

Département de la Nièvre  
**Commune de Tracy-sur-Loire**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1 – Rapport de présentation



	Délibération du conseil municipal en date du :
<b>P.L.U. :</b> Approbation : Modification : Révision : Mis à jour :	

# Sommaire

<b>TITRE 1 - PREAMBULE</b>	<b>6</b>
A - CONTEXTE DE LA REVISION	6
1 - Procédure	6
2 - Concertation	6
3 - Association des personnes publiques et consultations	6
4 - Avis des personnes publiques associées sur le projet arrêté	7
5 - Enquête publique	9
B - DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	10
1 - Constructibilité limitée en l'absence de SCoT	11
2 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE)	11
3 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	12
4 - Schéma Régional Climat Energie (SRCAE)	13
<b>TITRE 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>14</b>
A - DEMOGRAPHIE	14
1 - Evolution démographique	14
2 - Composantes de l'évolution démographique	15
3 - Age de la population	16
4 - Evolution des ménages	17
5 - Revenus des ménages	18
B - LOGEMENTS	18
1 - Le parc de logements	18
2 - Les occupants de résidences principales	19
3 - Type de logements dans les résidences principales	20
4 - Caractéristiques des résidences principales	20
C - Les activités	21
1 - Caractéristiques de l'emploi	21
2 - Caractéristiques de la population active	21
3 - L'agriculture	22
4 - Animation - Tourisme	24
D - DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES	25

1 -	Situation de Tracy-sur-Loire	25
2 -	Les déplacements routiers	25
3 -	Les liaisons douces	26
4 -	Les transports en commun	27
5 -	Équipement automobile des ménages	27
6 -	Migrations alternantes domicile – travail	27
7 -	Stationnement	28
E -	EQUIPEMENTS ET SERVICES	28
1 -	Les équipements	28
2 -	Gestion des déchets	28
3 -	Assainissement	29
4 -	Alimentation en eau potable	29
5 -	Défense incendie	30
<b>TITRE 3 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>		<b>31</b>
A -	ANALYSE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	31
1 -	Patrimoine naturel	31
2 -	Trame verte et bleue	34
B -	RISQUES ET NUISANCES	38
1 -	Risques majeurs	38
2 -	Pollutions et nuisances	41
C -	DONNEES PHYSIQUES	44
1 -	Géologie	44
2 -	Relief	45
3 -	Réseau hydrographie	46
4 -	Hydrogéologie	46
D -	ANALYSE PAYSAGERE	48
1 -	Occupation du sol	48
2 -	Unité paysagère	48
3 -	Vues	48
4 -	- Perception de Tracy-sur-Loire depuis l'extérieur	51
5 -	Entrées de village	52
E -	ANALYSE URBAINE	55
1 -	Développement ancien	55

2 -	Morphologie urbaine	55
3 -	Patrimoine archéologique	56
4 -	Monuments historiques	57
5 -	Patrimoine architectural	57
F -	ANALYSE FONCIERE	58
1 -	La consommation d'espaces depuis 10 ans	58
2 -	Potentiel de densification	58
3 -	Bilan du PLU : surfaces disponibles en dent creuse et en extension	59
<b>TITRE 4 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU</b>		<b>61</b>
A -	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PADD	61
B -	Compatibilité avec les documents supra-communaux	68
1 -	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	68
2 -	Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	68
3 -	Schéma Régional Climat Energie (SRCAE)	68
4 -	Le Plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Seine Normandie	68
C -	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME	69
1 -	La réponse du règlement aux orientations du PADD	69
2 -	La délimitation des zones	79
3 -	Justification des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation	82
4 -	Justification des dispositions des emplacements réservés	83
5 -	Détails de l'évolution des surfaces urbanisables entre le PLU approuvé et le projet de PLU	83
<b>TITRE 5 - ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>		<b>93</b>
A -	contexte réglementaire	93
1 -	Prise en compte des objectifs de conservation du réseau européen NATURA 2000	93
2 -	Evaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000	94
3 -	Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU défini par l'article R151-3 du code de l'urbanisme	94
B -	Présentation simplifiée du PLU	95
C -	Analyse générale des incidences du PLU sur les composantes Environnementales	95
D -	Analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation et aux aménagements	99
1 -	Les orientations d'aménagement et de programmation	99
2 -	Autres secteurs « à enjeux » d'urbanisation	100

E -	Analyse des incidences du PLU sur l'agriculture	100
F -	Préservation des paysages	101
1 -	Les vues	101
2 -	Les entrées de ville	101
G -	Analyse des incidences sur les réseaux	102
H -	Prévention des risques et limitation des nuisances	102
1 -	PPRi	102
2 -	Bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre	102
3 -	Silo à Enjeux Très Importants	102
4 -	Réglementation aux abords de routes à grande circulation	102
5 -	Captage	102
I -	Analyse des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000	103
1 -	Sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés par le PLU	103
2 -	Site Natura 2000 ZPS «FR 2610004 : Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire »	108
J -	Analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les deux sites	112
1 -	Incidences du PADD sur l'environnement	112
2 -	Zonage et règlement	113
3 -	Synthèse :	117
K -	Conclusion	118
L -	Analyse des résultats de l'application du plu –suivi environnemental	118
1 -	Principes	118
2 -	Fondements réglementaires	118
3 -	Choix des indicateurs de suivi	119
4 -	Les indicateurs de suivi de du PLU de Tracy-sur-Loire	119
M -	Méthodes de détermination des zones humides	120
<b>TITRE 6 - RESUME NON TECHNIQUE</b>		<b>121</b>

# TITRE 1 - PREAMBULE

## A - CONTEXTE DE LA REVISION

### 1 - Procédure

La commune de Tracy-sur-Loire a approuvé son premier document d'urbanisme, un Plan d'Occupation des Sols, le 25 mars 1988. Le P.O.S. a été mis en révision et remplacé par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 octobre 2006. Une modification a été approuvée le 17 juin 2011 et une modification simplifiée le 25 avril 2015.

La commune de Tracy-sur-Loire a décidé, par délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2015 de lancer une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme. La révision a été prescrite par délibération du 5 novembre 2015 avec pour objectifs :

- Développer de nouvelles zones d'habitat
- Préserver l'activité agricole et en particulier viticole
- Prévoir la protection de l'environnement
- Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques.

La révision a été confiée à Patricia MORELLON, urbaniste (Cher) et BIOS Environnement (Yonne).

### 2 - Concertation

Les modalités de concertation fixées prévoyaient, conformément aux articles L. 153-11, L 103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme, que, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, seraient tenus au courant de la révision :

- par des publications dans la presse : des articles sont parus dans le Régional de Cosne du 10 février 2016, dans la Voix du Sancerrois du 19 février 2016 et dans le Journal du Centre du 10 février 2016.
- par des informations publiées régulièrement dans le bulletin d'information communal, notamment lors des comptes-rendus de séance du conseil municipal.
- par la mise à disposition du public d'un dossier présentant l'avancement du dossier.

La délibération prévoyait aussi la mise à disposition du public d'un registre en mairie pour permettre aux habitants de s'exprimer : de nombreuses remarques ont été notées par les habitants pour demander de classer en zone constructible leurs parcelles, notamment sur le secteur des Petites Gâtines.

De même, l'organisation d'une réunion publique le 12 octobre 2017 a été l'occasion pour les habitants d'exprimer leur demande de terrains constructibles, toujours principalement sur le secteur de Petites Gâtines. La municipalité a fait en sorte de répondre à la plupart des demandes individuelles dans le projet arrêté.

Une réunion a aussi été organisée pour rencontrer les agriculteurs le 21 novembre 2016. Les thèmes abordés ont été principalement les possibles problèmes de cohabitation avec les habitants près des vignes. Il a ainsi été décidé en concertation avec le syndicat viticole, représenté par son président, de ne pas encourager la conservation de petites parcelles de vignes entre les constructions existantes.

### 3 - Association des personnes publiques et consultations

Dans le cadre de l'association des personnes publiques, conformément à l'article L 132-7, L 132-9, L 132-10 du code de l'urbanisme, la délibération a été notifiée :

- Au Préfet de la Nièvre,
- Au Directeur Départemental des Territoires de la Nièvre,
- Au Directeur Départemental de la Cohésion Sociale et de la Protection de la Population de la Nièvre,
- Au Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bourgogne,
- Aux Présidents de Conseil régional de Bourgogne et du Conseil Départemental de la Nièvre,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre des Métiers et la Chambre d'Agriculture,
- A l'Institut nationale de l'Origine et de la Qualité,
- Au directeur de l'Agence départementale de la Nièvre de l'ONF,
- Au Centre national de la propriété forestière,
- Au Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours,

- A EDF et France Télécom,
- Aux Maires des communes limitrophes,

L'association des personnes publiques est faite conformément à l'article L 132-11 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L 132-12 du code de l'urbanisme, sont consultés à leur demande :

- 1° Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ;
- 2° Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement ;
- 3° Les communes limitrophes.

Selon l'article L 132-13 du code de l'urbanisme, pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme, sont, en outre, consultés à leur demande :

- 1° L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune en charge de l'élaboration du plan est membre, lorsque cet établissement n'est pas compétent en matière de plan local d'urbanisme ;
- 2° Les établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents ;

Des réunions avec les personnes publiques associées ont été organisées :

- 26 juin 2016 : présentation du diagnostic en présence des représentants de la DDT.
- 14 novembre 2017 : présentation du PADD et zonage, en présence des représentants de la DDT et de la chambre d'agriculture. Il est ressorti que les objectifs en termes de développement semblaient trop optimistes et que la consommation d'espace globale était trop importante, en partie du fait d'un territoire composé de plusieurs pôles bâtis. Les participants ont cependant noté que d'importantes surfaces constructibles dans l'ancien PLU étaient reclassées en zones agricoles ou naturelles dans le nouveau projet.
- 14 mai 2018 : présentation du zonage et du règlement et discussion sur les OAP, en présence des représentants de la communauté de communes Loire, Nohain et Vignobles, de la DDT et de la chambre d'agriculture. La communauté de communes a réaffirmé son soutien au projet de zone d'activité qui entre dans la stratégie intercommunale de développement économique. La Chambre d'agriculture remarque les efforts de la municipalité pour réduire sa consommation d'espaces mais constate qu'elle est toujours encore trop importante par rapport à la taille de la commune. La DDT souligne la réduction massive de la consommation d'espace par rapport au précédent document d'urbanisme et l'importance de la rétention foncière sur le bourg.

#### 4 - Avis des personnes publiques associées sur le projet arrêté

Le dossier de PLU arrêté a été envoyé pour avis aux personnes publiques associées précitées. La CDPENAF a été consulté sur les STECAL, le règlement des zones agricoles et naturel et le changement de destination des constructions existantes ainsi que dans le cadre de la demande adressée au préfet de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée. Par ailleurs, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de Bourgogne – Franche-Comté a émis le 9 octobre 2018 un avis sur l'évaluation environnementale. Les différentes remarques formulées sont résumées dans le tableau page suivante ainsi que la manière dont elle est prise en compte.

PPA	Remarques	Prise en compte
	Recommandations reprises en conclusion de l'avis Recommandations prises en compte dans le dossier de PLU Voir ci-après *	X
<b>INAO</b>	Avis réservé	
Observation 1	Retirer le secteur d'extension au lieu-dit "La Roche" (AOP) de la zone constructible.	X
Observation 2	Veiller au classement en zone A des aires en AOP.	X

<b>Chambre d'Agriculture</b>	Avis réservé	
Remarque 1	Surfaces ouvertes à l'urbanisation trop importantes, notamment en extension. Incohérence entre l'objectif du PADD "d'utiliser en majorité les logements en dents creuses" et le fait qu'il y ait autant de logements en dent creuse qu'en extension.	*(1)
Remarque 2	Scénario démographique très optimiste, 4 fois supérieur à la croissance de ces 10 dernières années.	*(2)
Remarque 3	Dans l'analyse des incidences sur l'agriculture, prendre en compte les parcelles agricoles non déclarées à la PAC, soit 15,11 ha au lieu de 4,54 ha.	X
Remarque 4	Revoir plus finement la répartition entre la zone A et la zone N au nord-ouest. Revoir dans le règlement les possibilités d'évoluer des bâtiments agricoles en zone N.	X
Remarque 5	Tenir compte de l'avis de l'INAO sur l'évolution des parcelles de vignes.	X
Remarque 6	Il manque la carte des exploitations agricoles dans le rapport de présentation.	X

<b>CDPENAF</b>		
STECAL	Avis réservé sur la zone NPE : il est préférable de procéder à ce type d'installation sur des bâtiments plutôt qu'au sol.	*(3)
	Aucune remarque sur le secteur Np.	X
Règlement	Avis favorable sur le règlement sous réserve de préciser si l'extension des bâtiments d'habitation se réfère à la date d'approbation du PLU ou au moment de la demande.	X
Changement destination	Aucune remarque.	X

<b>Avis de l'Autorité environnementale</b>		
Recommandation	Ajouter la réserve naturelle nationale du Val de Loire dans l'état initial.	X
Recommandation	Confronter sur une carte l'ensemble des secteurs à enjeux environnementaux avec les espaces à enjeux d'aménagement.	X
Recommandation	Compléter le rapport par l'exposé des méthodes utilisées concernant le diagnostic floral et faunistique ainsi que l'identification des zones humides et par un dispositif de suivi-évaluation des effets du PLU.	X
Recommandation	Compléter le résumé non technique par les objectifs du PADD s'agissant de la répartition des logements nouveaux au sein de la trame urbaine et e extension.	X
Recommandation	Le taux de croissance démographique annuel moyen de 1% est très ambitieux et doit être mieux justifié.	*(2)
Recommandation	Vérifier le calcul du nombre de logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages.	X
Recommandation	Revoir de manière approfondie la consommation d'espace envisagée afin de mettre en adéquation avec les besoins effectifs de la collectivité (répartition entre dents creuses et extensions, faible densité, taux de rétention trop important).	*(1)
Recommandation	Renforcer la prise en compte des zones humides en réalisant des inventaires dans les zones à urbaniser et par la mobilisation d'outils réglementaires de protection.	X
Recommandation	Compléter les incidences du PLU sur l'agriculture en précisant la superficie de l'ensemble des terres agricoles (même non déclarées à la PAC) impactées et en faisant figurer la carte des sièges d'exploitation.	X
Recommandation	Reporter le zonage actuel du PPRi et d'intégrer le cas échéant le nouvel état des connaissances en matière de risque inondation.	X
Recommandation	Prendre en compte la carte stratégique du bruit concernant l'A 77 / N7 qui vient d'être révisée et devrait être prochainement publiée.	X
Recommandation	Prévoir l'intégration de cheminements doux dans les opérations d'urbanisme ou dans l'existant au sein d'OAP ou par la mise en place d'emplacements réservés.	*(4)

<b>Services de l'Etat</b>	Avis réservé	
Réserve 1	Scénario de développement s'appuie sur un retour à une dynamique démographique très optimiste mais incertaine.	*(2)
Réserve 2	Ouverture à l'urbanisation de certains secteurs incohérente avec les objectifs de modération de la consommation d'espace et non justifiées par les besoins. Ainsi, il n'est pas possible de déroger à la règle de l'urbanisation limitée :	*(1)
	- Boisgibault : zone 2AU parcelles ZI 161 et 166 e zone UB parcelles ZI 166.	X
	- Fontenille : zone 2AU parcelle A 1817	X
	- Bois-Fleury : zone UB parcelles ZB 16 et 14	X
	- La Roche : zone UB parcelles E 438 et 443	X
	Réserves et recommandations techniques prises en compte	

\*(1) : Les surfaces constructibles sont réduites de 3,29 ha au niveau des surfaces prévues en extension pour réduire la consommation d'espaces en dehors de parties actuellement urbanisées.

\*(2) : La commune réaffirme sa volonté d'un scénario démographique ambitieux qui peut cependant être abaissé légèrement avec un taux moyen de croissance annuel à 0,9% au lieu de 1%, soit une quinzaine de logements en moins par rapport au scénario initial.

\*(3) : Aucune autre personne publique associée ne s'est opposée à ce projet déjà bien avancée. Le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable sur ce projet et a demandé de compléter le secteur avec une parcelle qui avait été oublié. Ainsi, ce secteur est maintenu car il n'a pas d'impact sur les terres agricoles et peu sur les espaces naturels (disparition de friches ne présentant pas d'espèce remarquable).

\*(4) : Des cheminements doux sont créés sur la zone 1AUe (maintien du chemin rural reliant Maltaverne) et sur le bourg (liaison entre la salle des fêtes et l'aire de jeu publique).

## 5 - Enquête publique

### a. Déroulement de l'enquête

A la demande de M. le Maire, le Président du Tribunal Administratif de Dijon a désigné M. Jean-Pierre BILLARD comme commissaire-enquêteur par décision n°E18000088/21 du 30/08/2018.

Monsieur le Maire de Tracy-sur-Loire a pris un arrêté le 10 novembre 2018 prescrivant l'enquête publique. La publicité a été effectuée :

- par insertion dans la presse locale :
  - Le Journal du Centre du lundi 5 novembre 2018 et du mercredi 17 novembre 2018
  - Le Régional de Cosne et du Charitois du lundi 5 novembre 2018 et du mercredi 17 novembre 2018
- par voie d'affichage avec des fiches jaunes de taille A2, sur les panneaux d'affichage municipaux habituels.
- Sur le site internet de la Préfecture.

L'enquête publique a été ouverte le lundi 5 novembre et clos le mercredi 5 décembre 2018 avec 4 permanences :

- Le mercredi 14 novembre 2018 de 14h à 17h,
- Le jeudi 22 novembre 2018 de 14h à 17h,
- Le vendredi 30 novembre 2018 de 14h à 17h,
- Le mercredi 5 décembre 2018 de 14h à 17h.

### b. Analyse des observations

N°	Nom	Parcelles	Demande	Avis du commissaire-enquêteur
1	COMYN Guy	B 1112 à 1116	Mettre en zone constructible	Parcelles en AOC, la demande de reclassement en zone UB par un viticulteur semble donc illogique.
3	PABIOT Pauline	B 1112 à 1116	Projet de construction d'une habitation près de son exploitation viticole	
5-6	LAFORGE-BRISSET	ZB 16	Conserver la parcelle en zone UB	Pas opportun de maintenir la parcelle en UB.
7-14	GAUDRY François	ZI 113 ET 114	Classer en zone UB (vienne vigne difficile à entretenir)	Ne pas créer une continuité du bâti ni d'impression d'étalement urbain + consommation de terres AOC.

