune nouvelle urbanisation.

LES MESURES

La protection de ces éléments contribuant à la Trame Verte et Bleue est assurée par un classement en zones naturelles et forestières, et ponctuellement par une protection des boisements.

LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

LES PAYSAGES

LES INCIDENCES

Les projets d'urbanisation du PLU auront forcément un impact sur les paysages, tant urbains que ruraux. Cette problématique a sous-tendu la réflexion des élus et les a conduits à prévoir des mesures appropriées en fonction de la localisation et de la typologie des projets, afin de réduire l'impact des constructions nouvelles sur la qualité des paysages.

On notera qu'en affirmant un développement urbain axé principalement sur une optimisation et densification de l'enveloppe urbaine existante, le projet de territoire limite l'étalement urbain et le mitage de l'espace rural, préservant ainsi les unités paysagères.

LES MESURES

Concernant les paysages ruraux, les éléments paysagers majeurs sont préservés (boisements, vallées, ...), mais l'évolution majeure par rapport au POS réside dans la suppression des nombreuses zones NB ayant contribué à la construction de nombreux logements neufs à l'écart du bourg.

Concernant les paysages urbains, l'enjeu principal vise le traitement des franges avec l'espace agricole de manière à atténuer la perception du bâti depuis les plateaux agricoles. A ce titre, les orientations d'aménagement et de programmation précisent les mesures à mettre en œuvre pour traiter avec soin ces zones de transition. En outre, les boisements existants participant de la mise en scène du bourg et de son église font l'objet d'une protection stricte.

LES INCIDENCES

L'église et le château du Grand-Châtelet sont tous deux protégés au titre des Monuments Historiques. Le périmètre de protection des abords de l'église couvre donc une partie conséquente du bourg, ce qui contribue à la protection de la qualité des édifices s'y trouvant. Cependant, concernant le patrimoine architectural hors de ces secteurs, les risques concernent les démolitions et les restaurations non respectueuses des caractéristiques architecturales du bâti, qu'il soit traditionnel ou remarquable.

LES MESURES

Afin de préserver le patrimoine architectural de la commune, que ce soit lors de la réalisation de constructions neuves ou par des interventions sur le bâti ancien existant, l'article 11 du règlement de chaque zone prévoit des dispositions précises quant à la préservation des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien. Un recensement des édifices bâti les plus remarquables sur la commune a été réalisé et ceux-ci ont été protégés au titre de l'article L.153-21. Cette disposition a vocation d'éviter la démolition du patrimoine communal.

Afin de sensibiliser la population et d'éviter la disparition d'un patrimoine, il est rappelé dans le règlement l'obligation de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie, et le fait que 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 INCIDENCES

Le projet d'aménagement prévoit l'accueil d'environ 240 habitants supplémentaires d'ici dix ans. Les incidences attendues concernent la capacité des voies existantes à absorber les flux supplémentaires ainsi que les nuisances sonores liées au trafic.

Le développement de la zone d'activité du Plessis peut laisser craindre des incidences plus importantes sur la capacité des voies à absorber ces flux et les nuisances sonores liées à l'augmentation du flux automobile et poids lourds ; il s'agit néanmoins d'une extension d'ampleur limitée et la zone reste à caractère artisanal.

LES MESURES

L'abandon des constructions nouvelles d'habitations dans les écarts est de nature à limiter l'usage de la voiture, le recentrage du développement sur le bourg étant de nature à encourager certains déplacements à pied ou à vélo. En outre, le regroupement de la population est favorable aux transports collectifs.

Des mesures ont été mises en œuvre pour réduire la vitesse dans le bourg ; la volonté communale est cependant de poursuivre le développement d'un réseau de liaisons douces sécurisées évitant si possible le trafic au long des axes principaux de desserte du bourg.

LES INCIDENCES

La révision du POS s'est traduite par la disparition des zones NB, qui ont entraîné la disparition de terres agricoles et occasionnées des problèmes de circulation agricole. La remise en cause du caractère constructible des hameaux et écarts est donc une avancée significative pour l'agriculture.

La mise en œuvre du projet communal nécessitera néanmoins le prélèvement de 8 ha environ de terres agricoles (secteurs 1AUh2, 1AUh3 et 1AUy), dont la moitié réellement valorisée par l'agriculture.

LES MESURES

Afin de s'assurer du maintien de l'agriculture, les terres valorisées par l'agriculture ont été dans leur très large majorité classées en zone agricole ; toutes les exploitations sont situées en zone agricole.

En outre, des dispositions ont été prises pour ne pas enclaver les terres agricoles et préserver l'accès (secteur 1AUh2).

LES RISQUES ET NUISANCES

LES INCIDENCES

Le territoire communal est exposé à des risques naturels prévisibles, en particulier d'inondation par remontée de nappes ou de mouvements de terrain liés au caractère argileux des sols.

LES MESURES

Concernant ces risques, 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, et ainsi sensibiliser les pétitionnaires à ce risque.

Du point de vue des nuisances, le parti d'aménagement retenu exclu tout projet d'urbanisation à vocation d'habitat aux abords des exploitations agricoles ainsi que de la voie ferrée Paris – Bordeaux.

PARTIE 6 :

INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN, AU REGARD DES OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L. 101-2

L'article R.151-4 du Code de l'urbanisme stipule que « *Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.* »

Cet article L.153-27 indique que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.».

