

Département de la Nièvre
Commune de Tracy-sur-Loire

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

	Délibération du conseil municipal en date du :
P.L.U. : Approbation : Modification : Révision : Mise à jour :	14 janvier 2019

PLU de TRACY-SUR-LOIRE

Les orientations du PADD

THEME ENVIRONNEMENT

- Prendre en compte le risque « inondation »

- Assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique
 - Préserver les corridors écologiques (ripisylve des bords de Loire...)
 - Préserver des réservoirs de biodiversité (bois, étangs...)

- Permettre une bonne absorption des eaux pluviales
 - Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle
 - Préserver la végétation et imposer un minimum de plantations

- Favoriser les économies d'énergie :
 - Autoriser les matériaux divers, les panneaux solaires
 - Permettre la production d'énergie renouvelable (solaire, éolien...)

THEME PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Protéger les éléments du paysage
 - Repérer les bois présentant un intérêt paysager
 - Repérer les haies et arbres remarquables

- Préserver le patrimoine :
 - Repérer les éléments du patrimoine bâti à préserver
 - Préserver le caractère identitaire du bourg ancien de Tracy
 - Préserver les caractéristiques traditionnelles des constructions anciennes par le règlement

THEME DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES

- Favoriser le maintien et l'implantation de nouvelles activités
 - Permettre l'implantation d'activités artisanales non nuisantes et commerciales dans les zones constructibles

 - Abandonner le projet surdimensionné de zone d'activités le long de l'ancienne RN7 à Maltaverne

 - Créer une zone d'activité sur la RD 4
La commune de Tracy-sur-Loire a donc décidé de prévoir simplement une zone petite zone artisanale pour accueillir des artisans qui voudraient s'implanter sur le territoire, autour d'une activité qui s'est implantée le long de la RD 4, avec un accès sur un chemin.

 - Poursuivre la reconversion du site des carrières : Les terrains occupés par des bâtiments au niveau des Carrières sont classés en zone d'activités économiques pour faciliter leur évolution et en particulier les bâtiments de l'ancienne entreprise d'exploitation de carrière.

- Préserver les activités viticoles et agricoles
 - Limiter la consommation de terres agricoles
 - Permettre l'évolution des sièges d'exploitation
 - Autoriser la reconversion des bâtiments agricoles
 - Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs.
 - Préserver les terrains en AOC (sauf quand ils sont inclus entre des constructions existantes).

THEME LOGEMENT

Prévoir de logements diversifiés avec des tailles de parcelles diverses.

Le parc de logements manque de petits logements et le PLU peut inciter à diversifier les tailles de parcelles pour répondre à la diversité de la demande pour des ménages à différentes étapes de leur parcours résidentiel (jeunes ménages, ménages avec enfants, couples de retraités, retraités isolés...).

Prévoir les surfaces constructibles pour répondre à la demande en logements.

Prévoir des surfaces constructibles suffisantes pour répondre à la demande en logements en prenant en compte la rétention foncière et notamment celle particulièrement importante sur les dents creuses.

THEME LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

- Lutte contre l'étalement urbain

- Utiliser en priorité le potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour l'habitat

L'objectif d'utiliser au mieux le potentiel de densification, en identifiant l'ensemble des dents creuses, y compris sur des secteurs qui n'étaient pas constructibles dans l'ancien PLU.

- Limiter la dispersion du bâti

La zone constructible est supprimée sur le hameau des Courlus, très au nord de la commune, qui fonctionne beaucoup plus avec Cosne, concentrant l'urbanisation sur les groupes bâtis principaux.

- Limiter l'urbanisation en extension

Les surfaces en dents creuses étant importantes, le projet de révision du PLU limite l'urbanisation en extension, notamment en supprimant les projets d'extension importants prévus en zone à urbaniser dans l'ancien projet, à court ou long terme à Boisgibault et à Maltaverne. L'urbanisation en extension reste raisonnée à court terme ou subordonnée à une procédure de modification car classée en réserve à long terme en 2AU.

- Objectif de modération de la consommation d'espace

Le premier objectif de modération de la consommation d'espace consiste à réduire les zones constructibles pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions, quel que soit leur destination, de plus de 40 % par rapport à l'ancien PLU, y compris les zones à urbaniser bloquées. Ainsi, le nouveau PLU ne comptabilisera pas plus de 34 hectares de zones disponibles potentiellement constructibles sur la durée du PLU, que ce soit à destination d'habitat ou d'activités.

Le deuxième objectif de modération de la consommation d'espaces est de réduire de 1 000 m² la taille moyenne des parcelles dans les estimations des besoins en logements par rapport à la taille moyenne des parcelles constatées lors de l'étude de la consommation d'espace sur les dix dernières années. Ainsi, entre 2007 et 2016, 5,8 hectares ont été consommés à vocation d'habitat pour 26 constructions, soit une taille moyenne de parcelles de 2 230 m². Les estimations pour les besoins en logements prévoient une taille moyenne de parcelle de 1200 m² (soit 1 000 m² de moins).

Le troisième objectif de modération de la consommation d'espace est d'utiliser en majorité des logements en dents creuses pour répondre aux besoins en logements. Ainsi, les besoins en logements pourraient se répartir ainsi :

- 10 % en logements vacants
- 35 % de logements neufs en extension
- 55 % de logements neufs en dents creuses.