8-12	GUYONNET Chantal	AA 19	Mettre en zone constructible (difficile à exploiter)	Consommation de terres agricoles. En arrière d'une zone constructible.
10	PABIOT Pauline	B 1903, 1901, 1899	Passer de la zone 2AU à UB	Favorable au classement en zone UB si la commune donne son accord.
11	DUPOTY Daniel	AC 19	Classer entièrement en zone UB	Parcelle en 3ème rang. Pas pertinent de permettre une autre bande de constructions.
15-16	LUXEL	E1408	Ajouter en zone Npe (secteur pour installations photovoltaïques)	Requête pleinement justifiée.

La municipalité ne peut accorder aucune des demandes faites lors de l'enquête publique, suivant la plupart des avis du commissaire-enquêteur. La seule demande ayant reçu un avis favorable doit être refusée car elle augmenterait la consommation d'espace immédiatement constructible.

c . Avis du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable sous réserve que :

- Les erreurs matérielles relevées généralement par les PPA ou le CE dans le dossier d'enquête soient corrigées,
- Le règlement de la zone Ues soit précisé,
- La zone Npe soit rétablie dans le périmètre d'études de la société LUXEL, préalable au projet de révision.

d . Modifications suite à l'enquête publique

Le dossier a été modifié pour :

- prendre en compte les avis des personnes publiques associées
- faire les corrections des fautes et erreurs relevées

Par contre, aucune des demandes faites lors de l'enquête publique n'a pu recevoir une réponse positive pour ne pas accroître la consommation d'espace et l'impact sur les espaces agricoles et en particulier les terrains AOC.

Ainsi, le rapport a été modifié par la correction des fautes et erreurs matérielles relevées et par l'ajout de compléments concernant les zones humides, les justifications sur la suppression des espaces boisés, sur les cheminements doux prévus en emplacements réservés

De plus, le règlement a été modifié de manière à :

- Limiter les surfaces imperméabilisées à 40% de la surface de l'unité foncière.
- Ajouter des prescriptions pour le secteur UEs
- Préciser que l'extension des bâtiments d'habitation se réfère à la date d'approbation du PLU
- Ajouter des prescriptions pour différencier le secteur Np
- Ajouter des prescriptions concernant les éléments de continuités écologiques de zones humides
- Permettre l'évolution des bâtiments agricoles et les nouvelles constructions liées à un siège d'exploitation en zone naturelle.

Le zonage a aussi été modifié pour :

- Mettre en zone A l'ensemble des parcelles en AOC (à l'exception de celles à l'intérieur des zones urbanisées) et les terres exploitées.
- Corriger la limite du PPRi
- Supprimer des zones U ou AU les parcelles en extension dont la dérogation à la règle de l'urbanisation limitée n'a pas été accordée par le préfet, soit 3,29 ha.

Le plan reprenant le périmètre du droit de préemption urbain a été supprimé suivant l'avis de l'Etat, le périmètre étant celui des zones urbaines et à urbaniser.

## B - DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions :

- du schéma de cohérence territoriale,
- du schéma de mise en valeur de la mer,
- du plan de déplacements urbains,

- du programme local de l'habitat,
- des zones de bruit des aéroports.

Aucun de ces documents ne concerne le territoire de Tracy-sur-Loire.

De plus, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L.131-2.

Ainsi, le plan local d'urbanisme de la commune doit prendre en compte le SDAGE Loire-Bretagne ainsi que le schéma régional de cohérence écologique et le Schéma Régional Climat Energie mais il n'y a pas de Plan Climat Energie local.

## 1 - Constructibilité limitée en l'absence de SCoT

L'article L.142-4 du code de l'urbanisme précise que dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.

Cependant, l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'il peut être dérogé à l'article L.142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

## 2 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE)

Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne (SDAGE) pour les années 2016 à 2021 et il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre 2015 a approuvé le SDAGE et arrêté le programme de mesures. Ce document stratégique fixe des objectifs, des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme.

Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

Le SDAGE 2010-2015 fixait un objectif de bon état écologique pour 61 % des masses d'eau à l'horizon 2015. Or les campagnes successives de mesure de l'état des eaux entre 2007 et 2013 (années « état des lieux ») n'ont pas montré d'évolutions notables. Cela s'explique par 3 raisons principales :

- la façon de mesurer l'état écologique qui agrège un grand nombre de paramètres
- l'amélioration de la connaissance se traduisant par une révision à la baisse de l'état des eaux sur des masses d'eaux jusqu'alors évaluées par simulation
- le retard pris dans la mise en œuvre du programme de mesures

Ces difficultés ont été prises en compte dans l'élaboration du SDAGE 2016-2021. Le comité de bassin a donc proposé de reporter l'échéance **d'atteinte du bon état écologique pour au minimum 61% des masses d'eaux de surface à l'horizon 2021 (27% en 2013).**

Les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne sont :

### 1- Repenser les aménagements de cours d'eau :

- Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux,
- ne pas exhausser les lignes d'eau en crues, voire les abaisser si possible, dans les zones urbanisées,
- maintenir en bon état les écosystèmes, voire les restaurer et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager (forêts alluviales et milieux associés...), y compris en zone urbaine (berges végétalisées),
- restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau,
- limiter et encadrer la création de plans d'eau.

2- Réduire la pollution par les nitrates :

- rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE.

3- Réduire la pollution organique et bactériologique :

- améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et maîtriser les rejets d'eaux pluviales.

4- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides :

- promouvoir les méthodes sans pesticides dans les villes et sur les infrastructures publiques.

5- Maîtriser les pollutions liées aux substances dangereuses :

- impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations.

6- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau:

- améliorer l'information sur les ressources et les équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable,
- finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection dans les aires d'alimentation des captages,
- lutter contre les pollutions diffuses nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages,
- réserver certaines ressources à l'eau potable (Cénomaniens captif / sous Cénoturonnien).

7- Maîtriser les prélèvements d'eau :

- assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins,
- économiser l'eau,
- gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux.

8- Préserver les zones humides :

- recréer des zones humides disparues,
- restaurer les zones humides dégradées, pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau de cours d'eau associées.

9- Préserver la biodiversité

- restaurer le fonctionnement des circuits de migration,
- assurer la continuité écologique des cours d'eau,
- mettre en valeur le patrimoine halieutique.

10- Préserver le littoral

11- Préserver les têtes de bassins versants :

- adapter les politiques publiques à la spécificité des têtes de bassins.

12- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques :

- améliorer la conscience et la culture du risque et la gestion de la période de crise,
- arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables,
- améliorer la protection dans les zones déjà urbanisées,
- réduire la vulnérabilité dans les zones inondables.

13- Mettre en place des outils réglementaires et financiers

14 – Informier, sensibiliser, favoriser les échanges

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

### 3 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été instauré par la loi Grenelle 2 dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel. Il s'agit de la déclinaison régionale de la trame verte et bleue. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le projet de SRCE a été adopté par arrêté du préfet de la Région Bourgogne le 6 mai 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 mars 2015.

Les documents d'urbanisme doivent intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE en les adaptant au contexte local, mais aussi s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

En conséquence, le plan local d'urbanisme constitue un des dispositifs pour sa mise en œuvre, par deux articles :

- L 101-2 du code de l'urbanisme : préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, préservation et remise en bon état des continuités écologiques ;
- L 371-3 du code de l'environnement : prise en compte du SRCE.

Le PLU délimite les espaces appartenant à la TVB (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques) et définit les règles qui s'y appliquent afin de préserver, voire de remettre en bon état les continuités écologiques.

Les objectifs généraux de la politique régionale en faveur de la Trame Verte et Bleue :

- Préserver et restaurer les réservoirs et les corridors identifiés comme importants au niveau régional :  
Les espèces animales et végétales doivent être en capacité de se déplacer dans de bonnes conditions, afin de maintenir durablement leurs populations et de s'adapter aux changements de l'environnement. La région Bourgogne est marquée par la présence d'une matrice paysagère d'une grande qualité, dépassant les réservoirs de biodiversité. La conservation de la trame écologique régionale passe par la protection de la qualité de ces paysages (contrôle de l'urbanisation, préservation des haies, prairies, forêts feuillues...). Il faut également veiller à maintenir en bon état les réservoirs existants et à les préserver des menaces qui peuvent les impacter et d'autre part garantir les connectivités entre ces réservoirs de biodiversité par la préservation des corridors écologiques.
- Contribuer à la réduction de la fragmentation :  
Les actions de restauration de zones dégradées seront orientées sur les zones identifiées comme prioritaires et vulnérables. Elles peuvent consister en la résorption de points noirs ou la remise en état de corridors lorsque ceux-ci ont disparu et que la fonctionnalité du réseau régional en est affectée.

#### **4 - Schéma Régional Climat Energie (SRCAE)**

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) a été instauré par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II dans l'objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il comprend un volet spécifique : le Schéma Régional Eolien (SRE).

Le SRCAE de Bourgogne a été adopté par arrêté préfectoral en date du 26 juin 2012 après délibération favorable de l'assemblée délibérante du Conseil Régional en date du 25 juin 2012.

Le territoire de Tracy-sur-Loire n'est pas situé dans une zone favorable au développement de l'énergie éolienne et se trouve hors zone sensible pour la qualité de l'air au sens du SRCAE.

## TITRE 2 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

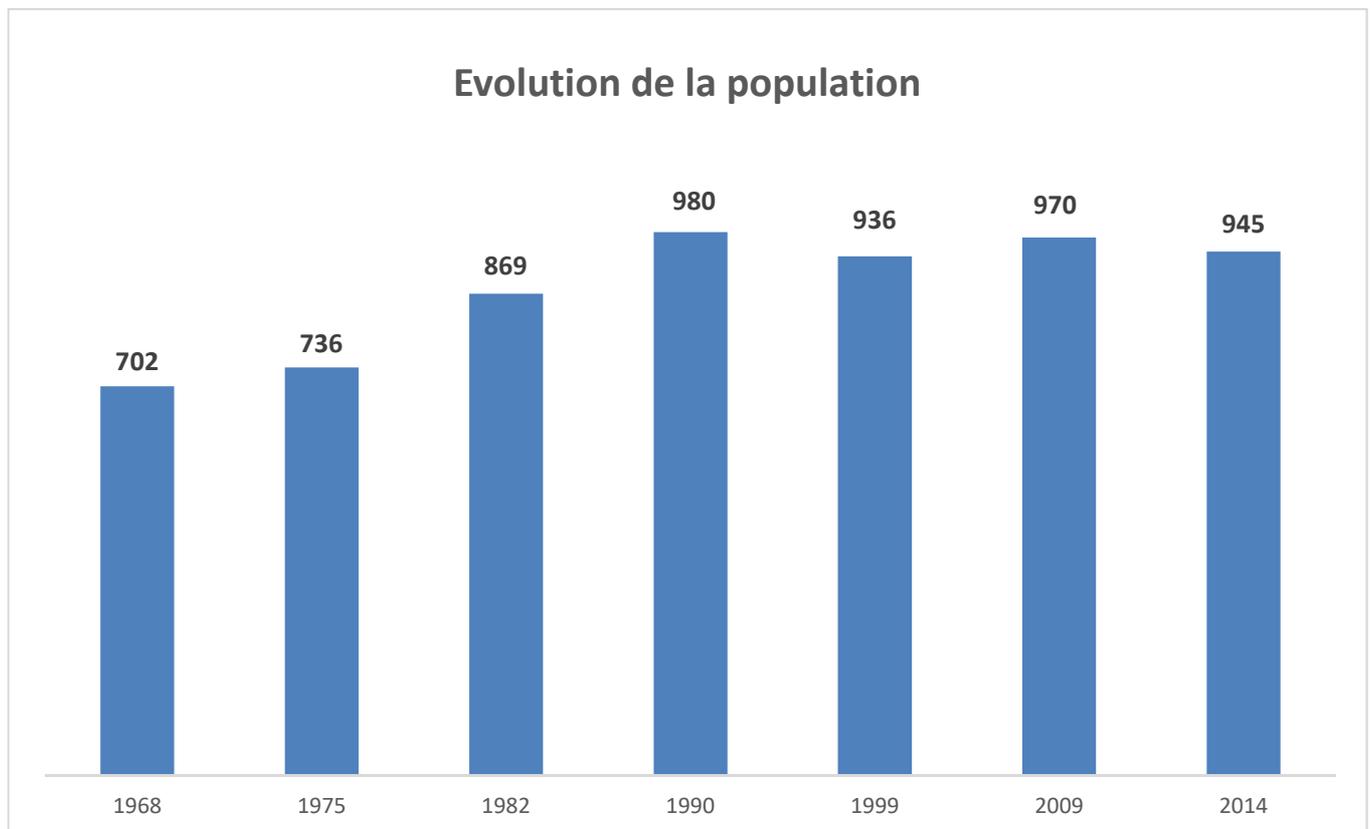
### A - DEMOGRAPHIE

#### 1 - Evolution démographique

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population Totale	702	736	869	980	936	970	945

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2012 exploitations principales

L'évolution de la population depuis 1968 est en augmentation jusqu'en 1990. La progression est particulièrement marquée entre 1975 et 1990 avec une augmentation d'une centaine d'habitants sur chaque période intercensitaire. Entre 1990 et 1999, la population a légèrement régressé, perdant 44 habitants mais la croissance a ensuite repris, gagnant 34 habitants entre 1999 et 2009. Cependant, sur la dernière période, Tracy-sur-Loire a perdu 25 habitants



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2012 exploitations principales

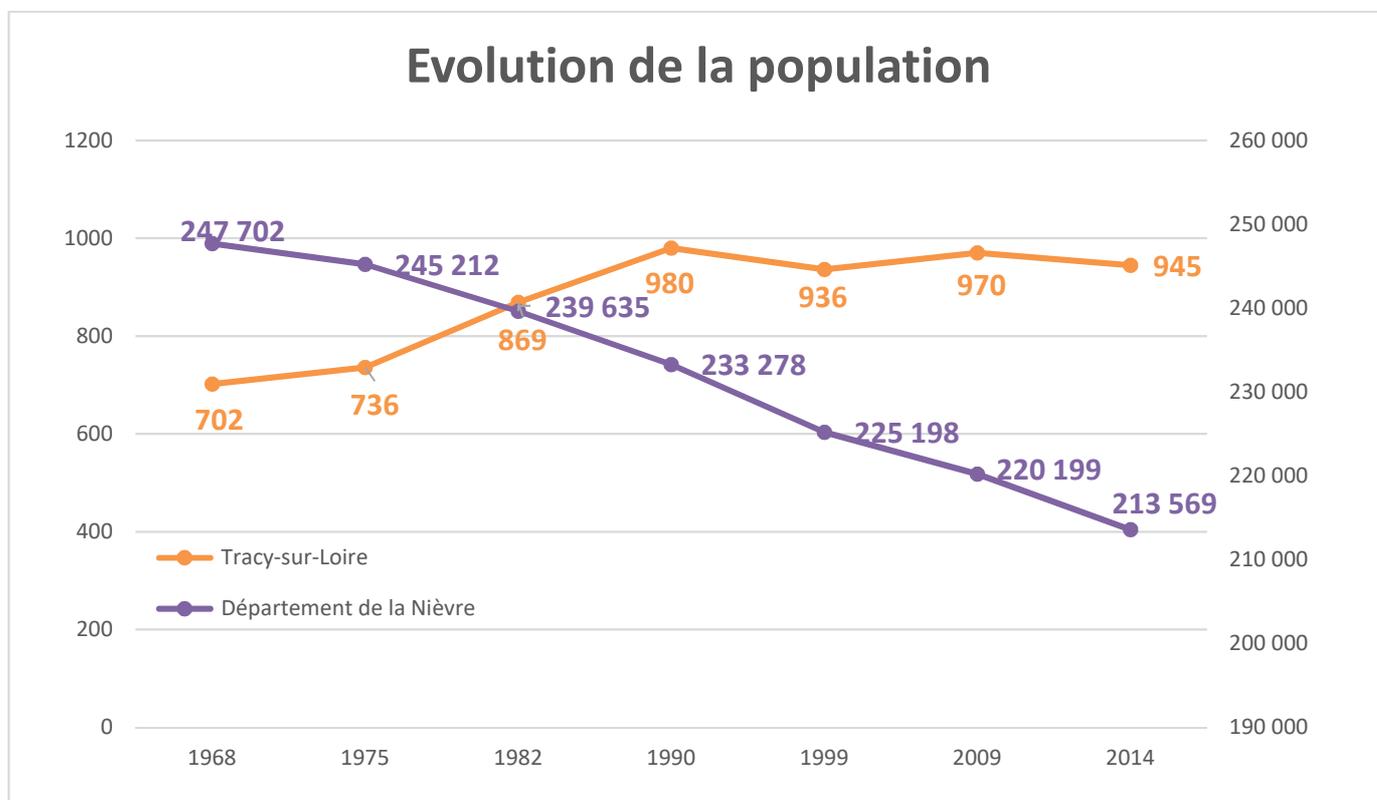
Taux de variation annuelle moyen	1968-75	1975-82	1982-1990	1990-99	1999-2009	2009-2014
Tracy	0,7%	2,4%	1,5%	-0,5%	0,4%	-0,5%
Département de la Nièvre	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,2%	-0,6%

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999, RP 2009 et RP2014 exploitations principales - État civil

Tracy-sur-Loire se distingue de l'ensemble du département de la Nièvre par une progression globale de la population jusqu'en 1999 et une stabilisation de la population entre 1999 et 2014.

Depuis longtemps, la vallée de la Loire a concentré l'urbanisation dans le département de la Nièvre, les villes majeures étant desservies par l'ancienne route nationale 7. Aujourd'hui encore, la vallée de la Loire, desservie par l'autoroute A 77 est plus dynamique que le reste du département.