Les objectifs visés à l'article L.101-2 sont les suivants :

1° L'équilibre entre :

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

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

Concernant la commune de Thilouze, le tableau suivant permettra de pouvoir apprécier lors de ce débat les résultats de l'application du PLU au regard des objectifs sus-cités :

	Indicateur	Donnée PLU 2016	Donnée 2025	Objectifs/ Résultats attendus
1) L'équilibre entre				
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements réalisés en zone urbaine (UA/UB)	Etat "0"		Maintien d'une croissance urbaine maîtrisée
	Nombre de logements réalisés par changement de destination	Etat "0"		
	% de logements vacants	4,2% (données INSEE 2013)		Stabilité de la vacance
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	Nombre de logements réalisés au sein des zones 1AUh	Objectif : 100 logements		Connaissance de la dynamique d'aménagement résidentiel
	Nombre de logements obtenus par une division parcellaire			
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels	Surface naturelle et forestière à l'approbation du PLU ayant été remises en cultures	590,0 ha de zones naturelles et forestières		Connaissance de la dynamique agricole et forestière
	Surface agricole à l'approbation du PLU ayant été abandonnée ou boisée	2.738,4 ha de zones agricoles		
	Densité de logements par hectare pour tous les nouveaux logements créés	< 8 logements/ha depuis la dernière révision du POS		Limitation de la consommation foncière
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables	Nombre de déclarations préalables en zone UA et sur les éléments bâtis identifiés au L.151-19 autorisées	Etat "0"		Connaissance de la dynamique de valorisation du patrimoine bâti
	Nombre de déclarations préalables en zone UA et sur les éléments bâtis identifiés au L.151-19 refusées	Etat "0"		
	Nombre de changements de destination opérés parmi les 24 bâtiments repérés en zone A et N	Etat "0"		
e) Les besoins en matière de mobilité	Réalisation des emplacements réservés liés aux déplacements	Etat "0"	OUI / NON / PARTIELLEMENT	Mise en œuvre de la politique d'amélioration des déplacements
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville				
A mettre en lien avec la partie 1)d).				
Amélioration des entrées de ville	Réalisation de la zone 1AUy	OUI / NON		Mise en œuvre de la politique d'amélioration des entrées de ville
	Problèmes d'aménagement rencontrés			

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat				
Mixité sociale	Nombre de logements réalisés au sein des zones urbaines et à urbaniser	Etat "0"		Amélioration de la mixité d'habitat
	Part des logements locatifs	15,1 % (91 locatifs / 604 résidences principales en 2013)		
	Part des logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales	4,0 % (24 LLS / 604 résidences principales en 2013)		
Mixité des fonctions	Nombre et type d'équipements réalisés au sein des zones urbaines	Etat "0"		Surveillance de la mixité des fonctions au sein de la zone urbaine
	Nombre et type de commerces installés au sein des zones urbaines	Etat "0"		
	Nombre d'artisans installés au sein des zones urbaines et à urbaniser	Etat "0"		
Diminution des obligations de déplacements motorisés	Linéaire de liaisons douces aménagées	Etat "0"		Surveillance de l'évolution du linéaire de liaisons douces créées
	Nombre d'arceaux vélos installés	Etat "0"		
	Nombre de bornes de recharge de véhicules électriques installées	Etat "0"		
4° La sécurité et la salubrité publiques				
Performance des réseaux	Rendement du réseau d'eau potable	82,6%		Veille concernant le fonctionnement des réseaux dans objectif de préservation des ressources naturelles
	Linéaire de réseaux d'eaux usées amélioré	Etat "0"		
	Nombre d'hydrants conformes	13 en 2015		
	Nombre d'hydrants non conformes	19 en 2015		
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature				
Prévention des risques	Nombre de dégâts liés à la sismicité déclarés	Etat "0"		Veille sur la mise en sécurité des biens et des personnes
Prévention des nuisances	Nombre d'installation d'artisans au sein de la zone urbaine	Etat "0"		Veille sur le bon fonctionnement de la mixité des fonctions au sein de la zone urbaine
	Nombre de plaintes liées à des nuisances d'activités au sein du bourg déposées	Etat "0"		
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques				
Préservation des milieux naturels et des paysages	Nombre de déclarations préalables sur les éléments végétaux identifiés au L.151-23	Etat "0"		Connaissance de la dynamique de valorisation du patrimoine végétal

	autorisées			
	Nombre de déclarations préalables sur les éléments végétaux identifiés au L.151-23 refusées	Etat "0"		
Qualité de l'eau	Estimation de la consommation d'eau potable par an et par habitant	107 litres /jour/habitants (2013)		Diminution de la consommation d'eau potable
Qualité des espaces agricoles	Surface estimée de cultures labellisées "AB"	Etat "0"		Veille sur la dynamique agricole dans un objectif de préservation des ressources naturelles
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables				
Energies renouvelables	Nombre de dispositifs de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie, etc.)	Etat "0"		Veille sur la dynamique agricole dans un objectif de lutte contre le changement climatique
	Nombre de constructions BBC, HQE, etc.	Etat "0"		
Réductions des émissions de gaz à effet de serre	Évolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les axes de circulation majeurs	Etat "0"		Veille sur l'évolution du trafic routier