## Evolution de la population

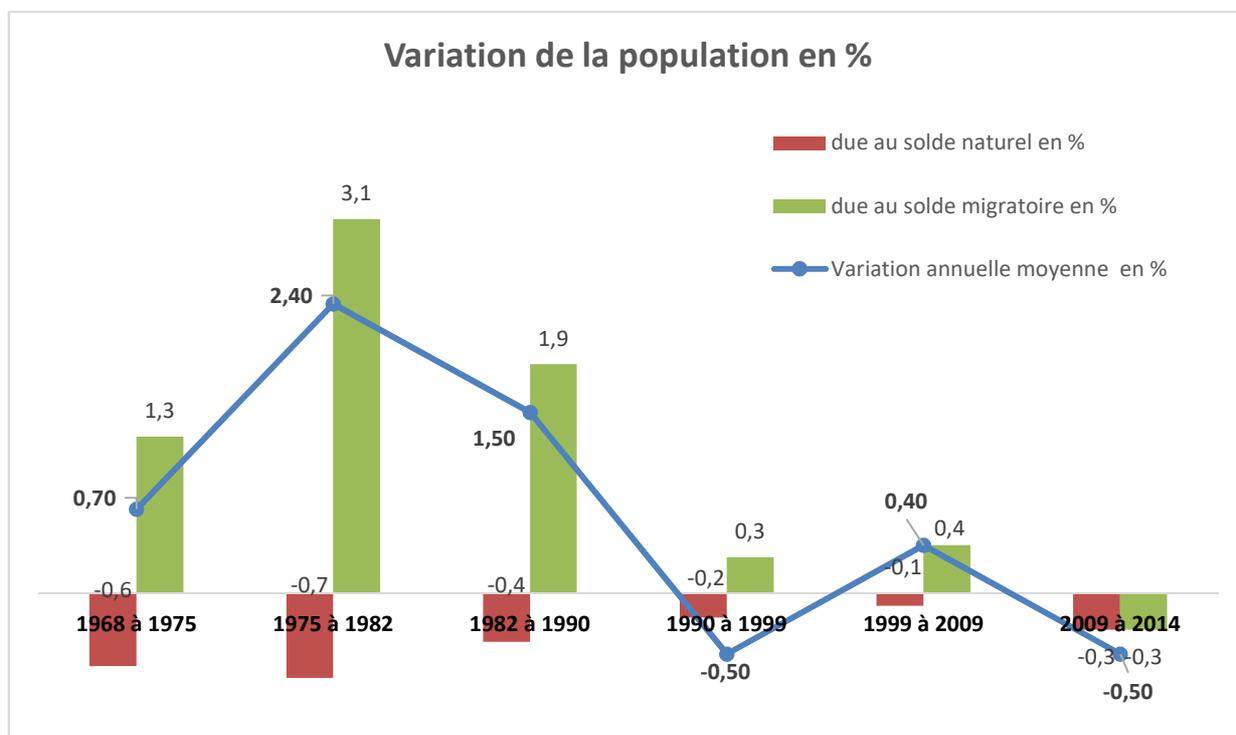


## 2 - Composantes de l'évolution démographique

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
<b>Variation absolue</b>	<b>34</b>	<b>133</b>	<b>111</b>	<b>-44</b>	<b>34</b>	<b>-25</b>
due au solde naturel en %	-0,6	-0,7	-0,4	-0,2	-0,1	-0,3
due au solde migratoire en %	1,3	3,1	1,9	-0,3	0,4	-0,3
<b>Variation annuelle moyenne en %</b>	<b>0,7</b>	<b>2,4</b>	<b>1,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,5</b>

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2012 exploitations principales - État civil

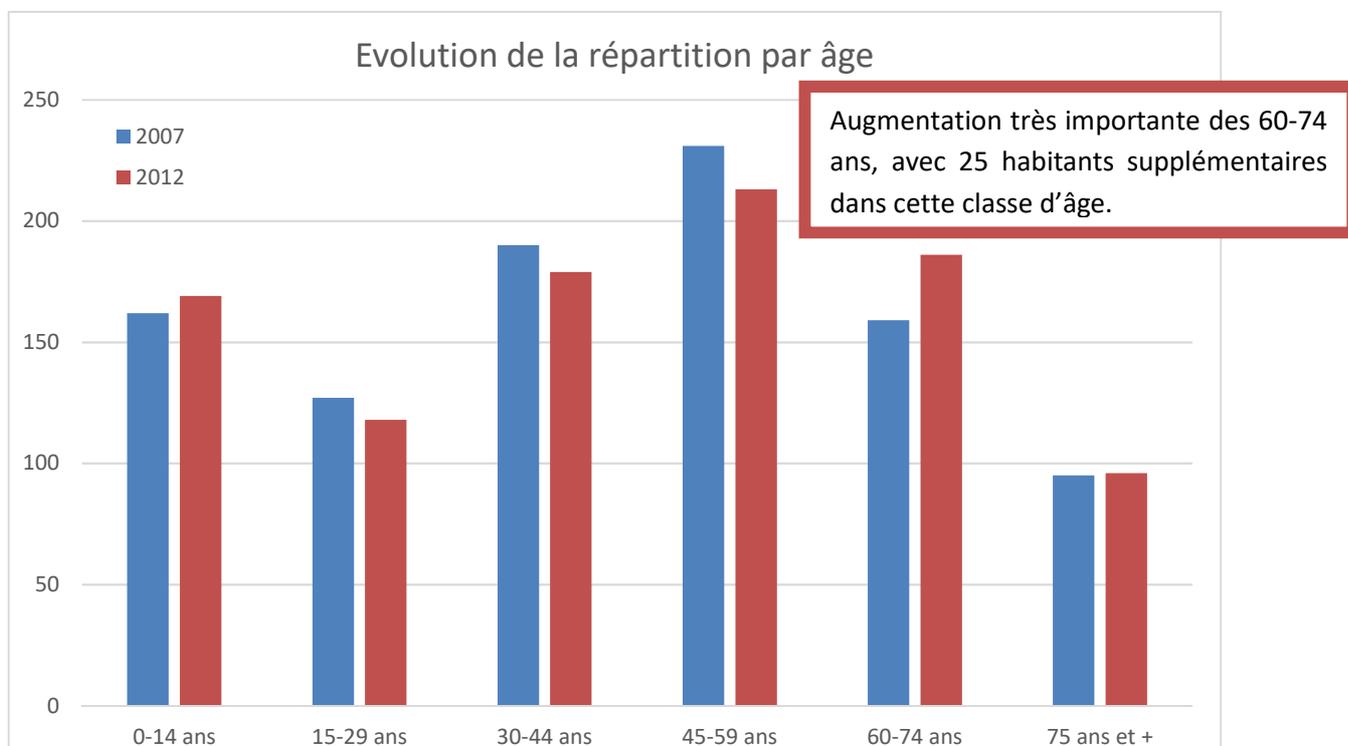
La variation de la population sur Tracy-sur-Loire provient surtout de celle du solde migratoire. Entre 1968 et 1990, la progression de la population est due à l'arrivée de nouveaux habitants qui vient contrebalancer le solde naturel négatif. Mais entre 1990 et 1999, la perte d'habitants provient du cumul des deux soldes négatifs. Entre 1999 et 2009, l'amélioration du solde naturel et un solde migratoire positif permet une augmentation de la population. Sur la dernière période intercensitaire, c'est à nouveau le cumul du solde naturel et du solde migratoire négatif qui amène la perte de population.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999, 2009 et RP2014 exploitations principales - État civil

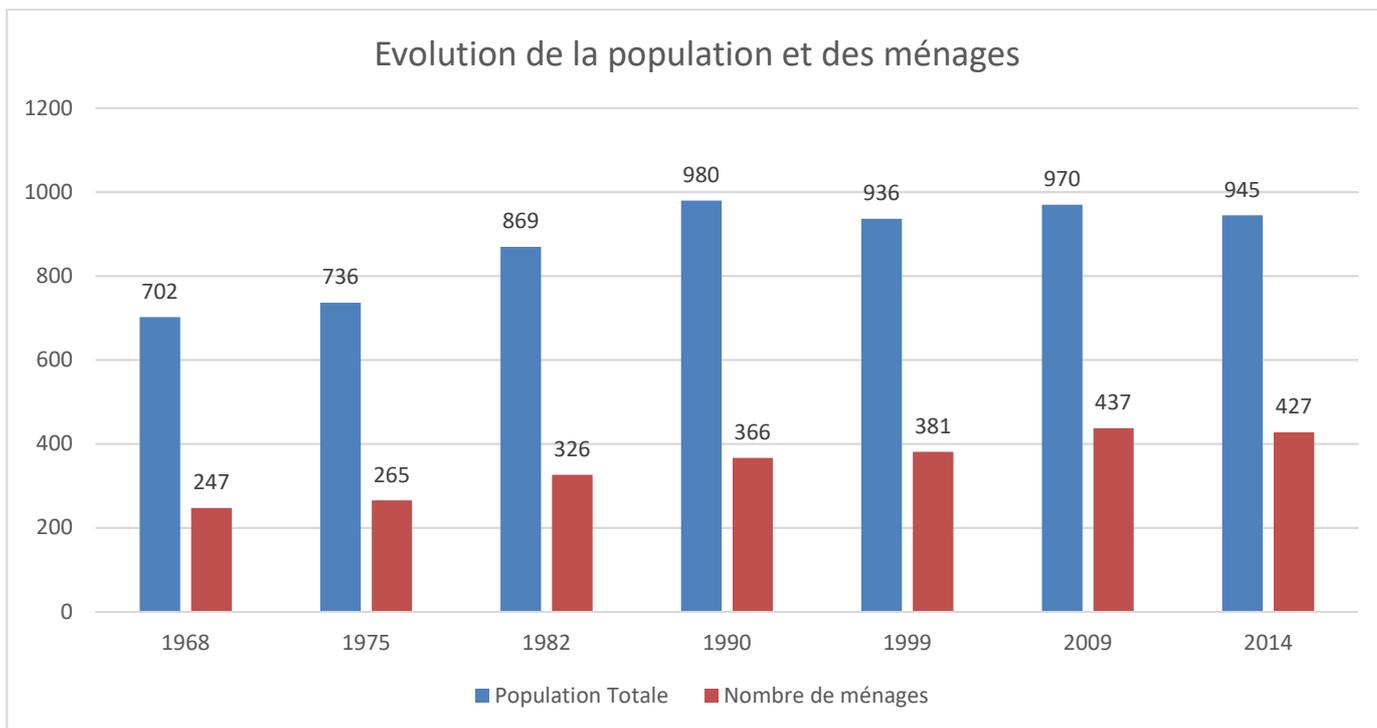
### 3 - Age de la population

Le vieillissement de la population est assez marqué avec une forte augmentation des 60-74 ans tandis que les 15-29 ans et les 30-44 ans, les classes d'âge pouvant avoir des enfants, sont en régression. On peut tout de même noter une légère progression des 0-14 ans, montrant la présence de jeunes familles.



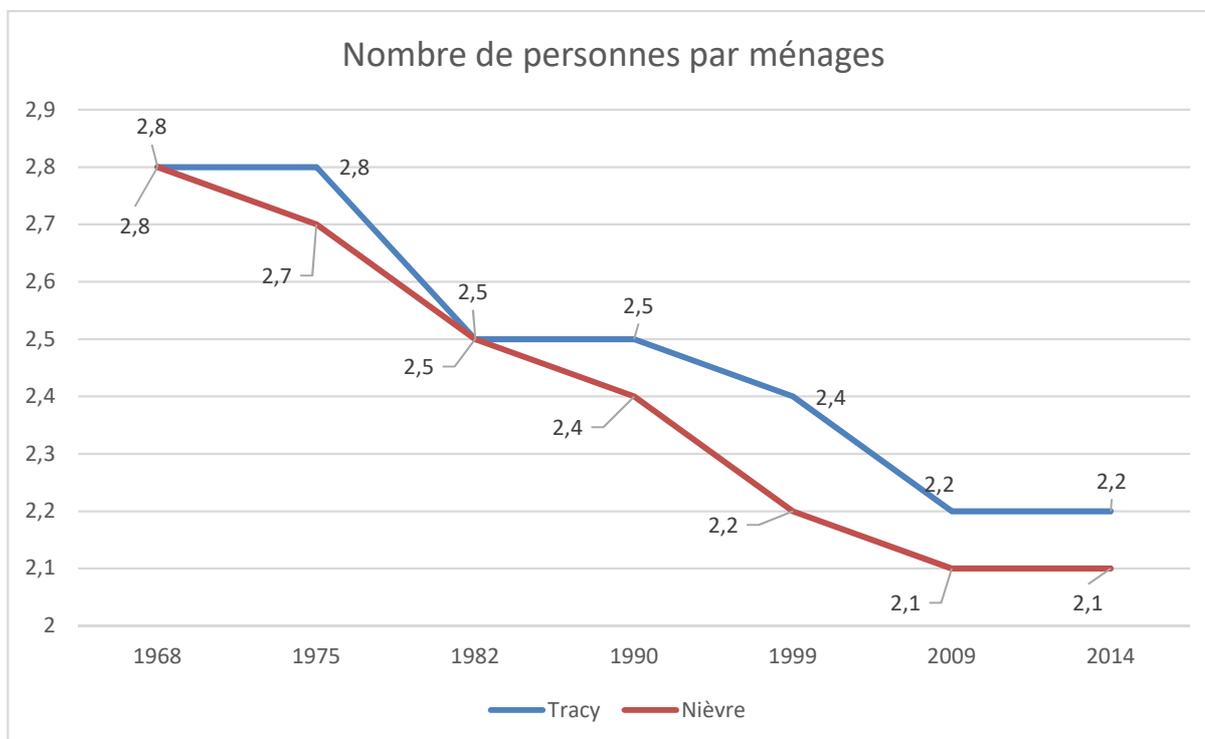
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales

#### 4 - Evolution des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2012 exploitations principales

En 2014, la commune de Tracy-sur-Loire compte 427 ménages. Si le nombre de ménages a connu une croissance continue entre 1968 et 2009, la commune a perdu 10 ménages sur la dernière période.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments, RP1999 et RP2011 exploitations principales

La taille des ménages ne cesse de chuter depuis 1982, du fait d'un changement structurel de la population (séparations, départ des jeunes, installation de couples plus âgés, sans enfant, augmentation des personnes seules, souvent âgées...). Le nombre moyen de personnes par ménage reste un peu plus élevé sur Tracy-sur -Loire que sur le département.

## 5 - Revenus des ménages

### Revenu fiscal moyen de référence par foyer (en euros)

Territoire	2012
Tracy-sur-Loire	19 624 €
Communauté de communes Loire et Vignobles	19 410 €
Département de la Nièvre	18 413 €

Sources : Insee, RP2012 exploitations principales - DGFIP

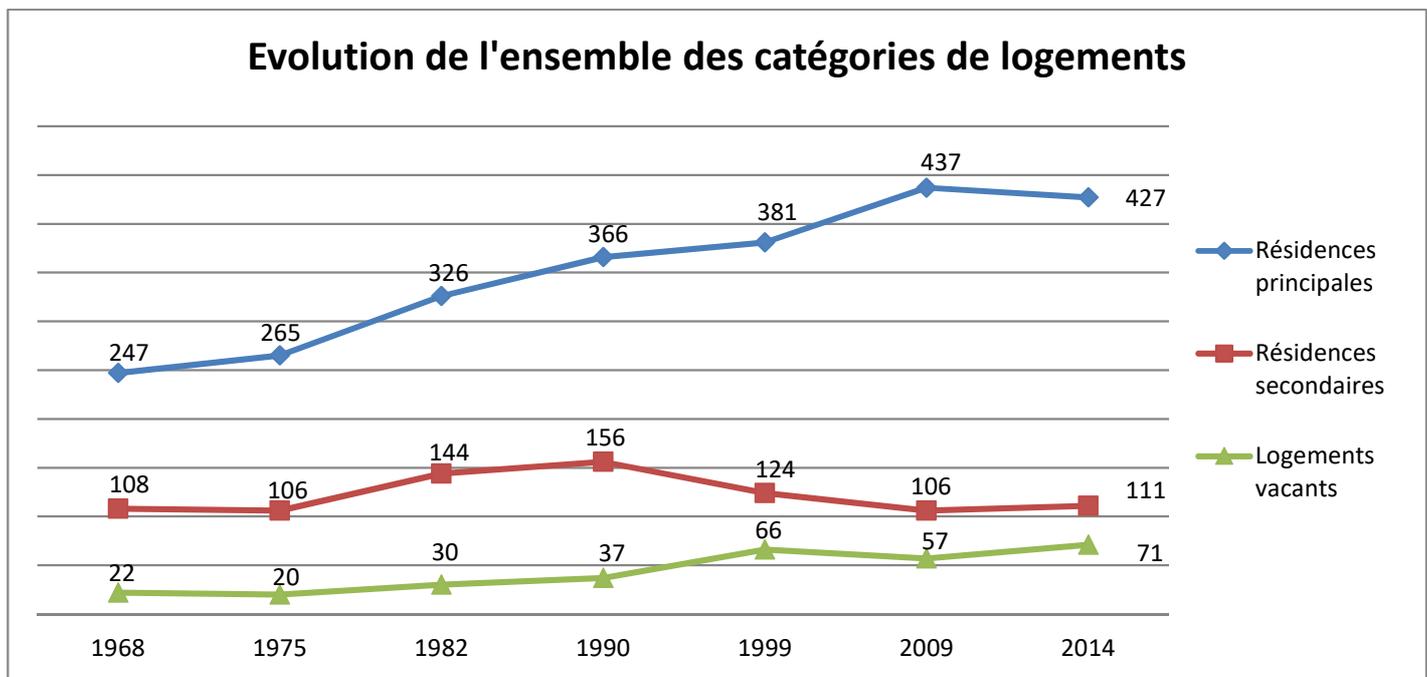
Le revenu moyen par foyer fiscal est légèrement plus élevé que celui de la communauté de communes et plus encore que celui du département.

La population a fortement progressé jusqu'en 1990 puis connaît une évolution irrégulière, oscillant entre 980 et 940 habitants. La population est vieillissante et cela se répercute sur le nombre de personnes par ménages et l'évolution de la population.

L'accueil de nouveaux ménages en âge d'avoir des enfants est donc essentiel pour retrouver une dynamique démographique positive.

## B - LOGEMENTS

### 1 - Le parc de logements

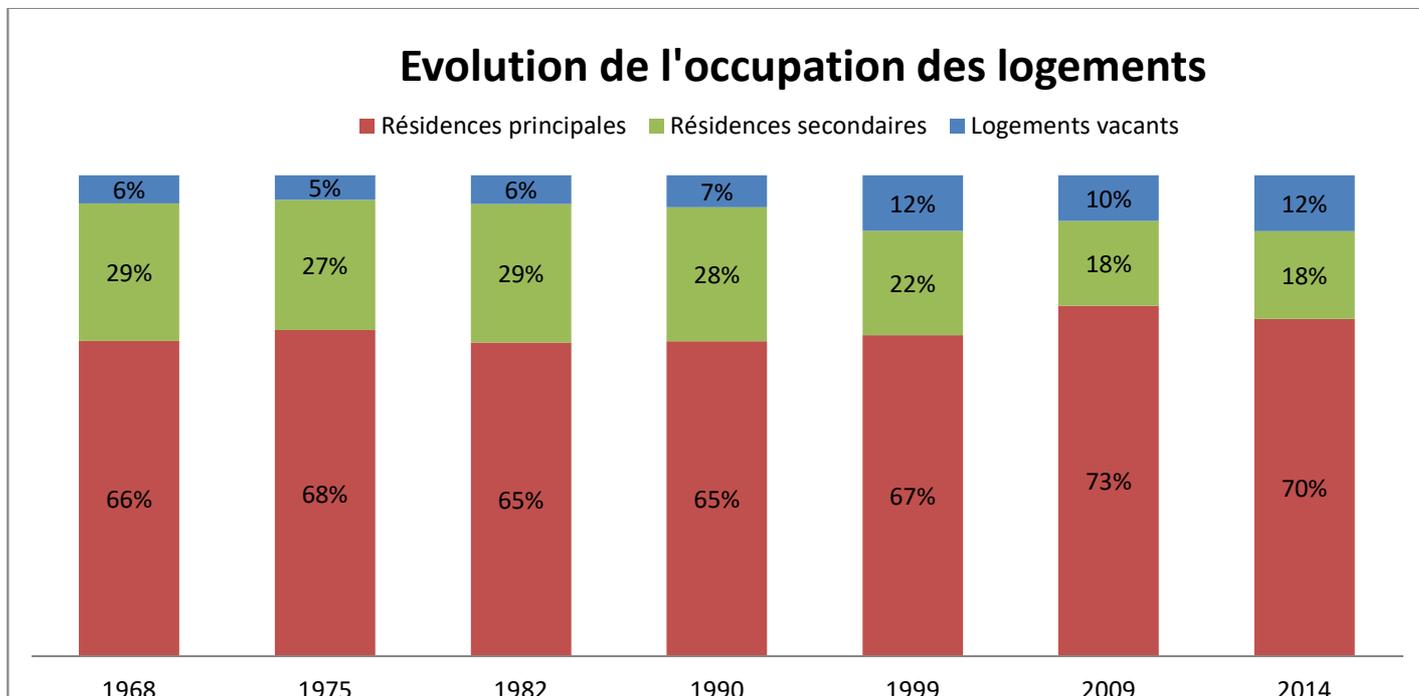


Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2012 exploitations principales

La croissance des logements a été continue et a simplement ralenti durant la période de baisse de la population, entre 1990 et 1999. Elle est principalement menée par la progression des résidences principales, la part des résidences secondaires et des logements vacants étant faible.

Les logements vacants ont augmenté de manière conséquente entre 1990 et 1999 mais se sont à peu près stabilisés depuis. Les résidences secondaires, qui représentaient tout de même un tiers des logements en 1968, se sont réduits petit à petit jusqu'à ne représenter que 18% en 2014.

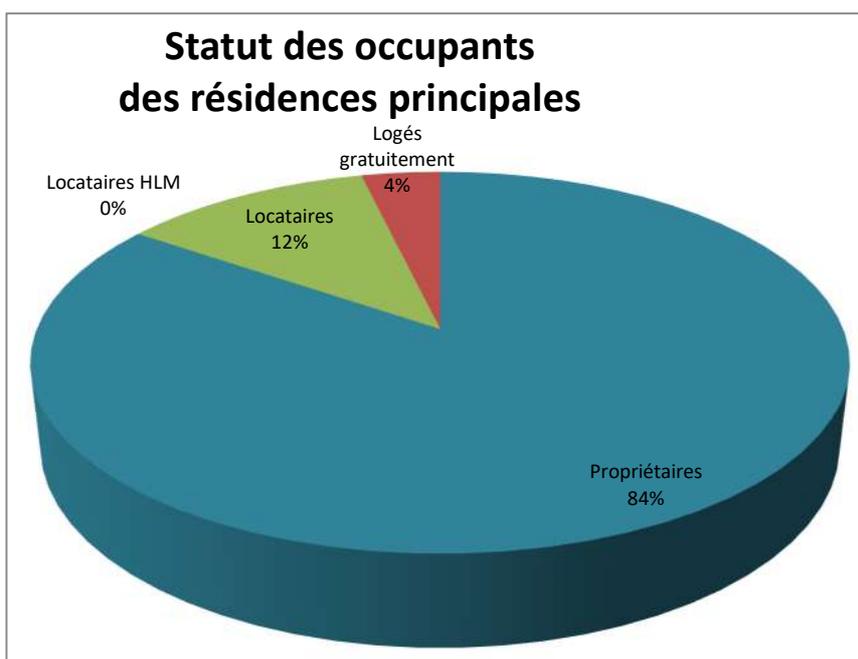
Ainsi, pendant longtemps, la croissance des résidences principales provenait en partie de la transformation des résidences secondaires en résidences principales, notamment lors de l'installation de retraités. Cependant, on constate que le nombre de résidences secondaires s'est réduit ainsi jusqu'en 2009 pour se stabiliser, diminuant les possibilités de reconversion.



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2011 exploitations principales - État civil

## 2 - Les occupants de résidences principales

Les propriétaires occupants sont largement majoritaires dans les résidences principales avec seulement 12% de locataires, sans logement à loyer modéré.



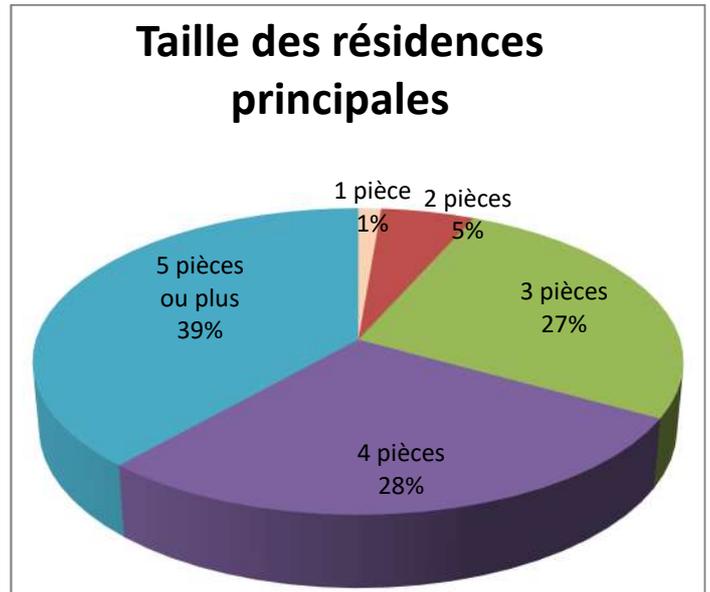
RP2012 exploitations principales

### 3 - Type de logements dans les résidences principales

Les résidences principales sont presque exclusivement des maisons individuelles.

Tracy	2007		2012	
Maisons	592	98,8%	602	98,7%
Appartements	6	1,0%	5	0,8%

RP1999 et RP2012 exploitations principales



RP 2012 exploitations principales

### 4 - Caractéristiques des résidences principales

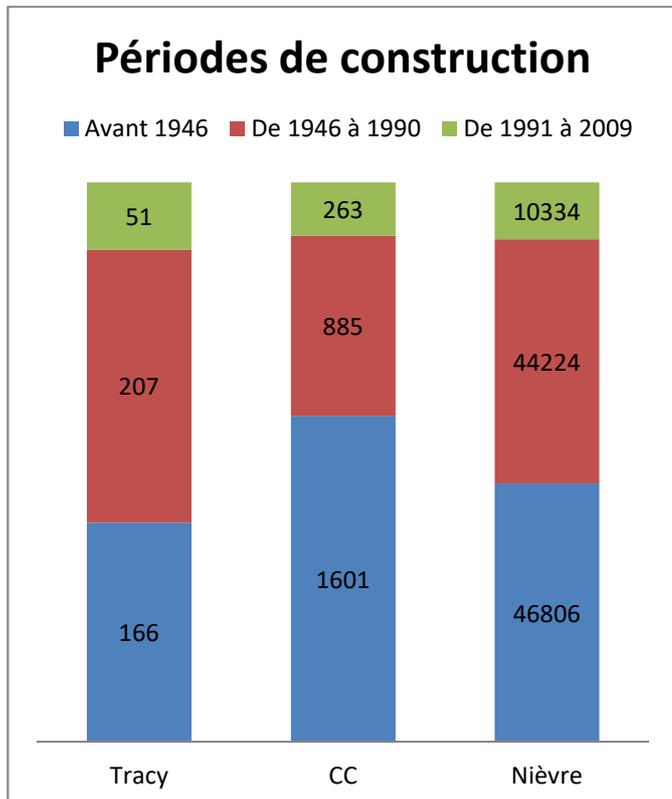
#### a. Taille des logements

	2007	2012
1 pièce	8	9
2 pièces	48	37
3 pièces	170	184
4 pièces	188	197
5 pièces ou plus	256	267
<b>Total</b>	<b>670</b>	<b>694</b>

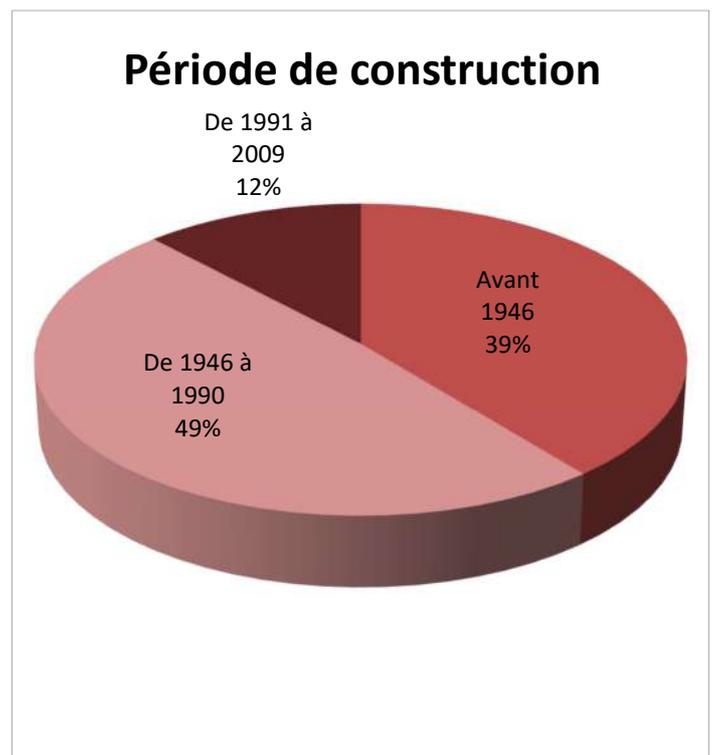
RP1999 et RP2010 exploitations principales

Les petits logements sont peu représentés. Les deux-tiers des logements font 4 pièces ou plus.

#### b. Ancienneté et confort des logements



Source : RP 2012 exploitations principales



Par rapport à la communauté de communes et, de manière moins marquée, le département de la Nièvre, la part de logements anciens est plus faible sur Tracy-sur-Loire où la période de construction principale est entre 1946 et 1990. La moitié des logements ont été construits sur cette période. La part des constructions réalisées entre 1991 et 2009 est à peine plus importante sur Tracy-sur-Loire.

## C - LES ACTIVITES

### 1 - Caractéristiques de l'emploi

#### e . Indicateur de concentration d'emploi

	2007	2012
Nombre d'emplois dans la zone	167	175
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	421	403
Indicateur de concentration d'emploi	40	44
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	56,6%	55,8%

Source : RP2007 et RP2012 exploitations principales

En 2012, le nombre d'emplois à Tracy-sur-Loire est de 175, en augmentation par rapport à 2007.

L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Il progresse nettement entre 1999 et 2012 du fait de la réduction du taux d'activité alors que le nombre d'emplois est en hausse.

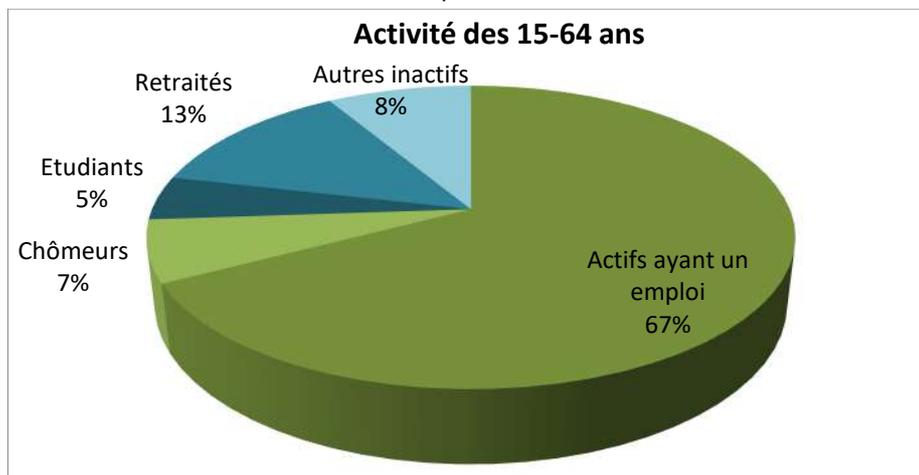
### 2 - Caractéristiques de la population active

#### a . Les actifs

	2007	2012
Population de 15 à 64 ans	615	599
<b>Actifs</b>	<b>449</b>	<b>442</b>
Taux d'activité	73.1%	73.9%
Actifs ayant un emploi	419	403
Actifs ayant un emploi (%)	68.1%	67.3%
Chômeurs	31	39
Taux de chômage au sens du recensement	6.9%	8.9%

Source : RP2007 et RP2012 exploitations principales

La population active de Tracy-sur-Loire a diminué en valeur absolue mais a légèrement augmenté en pourcentage entre 2007 et 2012, du fait de la baisse des 15-64 ans. En effet, la classe d'âge qui a le plus progressé est celle des plus de 60 ans, donc principalement des inactifs. En 2012, le taux de retraités est de 13%, à peu près le même que sur la communauté de communes et le département.



Source : RP1999, 2009 et RP2014 exploitations principales

### 3 - L'agriculture

Source : Recensement agricole 2010 - AGRESTE

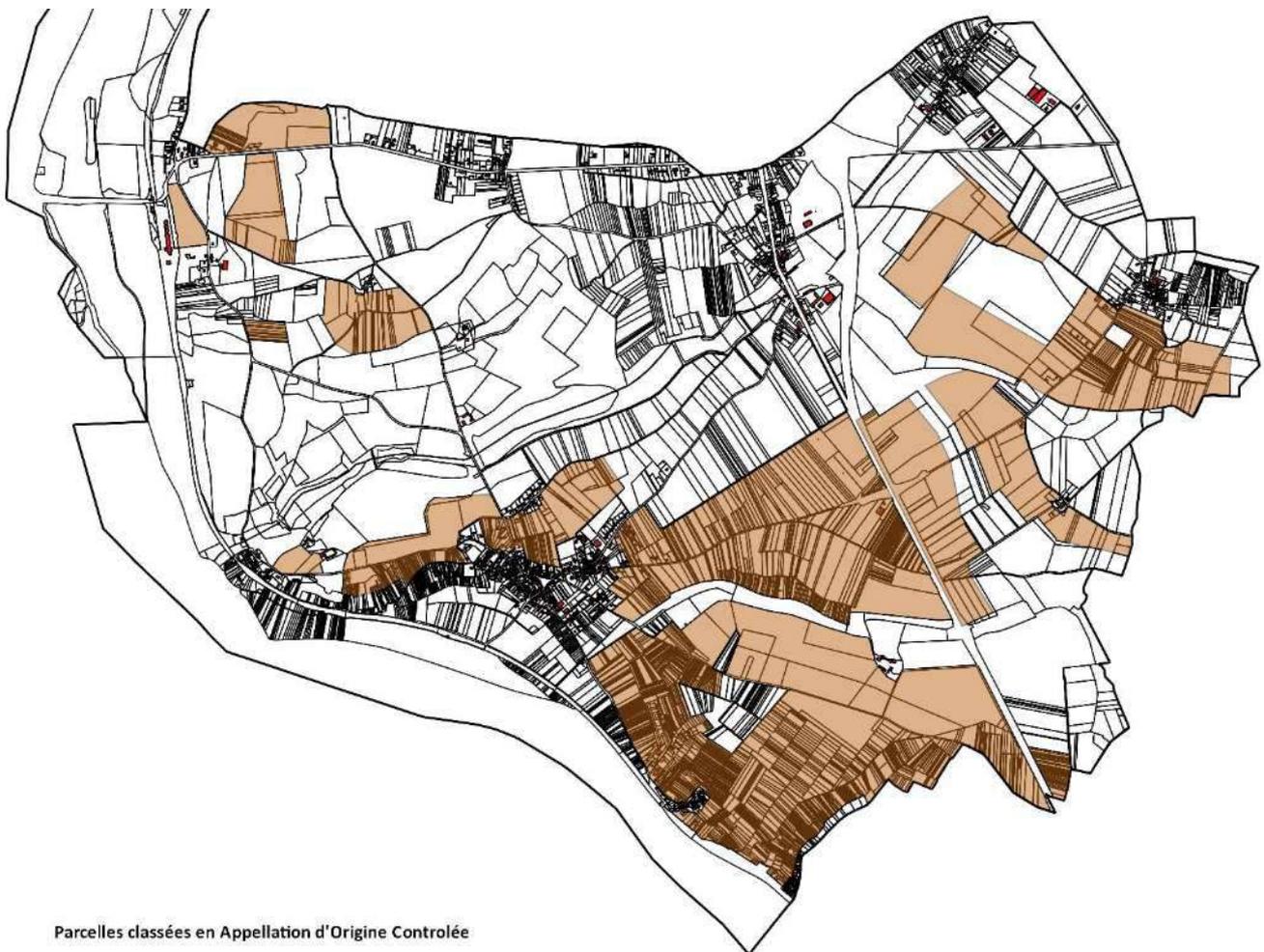
	1988	2000	2010
Exploitations agricoles	36	31	40
Travail dans les exploitations	75	83	109
<b>Superficie agricole utilisée (ha)</b>	<b>1142</b>	<b>1208</b>	<b>1151</b>
Superficie toujours en herbe	0	3	83
Superficie en terres labourables	884	967	875
Superficie en cultures permanentes (dont vergers et vignes)	173	238	275

La surface agricole utilisée par les exploitations de la commune représente la moitié du territoire communal, à peu près stable depuis 1988. La vigne occupe 275 ha, en progression depuis 1978 au dépend des terres cultivées.

L'orientation technico-économique principale des exploitations de la commune est la viticulture.

La commune de Tracy-sur-Loire est dans les Appellations d'Origine Contrôlée (A.O.C.) Pouilly-sur-Loire et Pouilly Fumé qui représentant au total 1 100 ha. Une quarantaine de viticulteurs sont implantés sur la commune pour environ 275 ha. La structure des exploitations est très atypique car il existe de nombreuses petites structures. Certains viticulteurs pratiquent aussi la culture :

- 1 - M. Gilles MAUDRY, à Maltaverne
- 2 - M. Nicolas GAUDRY, dans le bourg, rue des Gominets
- 3 - M. Franck LANTHIEZ, La Charbonnière
- 4 - M. Patrick MAUDRY, à Fontenille
- 5 - M. Gilles LANGLOIS, à Bois Fleury
- 6 - Mme Mélanie BABUT, au Bouchat
- 7 - Mme Juliette D'ASSAY, château de Tracy

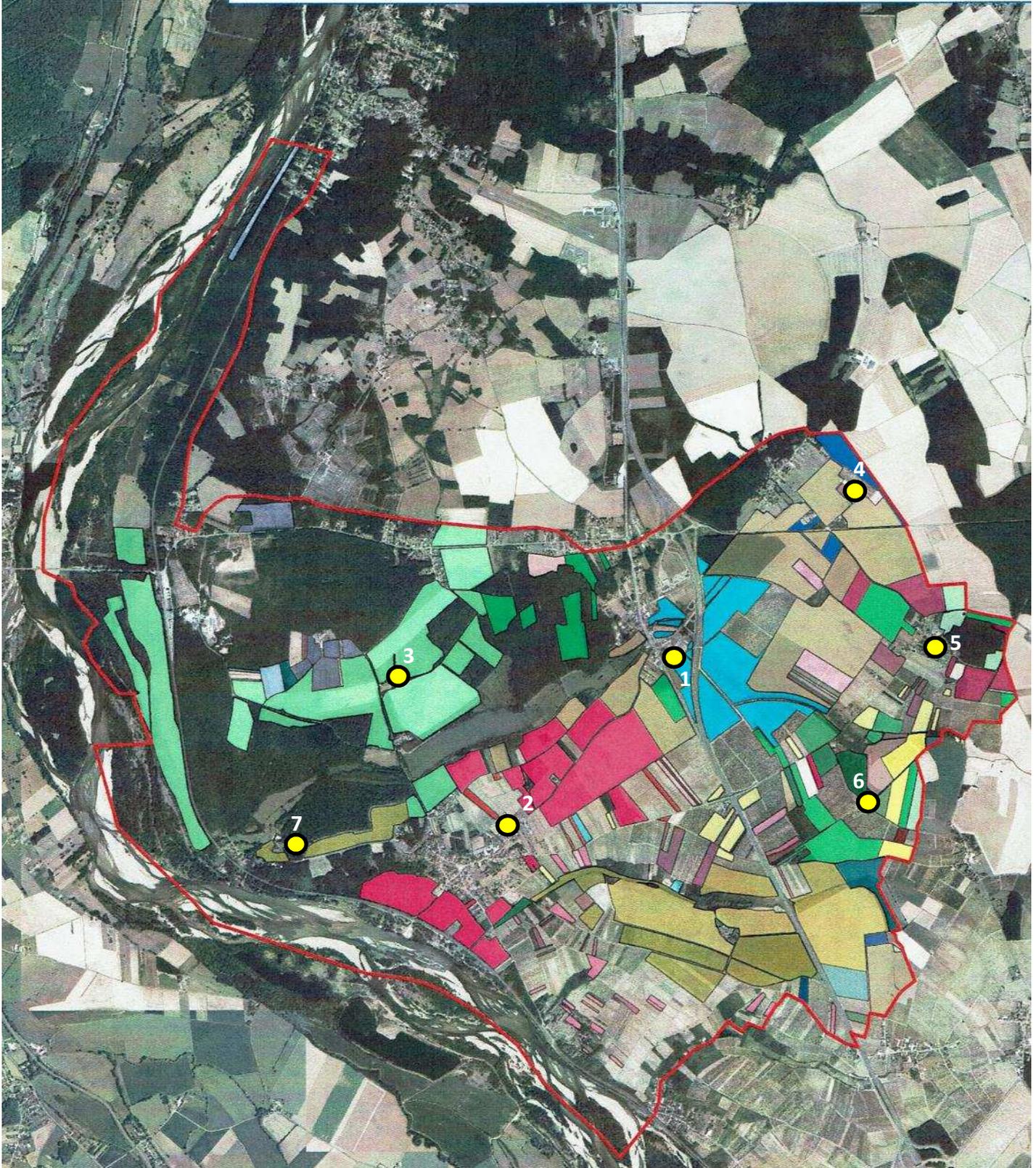


Parcelles classées en Appellation d'Origine Contrôlée



PRÉFET DE LA NIÈVRE

Commune de TRACY SUR LOIRE  
**Localisation des sièges d'exploitation agricole**  
Carte des îlots culturaux géolocalisés par les déclarants eux-mêmes  
lors de la campagne annuelle de "déclarations PAC" 2014  
(Déclarants dont le siège d'exploitation est dans la Nièvre)



#### 4 - Animation - Tourisme



www.francevelotourisme.com

Tracy-sur-Loire se situe à proximité immédiate de points d'intérêt touristique : Sancerre et Pouilly-sur-Loire.

Le circuit touristique de la Loire à vélo de Cuffy à Briare passe sur l'autre rive de la Loire, du côté Cher. L'étape Pouilly / Sancerre traverse juste la Loire pour accéder à Pouilly-sur-Loire.

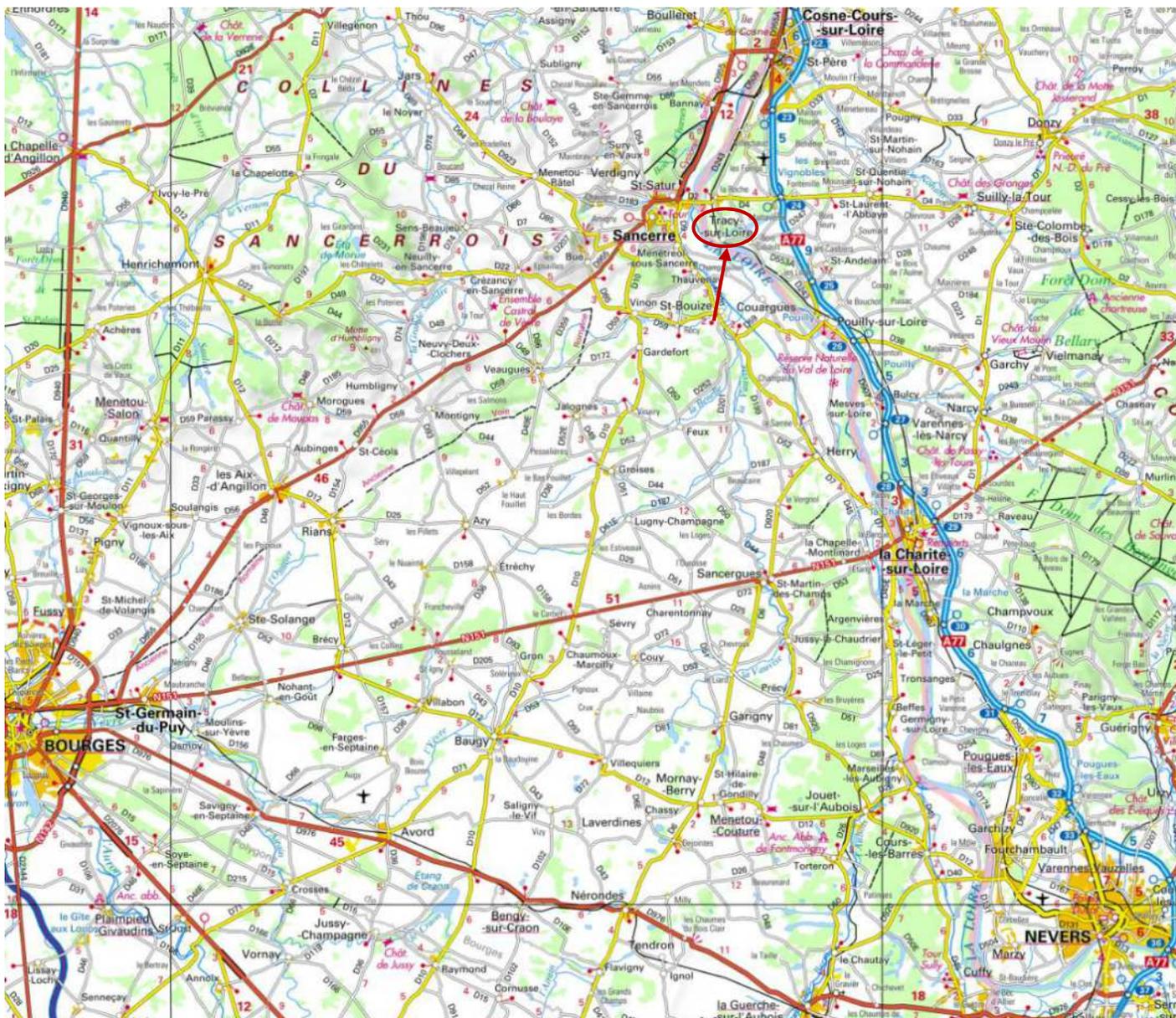
La route des Coteaux Pouilly / Sancerre sur le site « la Nièvre en Bourgogne », de l'Agence de Développement Touristique de la Nièvre cite deux étapes possibles à Tracy : le domaine de Maltaverne et un gîte 2 épis aux Girarmes.

La sortie d'autoroute au niveau du pont entre Tracy-sur-Loire et Saint-Satur constitue une liaison essentielle entre la Nièvre et le Cher mais présente un accès routier très fonctionnel, peu esthétique (RD 4, silos...), à l'écart des sites les plus valorisants de la commune.

## D - DEPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES

### 1 - Situation de Tracy-sur-Loire

La commune de Tracy-sur-Loire est située en bord de Loire, entre Cosne-Cours-sur-Loire au Nord et Pouilly-sur-Loire au Sud, face à Sancerre. Tracy est à la croisée de la RD 4 et de l'autoroute A 77 qui relie Paris. Cette route est un axe relativement important car elle permet de relier le département du Cher au département de la Nièvre en passant au-dessus de la Loire et elle est raccordée à l'A 77 par un échangeur desservant aussi l'aire de service des Vignobles.



Source : Geoportail.gov.fr

### 2 - Les déplacements routiers

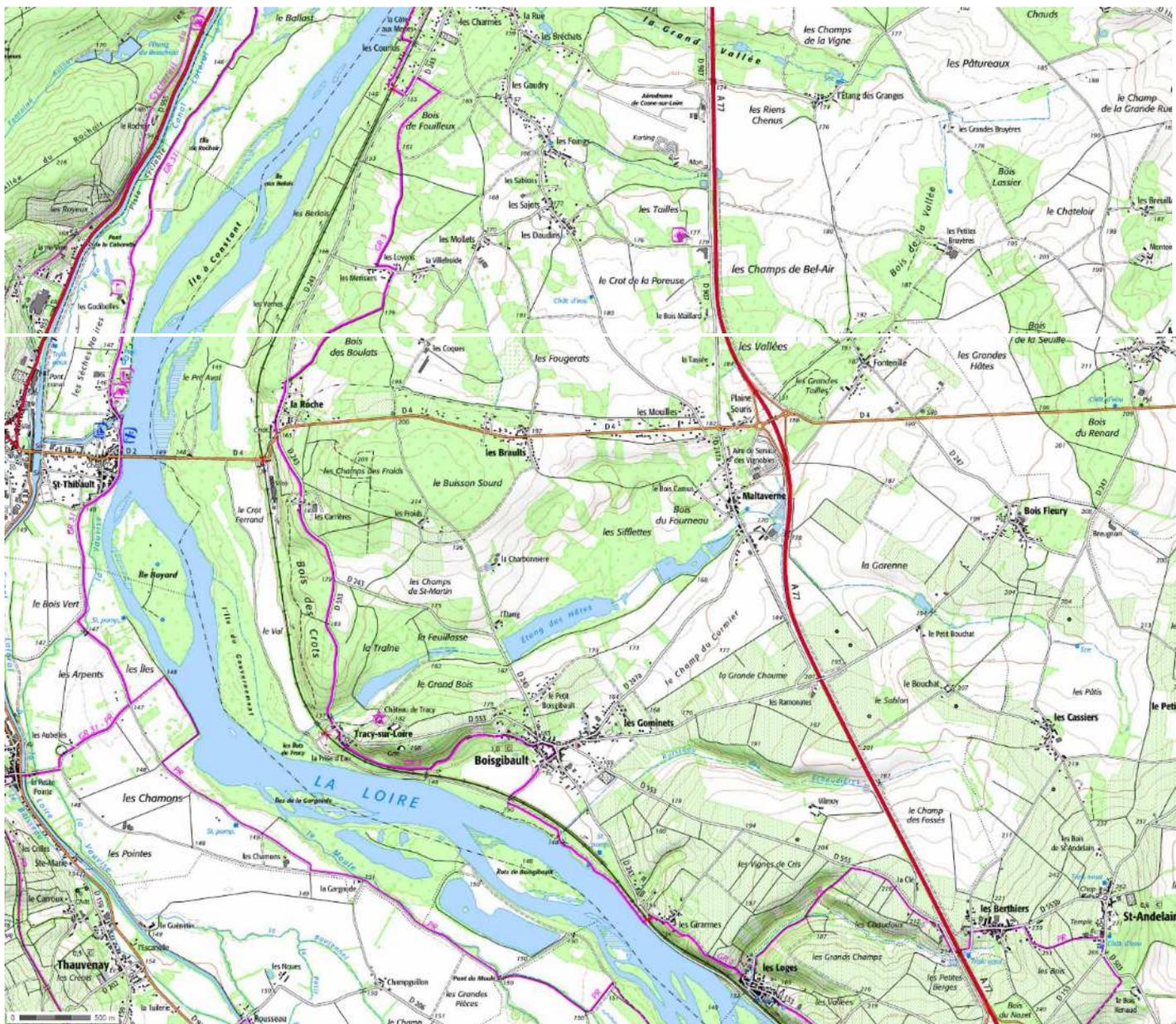
Le territoire communal est traversé du Nord au Sud par l'Autoroute A 77, suivant le tracé de l'ancienne RN 7. L'autoroute contourne par l'Est le hameau de Maltaverne autrefois traversé par la route nationale. L'ancienne RN 7 a profondément marqué le hameau de Maltaverne par la largeur de sa voie.

La Route Départementale 4 arrive du Cher et, au nord de Maltaverne, croise la RN7 et traverse l'A 77 en direction de Suilly-La-Tour, permettant de relier Roche et les hameaux de l'autre côté de l'autoroute, Fontenille et Bois Fleury, raccordés par la RD 247.

La RD 907, ancienne Route Nationale 7 (route de Paris à Antibes) vient de Cosne-sur-Loire, longe l'autoroute pour desservir Maltaverne et se finit sur la route reliant Boisgibault à Bois Fleury en franchissant l'autoroute.

La route départementale 243 de Pouilly à Cosne longe la Loire du nord au sud, desservant les différents hameaux de la commune : Les Courlus, Roche, au croisement avec la RD 4, Boisgibault (le bourg), Les Girarmes et Les Loges.

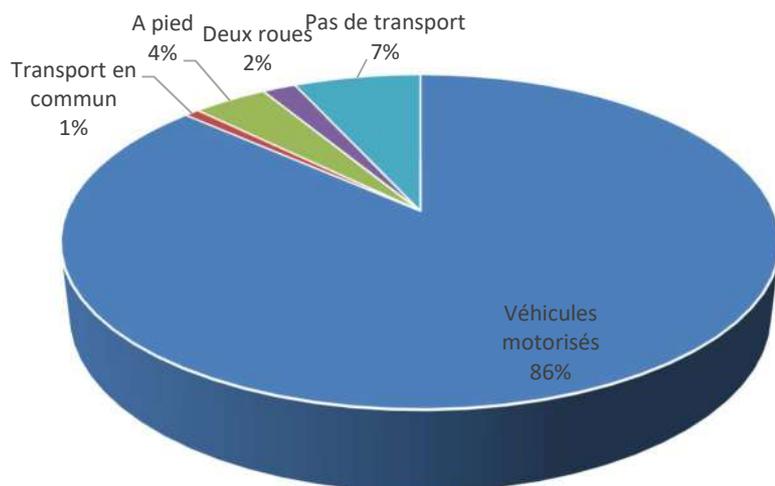
La RD 553 part de la RD 243 pour desservir le hameau de Tracy. Elle croise à nouveau la RD 243 à Boisgibault puis prend la direction du Sud-est et longe l'A 77 depuis que la route ne peut plus rejoindre Saint-Andelain, l'A 77 faisant barrage.



### 3 - Les liaisons douces

6 % des actifs se rendent à leur travail à pied ou en vélo en utilisant les voies de circulation de la commune. Des chemins existent sur le territoire de la commune mais ils sont principalement utilisés pour la promenade.

## Moyens de transport pour se rendre au travail



### 4 - Les transports en commun

Tracy-sur-Loire bénéficie d'une halte ferroviaire sur la ligne Intercités Paris Bercy / Nevers et sur la ligne TER Bourgogne Nevers / Cosne-sur-Loire.

La ligne de marché 42 fonctionne le mercredi matin et le dimanche matin : elle relie Garchy à Cosne-Cours-sur-Loire en passant par Boisgibault et Roche. Bois Fleury, Fontenille et Maltaverne sont desservis à la demande.

### 5 - Équipement automobile des ménages

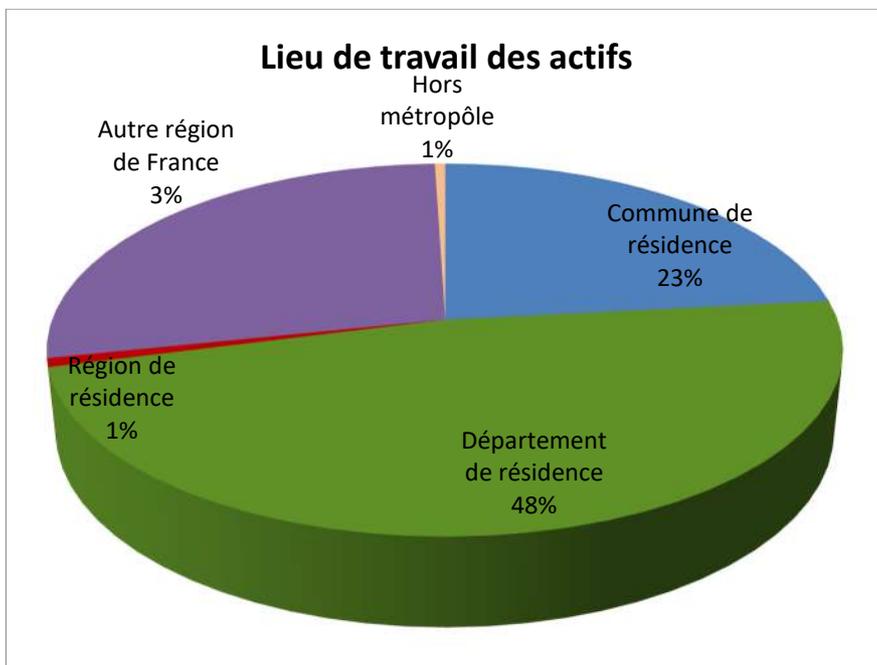
	Ménages ayant au moins une voiture		Ménages ayant une voiture		Ménages ayant 2 voitures ou plus		Au moins 1 emplacement de stationnement	
	2007	2012	2007	2012	2007	2012	2007	2012
Tracy-sur-Loire	91,5%	91,4%	44,2%	42,6%	47,4%	48,8%	80,1%	79,5%
CC Loire et Vignoble		88,7%		46,5%		42,2 %		73,2%
Nièvre	82,3%	83,4%	48,7%	48%	33,6%	35,4%	66,6%	66,8%

Source : RRP2012 exploitations principales

Le taux d'équipement automobile des ménages est très élevé dans la commune : 91 % des ménages ont au moins un véhicule contre 88 % pour la communauté de communes Loire et Vignoble et 83 % dans le département (qui inclut Nevers où les transports en commun sont plus importants). L'absence de desserte régulière en transports en commun explique le fort taux d'équipement automobile des ménages à Tracy-sur-Loire. Presque la moitié des ménages habitant à Tracy-sur-Loire a deux véhicules.

### 6 - Migrations alternantes domicile – travail

En 2012, seulement 23 % des habitants de Tracy ayant un emploi travaillent sur la commune. 48 % ont un emploi sur une autre commune du département de la Nièvre. 28 % traverse la Loire pour aller travailler dans le Cher. L'importance des actifs travaillant à l'extérieur de la commune explique le fort taux d'équipement automobile des ménages, 86% des actifs utilisant leur voiture pour aller travailler.



Source : RP 2012 exploitations principales

## 7 - Stationnement

Le stationnement dans le bourg est assuré au niveau des places (place du 8 mai 1945...) et des équipements publics (mairie, salle des fêtes).

A Maltaverne, le large parking utilisé autrefois pour le stationnement de camions le long de la RN7 existe toujours.

## E - EQUIPEMENTS ET SERVICES

### 1 - Les équipements

#### Services publics :

- Mairie
- Relais Poste commerçant

#### Equipements scolaires :

L'école située place de la Fontaine à Boisgibault. Elle est composée de 2 bâtiments ; le premier contenant 2 classes (CP/CE1) et CE2/CM1/CM2), le second contenant la classe maternelle, la salle de motricité/garderie et la cantine.

#### Equipements socio-culturels :

- Salle polyvalente d'une capacité de 100 personnes

### 2 - Gestion des déchets

La gestion des déchets est assurée par la communauté de communes Loire, Vignobles et Nohain qui assure un ramassage des ordures ménagères au porte à porte et les transporte jusqu'à l'usine d'incinération de Cosne-Cours-sur-Loire.

Les déchèteries intercommunales sont situées à Cosne-Cours-sur-Loire, Donzy et Saint-Quentin-sur-Nohain.

### **3 - Assainissement**

La commune ne présente pas de réseau d'assainissement collectif. Le réseau pluvial est développé de manière variable et est principalement présent sur Boisgibault (busé), Maltaverne (busé), la Roche (fossés) et les Braults (fossés).

La commune n'a pas de réseau d'assainissement collectif et a décidé de laisser l'ensemble du territoire e assainissement individuel. Le SPANC veille à a conformité des systèmes d'assainissement individuel.

Une station de traitement des effluents viticoles a été créée en 2011.

### **4 - Alimentation en eau potable**

La commune se fournit en eau potable à partir de la nappe alluviale d'accompagnement de la Loire. La production en eau du syndicat des eaux de la Bourgogne Nivernaise, auquel appartient la commune, est assurée par deux puits de captage (40 et 60 m<sup>3</sup> /l) situés sur le territoire communal au nord des Girarmes.

La distribution est articulée autour de deux réseaux distincts :

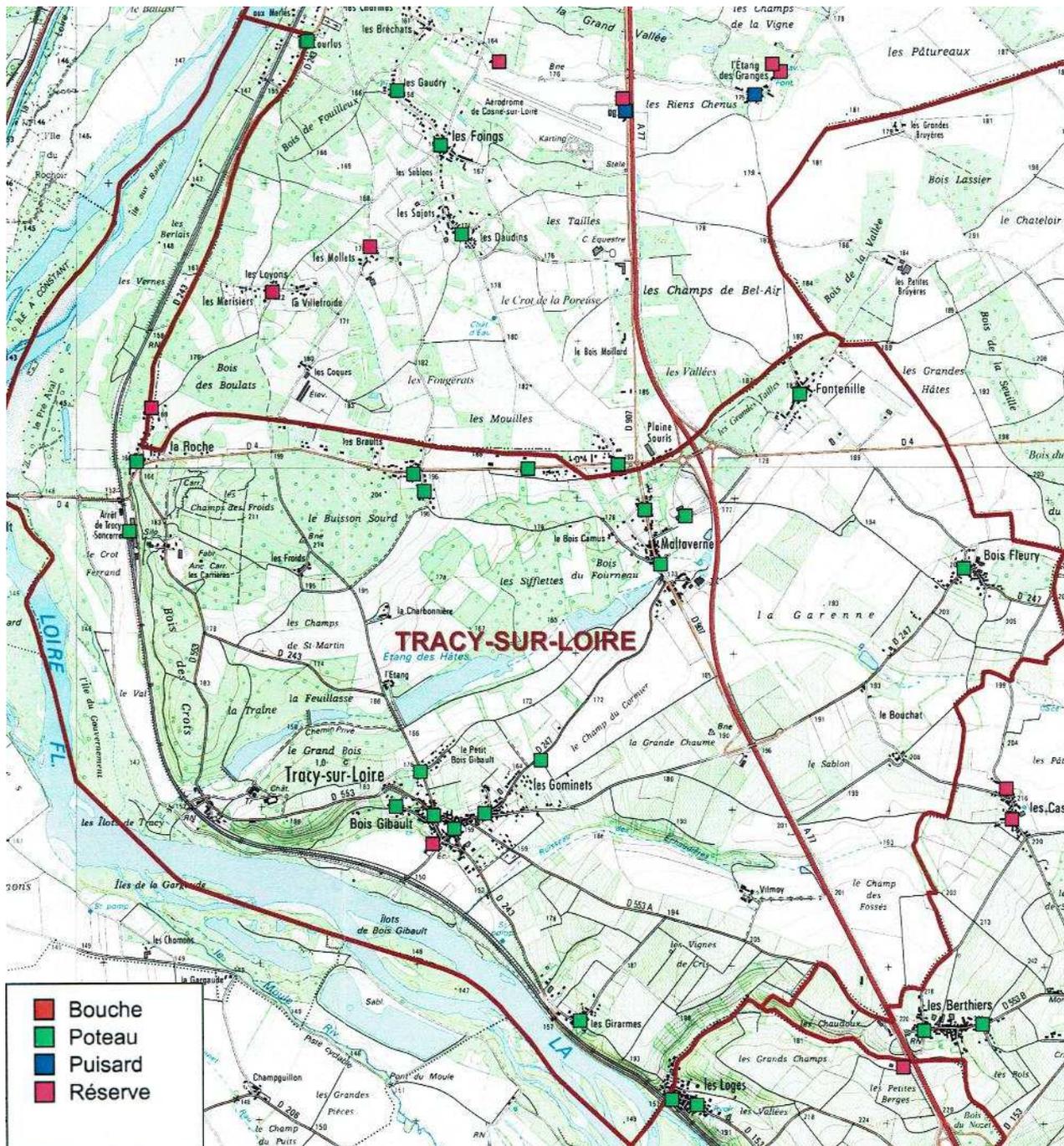
le haut service alimenté par le réservoir de 500 m<sup>3</sup> de Saint-Andelain

le bas service alimenté par le réservoir de 600 m<sup>3</sup> de Moussard (commune de St Martin)

La commune de Tracy est alimentée à partir du réseau bas service (réservoir de Moussard), sauf les Girarmes, alimenté à partir du haut service (réservoir de Saint-Andelain). Les Courlus sont alimentés par le réseau de Cosne-sur-Loire.

Les analyses concernant la qualité des eaux concluent à la conformité vis à vis des exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés, que ce soit au niveau de la conformité bactériologique que de la conformité physico-chimique.

## 5 - Défense incendie



## TITRE 3 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### A - ANALYSE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

#### 1 - Patrimoine naturel

##### a . ZNIEFF

La commune est concernée par la présence de 4 ZNIEFF dont deux de type I particulièrement remarquables.

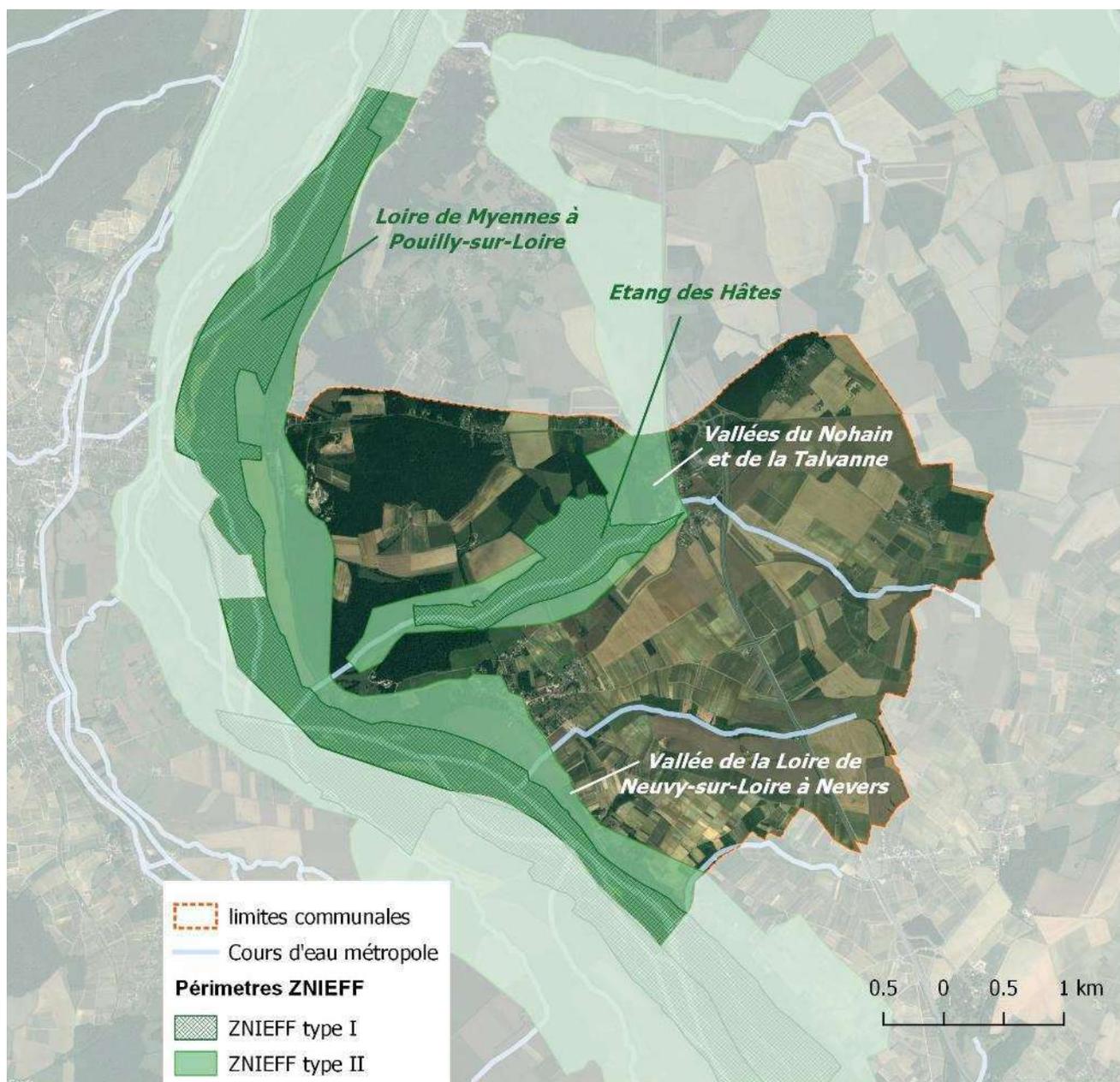
**La Z.N.I.E.F.F. n°1004 qui correspond à la vallée de la Loire**, caractérisée par les vallées et coteaux de la rive droite de la Loire, des forêts alluviales, îles et grèves, des coteaux calcaires avec pelouses, landes xérophiiles, prairies alluviales. Cette zone présente un intérêt particulier compte-tenu de la grande diversité des milieux, de la présence de frayères, de la migration de l'avifaune et du saumon, de la présence du Cormoran, de l'avifaune et entomofaune diversifiées, de la valeur écologique des coteaux calcaires et de la bonne conservation des forêts alluviales.

Cette zone comporte un secteur de type I, **la Z.N.I.E.F.F. n°1004-0005 correspondant aux îlots du Boisgibault et des Loges, aux îles de la Garaude et à l'île de Malaga**. Ce secteur offre un paysage diversifié de grèves sableuses nues ou recouvertes d'une végétation annuelle spécialisée qui abritent des espèces protégées de la flore de Bourgogne (Corynéphore, Epervière de la Loire) et qui forment une mosaïque avec les îlots boisées, les pelouses et prairies du lit majeur. Ce secteur est en particulier une voie de migration et une frayère pour des poissons en danger comme le saumon atlantique, l'Alose, la Lamproie marine et la Lamproie de rivière. C'est aussi un axe migratoire et un site d'hivernage important pour de nombreux et divers oiseaux (oies rieuses et oies des Moissons) ainsi qu'un lieu de nidification pour des espèces peu fréquentes de la faune française (Sterne pierregarin, Sterne naine, Oedicnème, tous inscrits dans la Directive Européenne des Oiseaux). Cette ZNIEFF est située au contact de la commune de Tracy-sur-Loire mais pas directement sur son territoire.

**La Z.N.I.E.F.F. n° 1016 qui correspond à la vallée du Nohain** qui s'écoule près de la limite nord-est de la commune. Autrefois très marécageuse, la vallée du Nohain a été aménagée pour l'agriculture, mais il subsiste des fragments de zones marécageuses et des roselières du plus grand intérêt malgré la disparition d'espèces végétales autrefois signalées. Sur les versants, subsistent des pelouses calcicoles à orchidées et des landes à genévrier.

Cette zone comporte un secteur de type I : **la Z.N.I.E.F.F. n°1016-0005 correspondant à l'étang des Hâtes**. Sur cette zone de 29 hectares, certaines bordures sont marécageuses et envahies par une végétation dense. On y trouve de nombreux oiseaux protégés (comme la Sterne pierregrain, le Balbuzard pêcheur et l'Aigrette garzette, tous inscrits dans la Directive Européenne des Oiseaux) qui ont choisi la proximité de la Loire comme lieu de nourrissage et de reproduction.

**La Réserve Naturelle du Val de Loire** a été instituée par décret ministériel du 21 novembre 1995 entre La Charité-sur-Loire et Boisgibault. En 1998, aux tâches courantes de gestion, se sont ajoutés les suivis des travaux du Plan Loire Grandeur Nature et les premières prestations pour une amélioration de l'accueil : installations de signalisation aux points névralgiques de pénétration dans la réserve, balisages des limites, conception d'un sentier de découverte.



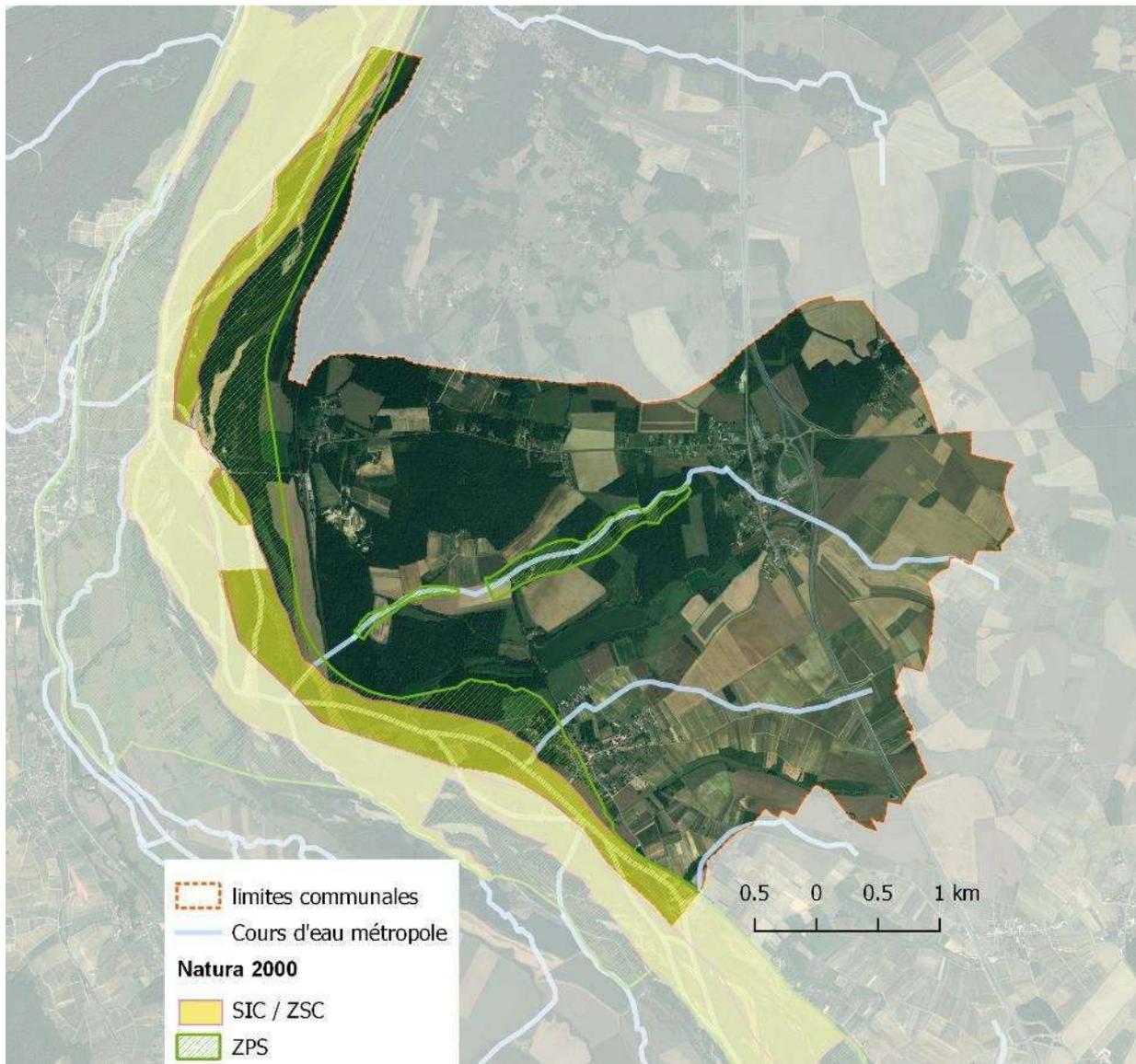
Sources : INPN, BD Carthage IGN, Google Satellite

## b . Natura 2000

En adoptant les Directives Européennes Oiseaux (1979 puis 2009) et Habitats (1992), la France, s'est engagée à mettre en place un réseau cohérent de sites, dénommé réseau NATURA 2000. S'appuyant sur des Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.), sites intégrés au réseau au titre de la directive « Oiseaux », des Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.), sites intégrés au réseau au titre de la directive « Habitats, faune, flore » et des Sites d'Importance Communautaire (S.I.C.), qui correspondent aux futures ZSC non encore désignées par arrêté ministériel. Ce réseau européen doit permettre de préserver le patrimoine naturel d'intérêt communautaire recensé dans ces espaces. Dans ce but, sont identifiés pour la Bourgogne 66 sites du réseau Natura 2000 : 53 SIC/ ZSC et 13 ZPS.

*NB : ZICO : Zone importante pour la conservation des oiseaux*

*Ce sigle, encore souvent présenté dans les documents d'information sur la biodiversité d'un territoire, n'est plus d'actualité : il recensait les sites qui ont préfiguré les Zones de Protection Spéciale (ZPS). Soit le zonage est redondant lorsque la ZPS a été désignée, soit il est caduc car le zonage n'a pas été retenu pour intégrer le réseau Natura 2000*



sources : INPN, BD Carthage, Google Satellite

Une ZSC concerne la commune de Tracy-sur-Loire :

- le site de la Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire (surface : 2 600 ha).

Le site est remarquable par la diversité des habitats représentés, notamment due à la dynamique fluviale de la Loire (régimes contrastés, inondations périodiques), à la topographie des fonds et des berges et l'hétérogénéité des alluvions. Ces conditions particulières ont permis le développement d'une végétation très diversifiée, installée de petites surfaces et constituant des mosaïques d'habitats naturels très différents.

- Le fleuve et son lit mineur : Il constitue un habitat d'espèces d'intérêt communautaire pour les poissons migrateurs, malgré la présence de nombreux obstacles. Les grèves accueillent une végétation pionnière spécifique, adaptée à la sécheresse des sables et à la submersion temporaire. La végétation est essentiellement composée de petites espèces annuelles. De plus, ces milieux abritent différents oiseaux pendant leur période de nidification, tels que l'Oedicnème criard, les Sternes pierregarin, naine ou caspienne.
- Les forêts inondables : Les habitats forestiers sont eux aussi particulièrement adaptés aux conditions d'inondabilité imposées par la Loire. Les boisements, de type Saulaie blanche (habitat prioritaire) et les saulaies arbustives, sont installés dans le lit majeur, en bordures du cours d'eau, dans des zones régulièrement et longuement inondées. Ils sont utilisés par diverses espèces dont le Castor.

- Les mégaphorbiaies associées aux forêts : Ces formations de hautes herbes se développent sur des sols riches en matières organiques. On les rencontre dans deux situations : soit situées en lisière des forêts alluviales, soit constituant la strate herbacée de leur sous-bois.
- Les milieux herbacés sont également représentés sur le site, mais pas sur la commune de NEUVY-SUR-LOIRE : pelouses à Corynéphores et/ou Fétuques, prairies à Chiendents et Avoine élevée ...

Une ZPS est aussi recensée sur le territoire de la commune de Tracy-sur-Loire :

- Le site Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire (13 763 ha).

Le site s'étend sur près de 100 km de cours d'eau. Il intègre la totalité du lit mineur de l'Allier et de la Loire et une partie du lit majeur, sur 2 départements (Nièvre et Cher).

Situé sur un corridor fluvial et axe migratoire privilégié pour de nombreuses espèces d'oiseaux, il est caractérisé par la présence d'une mosaïque de milieux naturels (grèves, berges abruptes, pelouses sableuses, landes sèches à humides et boisements alluviaux), riche autant au niveau de la flore que de la faune.

Cet ensemble offre des zones de reproduction, d'alimentation ou de passage pour de nombreuses espèces avicoles, dont 25 espèces inscrites à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux. On compte parmi elles 17 espèces nicheuses (Sternes naines ou pierregarin) et 3 espèces de passage particulièrement remarquables (la Grue cendrée, le Balbuzard pêcheur et le Milan royal).

## 2 - Trame verte et bleue

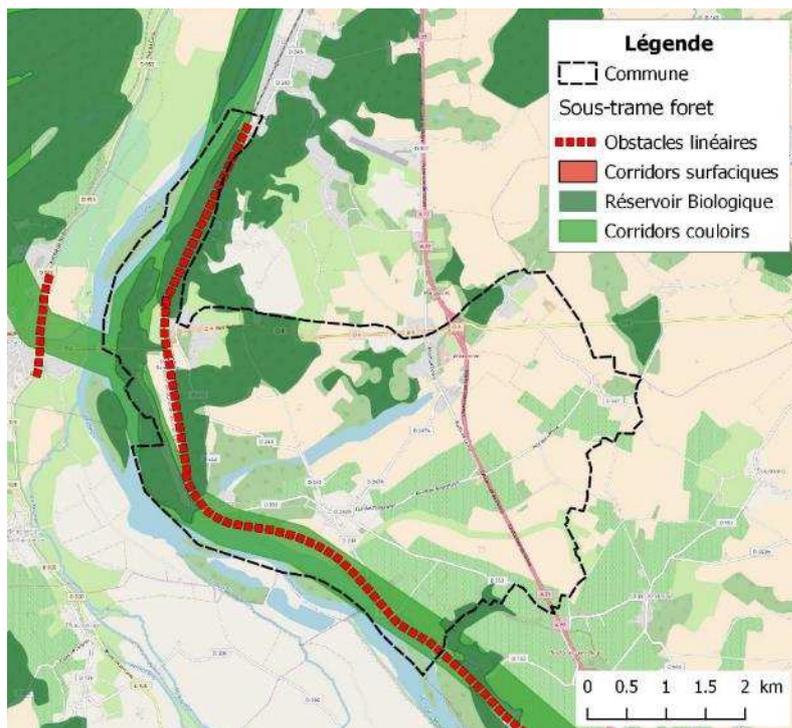
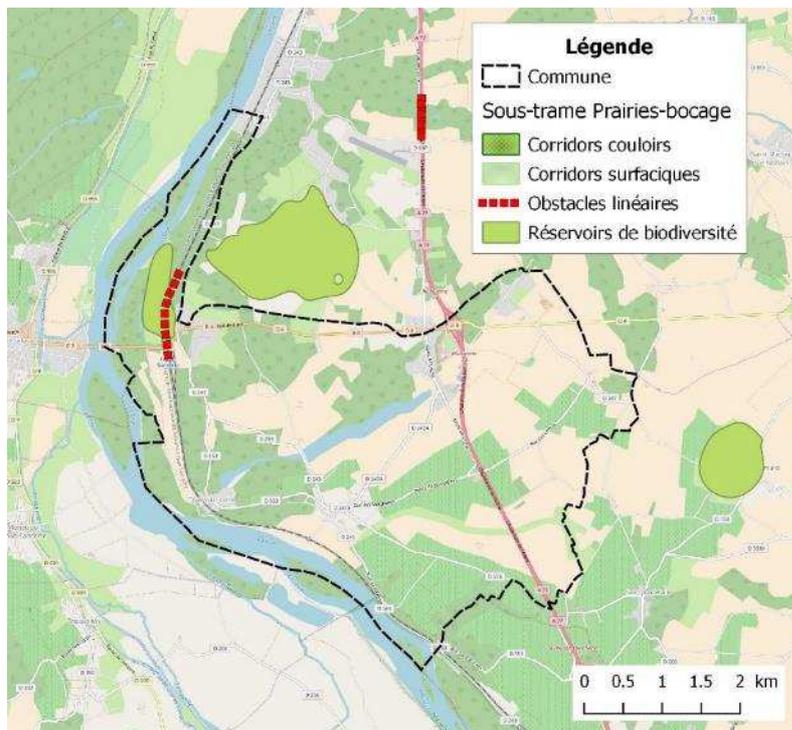
### SRCE

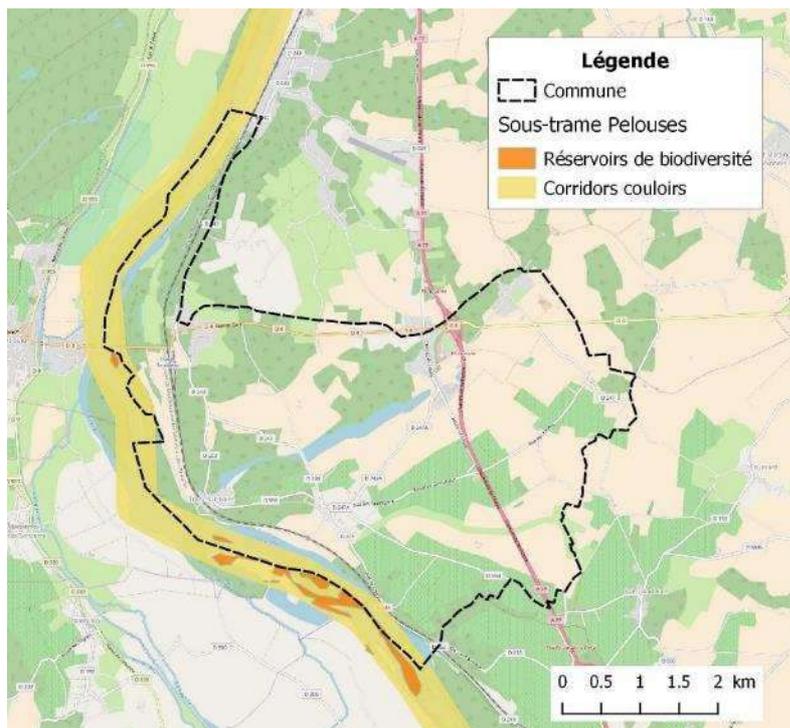
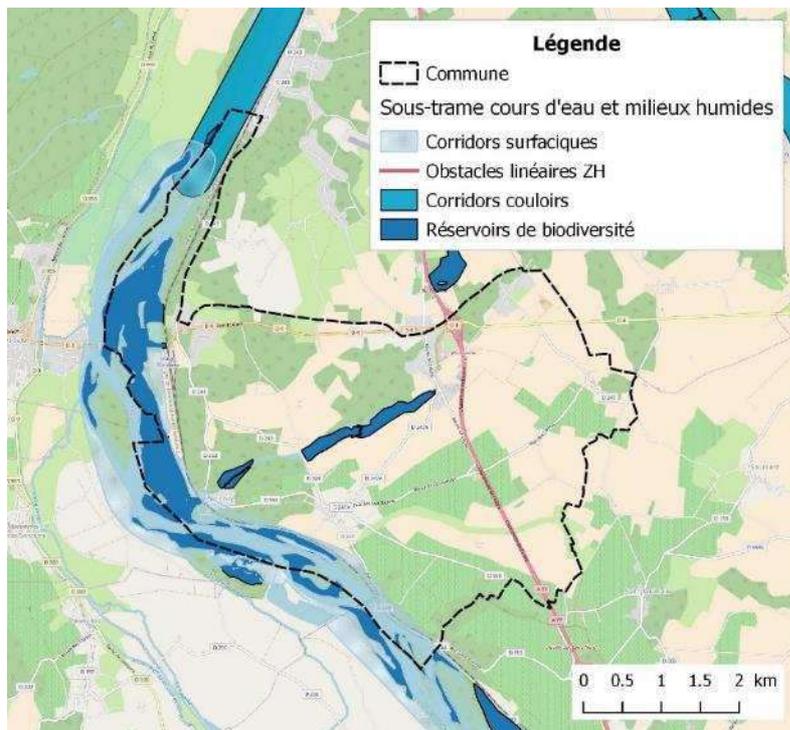
Définie par les lois dites « Grenelle I » (2009) et « Grenelle II » (2010), la Trame verte et bleue (TVB) a pour objectif de maintenir et reconstituer un réseau de continuités écologiques sur le territoire national. Elle constitue ainsi un outil de préservation de la biodiversité, en permettant à la faune et à la flore de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

Pour la Bourgogne, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été approuvé en mai 2015. Son utilisation en l'état (échelle au 1/100 000ème) n'est pas recommandée et c'est sa prise en compte affinée voire corrigée au niveau local, notamment au travers des documents d'urbanisme, qui permet l'intégration des continuités écologiques et de la biodiversité dans les projets de territoire.

La planche cartographique de la page suivante présente les différentes sous-trames du SRCE sur la commune de Tracy-sur-Loire. On notera l'importance majeure de la Loire en tant que corridor pour la majorité des sous-trames.

La ligne de chemin de fer est le principal obstacle linéaire s'opposant aux continuités à l'échelle régionale. Aucun obstacle du ROE (Référentiel des Obstacles à l'Écoulement) n'est recensé sur la commune.





Déclinaison locale :

**1. Eléments relatifs à la trame forêt**

Cette trame est bien représentée sur la moitié nord du territoire communal ainsi que par les boisements alluviaux de la Loire. En dehors de ces derniers, les boisements sont principalement de type « chênaie-charmaie », avec parfois une présence marquée du châtaignier comme au bois du « Buisson sourd ».

On observe des boisements humides (saulaies notamment) le long du ruisseau des Hâtes et des étangs associés ainsi qu'une chênaie humide au lieu-dit « Bois de la Manche » qui comporte une mosaïque intéressante de micro-habitats humides.

Le robinier faux acacia, qui peut être considéré comme invasif est localement présent. C'est le cas notamment au hameau des Courlus.

## **2. *Éléments relatifs à la trame des milieux humides***

Outre la Loire qui est coupée du reste du territoire communal par les coteaux, les principaux milieux humides sont les quelques cours d'eau présents sur le territoire : Ruisseau des Hâtes, Ruisseau des Echaudières et le ruisseau qui naît à Saint-Andelain et rejoint le hameau de Maltaverne. Sur ce dernier, malgré l'artificialisation assez marquée du linéaire (quasi-absence de ripisylve, tracé rectilignisé voire recalibré), on trouve au lieu-dit « Le Petit Bouchat » un ensemble intéressant de milieux humides : une petite saulaie, une roselière ainsi qu'un étang dont les abords sont pâturés par des moutons.

Comme évoqué plus haut, le boisement du « Bois de la Manche » abrite aussi des zones humides très favorables aux amphibiens.



A l'arrière-plan : roselière et saulaie au Petit Bouchat (photo : BIOS)



Zone humide forestière au Bois de la Manche (Photo BIOS)



Huppe fasciée (Photo BIOS)

### **3. Éléments relatifs à la trame des milieux ouverts et semi-ouverts**

En dehors des grandes cultures et vignes présentes sur la moitié sud du territoire communal, les prairies de fauche, particulièrement celles au contact des boisements, sont particulièrement favorables à de nombreux groupes de faune.

Les nombreux vergers et jardins constituent d'autres éléments de cette trame discontinuée. Ils permettent, entre autres, de rencontrer la huppe fasciée, observée aux Girarmes par exemple, oiseau emblématique des milieux semi-ouverts.

### **4. Obstacles aux continuités**

Outre la ligne de chemin de fer surplombant la Loire, déjà recensée dans le SRCE, la RD4, au nord du territoire communal constitue de par le trafic journalier un obstacle au déplacement de la grande faune et des petits mammifères concernés par les sous-trames « forêt » et « prairie-bocage ».

L'A77, de par son emprise, est également une coupure majeure entre les milieux boisés du territoire communal et ceux des communes voisines situées plus à l'Est. D'une manière générale, elle coupe l'accès à la Loire pour de nombreuses espèces.

Les plans d'eau en travers du ruisseau des Hâtes pourraient être considérés comme des obstacles (continuités pour les poissons notamment) s'ils ne constituaient en eux-mêmes des réservoirs importants de biodiversité et, de par les vallons humides dans lesquels ils se situent, des espaces de continuum de milieux humides.

## **B - RISQUES ET NUISANCES**

### **1 - Risques majeurs**

La commune de Tracy-sur-Loire figure dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2010 parmi les communes soumises aux risques majeurs pour deux risques naturels et technologiques :

- Risques naturels « inondation » dus à la Loire
- Risques technologiques de transport de matières dangereuses en raison de l'A 77 et de la voie ferrée.

De plus, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles :

- arrêté pour tempête, en date du 10 novembre 2011
- arrêté pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, en date du 29 décembre 1999.

#### **a . Risque inondation**

##### **- PRGI**

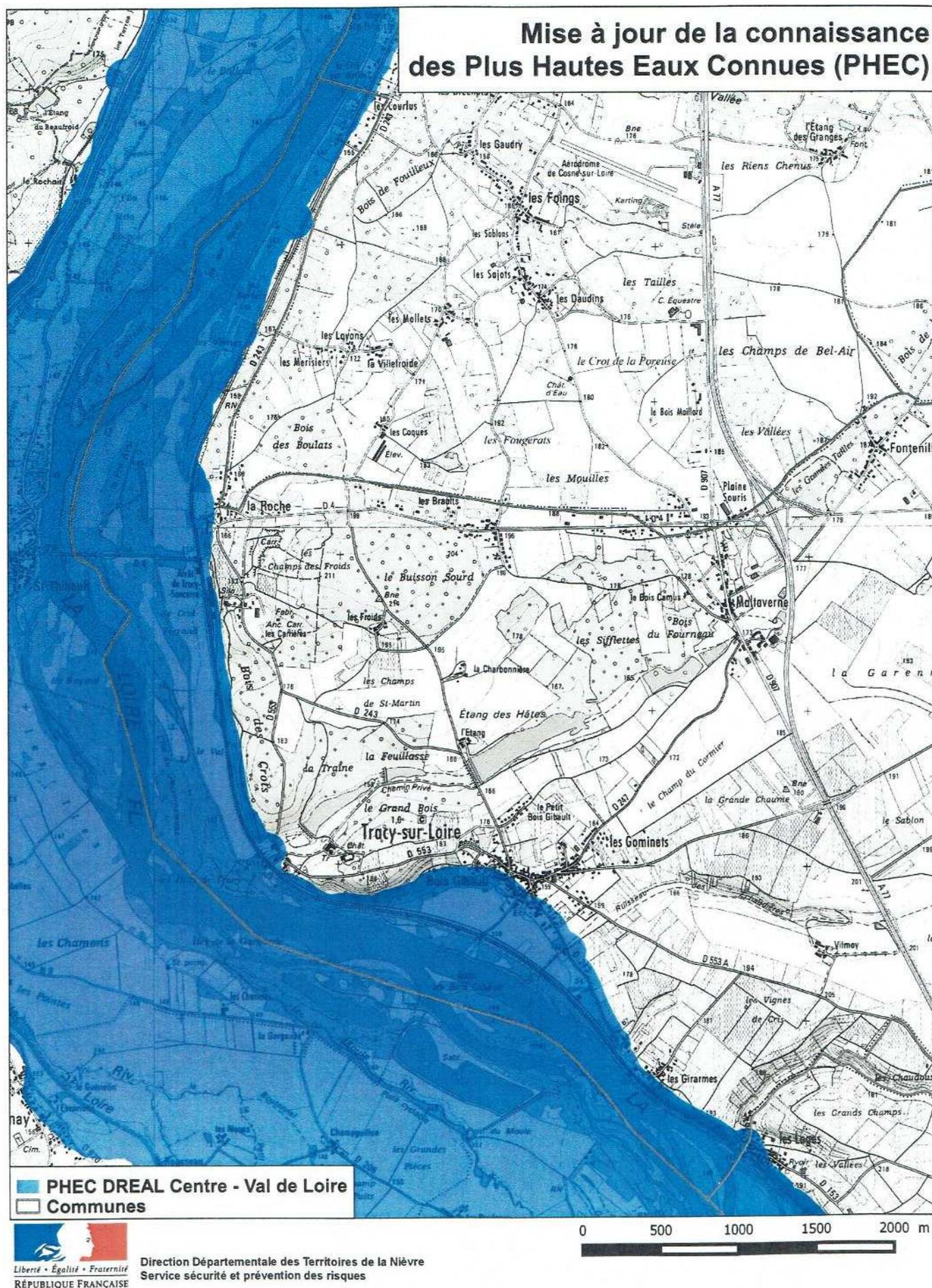
Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PRGI) a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 23 novembre 2015.

##### **- PPRI**

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation Loire-Val de La Charité-sur-Loire a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2002.

La révision du PPRI Loire val de La Charité-sur-Loire a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2015. Le PPRI approuvé en 2002 reste servitude d'utilité publique jusqu'à l'approbation de sa révision. Le plan de zonage fait donc figurer les secteurs du PPRI de 2002 où l'existence de risques naturels justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations selon l'article R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme.

La carte ci-après est une mise à jour de la connaissance des Plus Hautes Eaux Connues en juillet 2016.



b . Inventaire des cavités souterraines et des mouvements de terrains

Une cavité souterraine naturelle est recensée à ce jour sur la commune, au nord du bourg ancien de Tracy-sur-Loire : la Grotte de l'Allée Juliette.



c . Risques transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, maritime, fluviale ou par canalisation de produits dangereux.

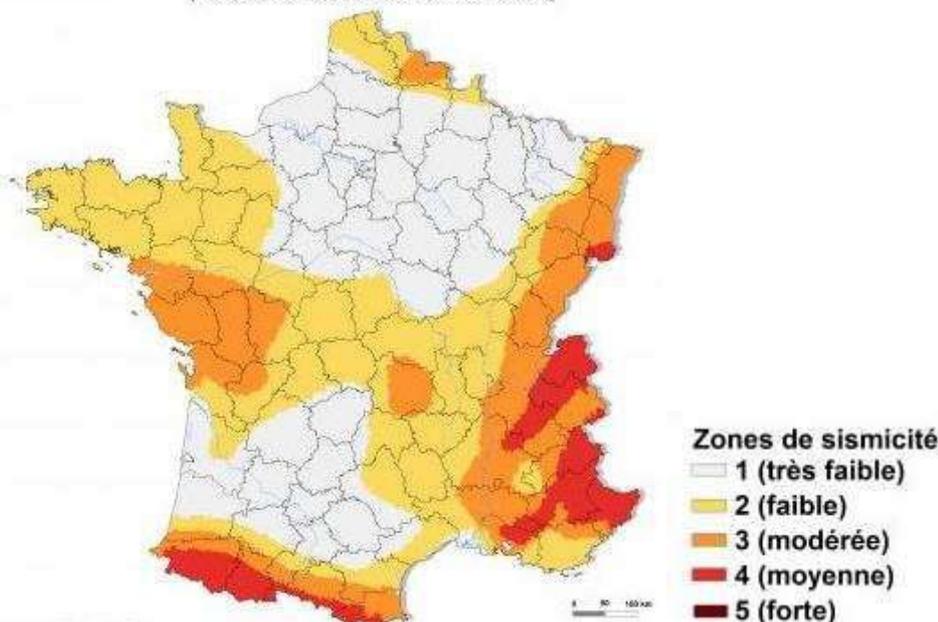
Sur la commune de Tracy-sur-Loire, le transport de matières dangereuses se fait essentiellement par l'autoroute A 77 et la voie ferrée reliant Clermont-Ferrand à Paris.

d . Risque sismique

La commune se situe en zone d'aléa sismique très faible (accélération inférieure à 0,7m /s<sup>2</sup>). Conformément aux décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 et à l'arrêté du 22 octobre 2010, aucune norme de construction parasismique ne s'applique sur la commune.



**Zonage sismique de la France**  
en vigueur depuis le 1er mai 2011  
(art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)



Source : Géorisques.gouv.fr

e . Aléa retrait gonflement des sols argileux dans la Nièvre.

La commune de Tracy-sur-Loire est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles à 82 % en aléa faible et 4 % en aléa moyen sur le total de sa superficie de 22,75 km<sup>2</sup>.



**2 - Pollutions et nuisances**

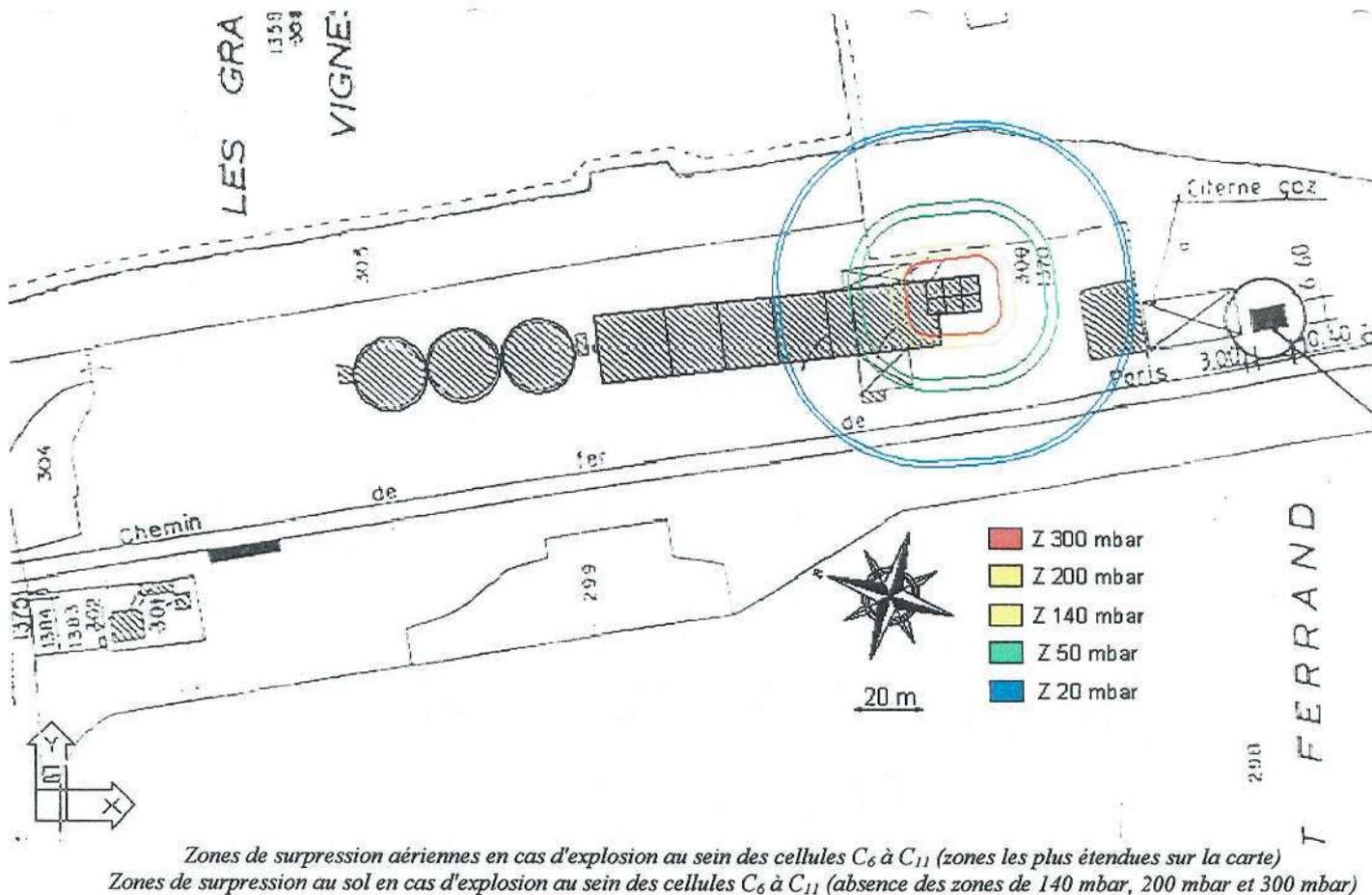
a . Installations classées pour la protection de l’environnement.

Plusieurs établissements sont des installations classées pour la protection de l’environnement.

Raison sociale	Adresse	Activité	Régime
AXEREAL SCA	La Roche	Silo à céréales	Autorisation
CEMEX BETON	Les Carrières	Centrale à béton	Déclaration
SARL MAUDRY	Fontenille	Stockage de céréales	Déclaration
TOTAL MARKETING	A 77 Maltaverne	Station-service	Déclaration avec contrôle
ERDF	La Roche	Transformateur PCB	Déclaration

Le silo de la société AXEREAL est classé Silo à Enjeux Très Importants (SETI). Des zones de dangers importantes sont identifiées sur le site du fait de risques de phénomène d’explosion de poussières.

Le plan ci-après délimite les zones de surpression en cas d'explosion. La zone 50 mbar est placée au niveau du seuil à partir duquel des dégâts légers sur les structures et des effets irréversibles pour la vie humaine. A l'intérieur de cette zone, toute construction nouvelle doit être interdite, en particulier sur les secteurs exposés à des effets létaux et irréversibles, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.



b . Anciens sites industriels

Un ancien site industriel est présent sur la commune : l'entreprise GENTY René, à Boisgibault, dont l'activité était un dépôt d'essence.

c . Installations viticoles

Il existe plusieurs installations viticoles (activités viticulture-viniculture) soumises à déclaration ou à autorisation au titre des installations classées (rubrique 2251B2).

Les installations classées agricoles doivent respecter des règles d'éloignement de toute construction à usage d'habitation ou professionnel selon l'article L. 11-3 du code rural et de la pêche maritime.

Raison sociale	Localisation
EARL Domaine Caillebourdin	Maltaverne
SCEA Château de Tracy	Tracy
SCEA Domaine Roger Pabiot	Boisgibault
EARL Bailly	Les Girarmes
GAUDRY Nicolas	Boisgibault
SCEA Grebet	Les Loges

d . Décharges

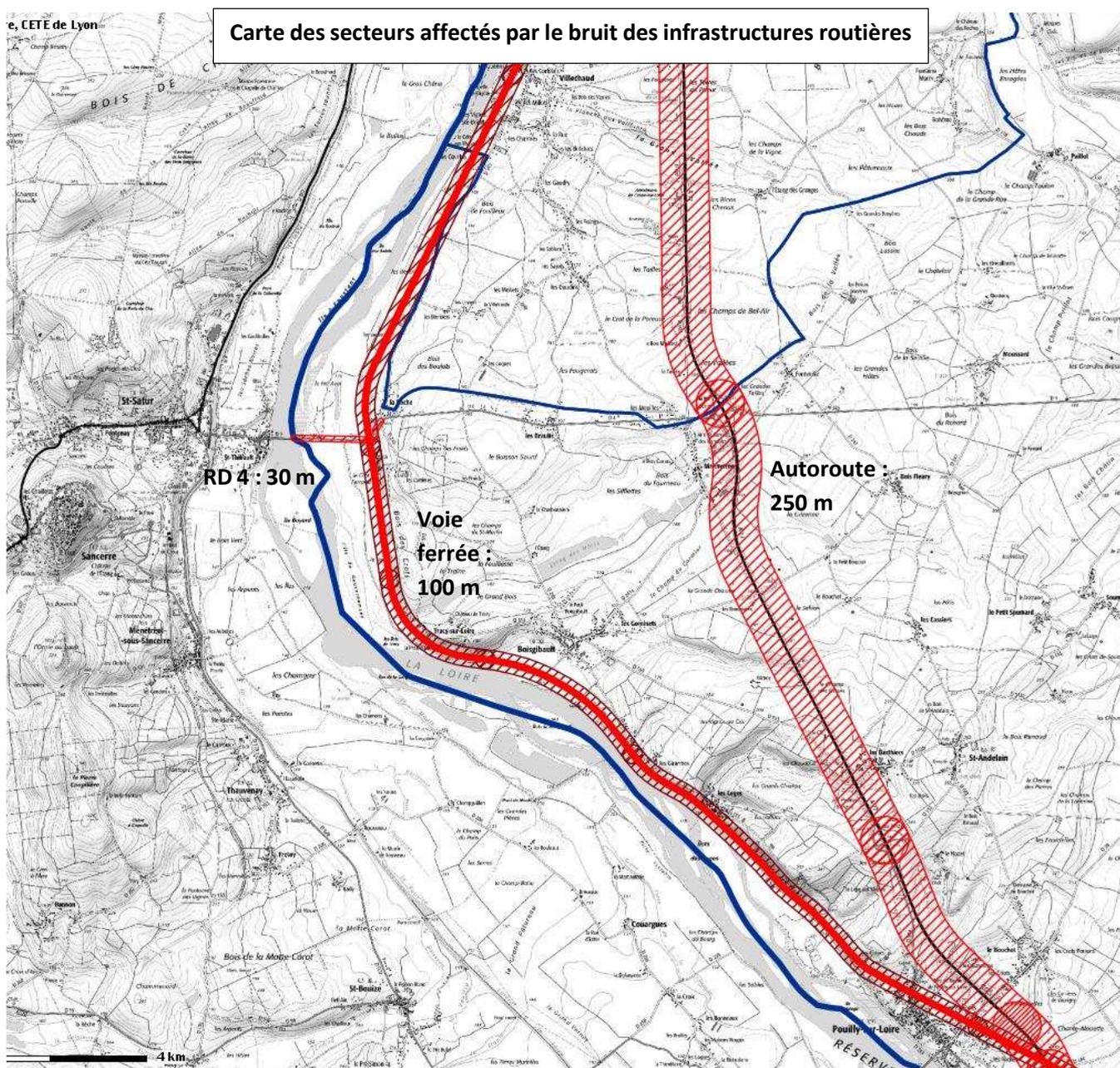
Une étude commandée en 2013 par la DDT a révélé trois indices de décharges sur la commune : deux au lieu-dit « Les Carrières » sur la RD 553, la troisième entre la voie ferrée et la RD 243, au lieu-dit « Les Vernes ».

e . Zones vulnérables aux nitrates

La commune de Tracy-sur-Loire est située en zone vulnérable aux nitrates et fait l'objet de mesures particulières de protection des cultures vis-à-vis des nitrates.

f . Bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre (classement sonore).

L'arrêté préfectoral en date du 9 juin 2016 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres concernant le réseau routier identifie un secteur affecté par le bruit de 250 m par rapport au bord extérieur de la chaussée de l'A 77 et de 30 m par rapport à l'axe de la RD 4 entre la limite départementale et la route de Villechaud, à La Roche.



L'arrêté préfectoral en date du 9 juin 2016 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres concernant le réseau ferroviaire identifie un secteur affecté par le bruit de 100 m par rapport au bord du rail le plus proche pour la ligne SNCF n°750000.

Par ailleurs, une carte de bruit stratégique a été approuvée le 10 décembre 2018 par le Préfet de la Nièvre. Elle concerne l'A77 sur le territoire de Tracy-sur-Loire.

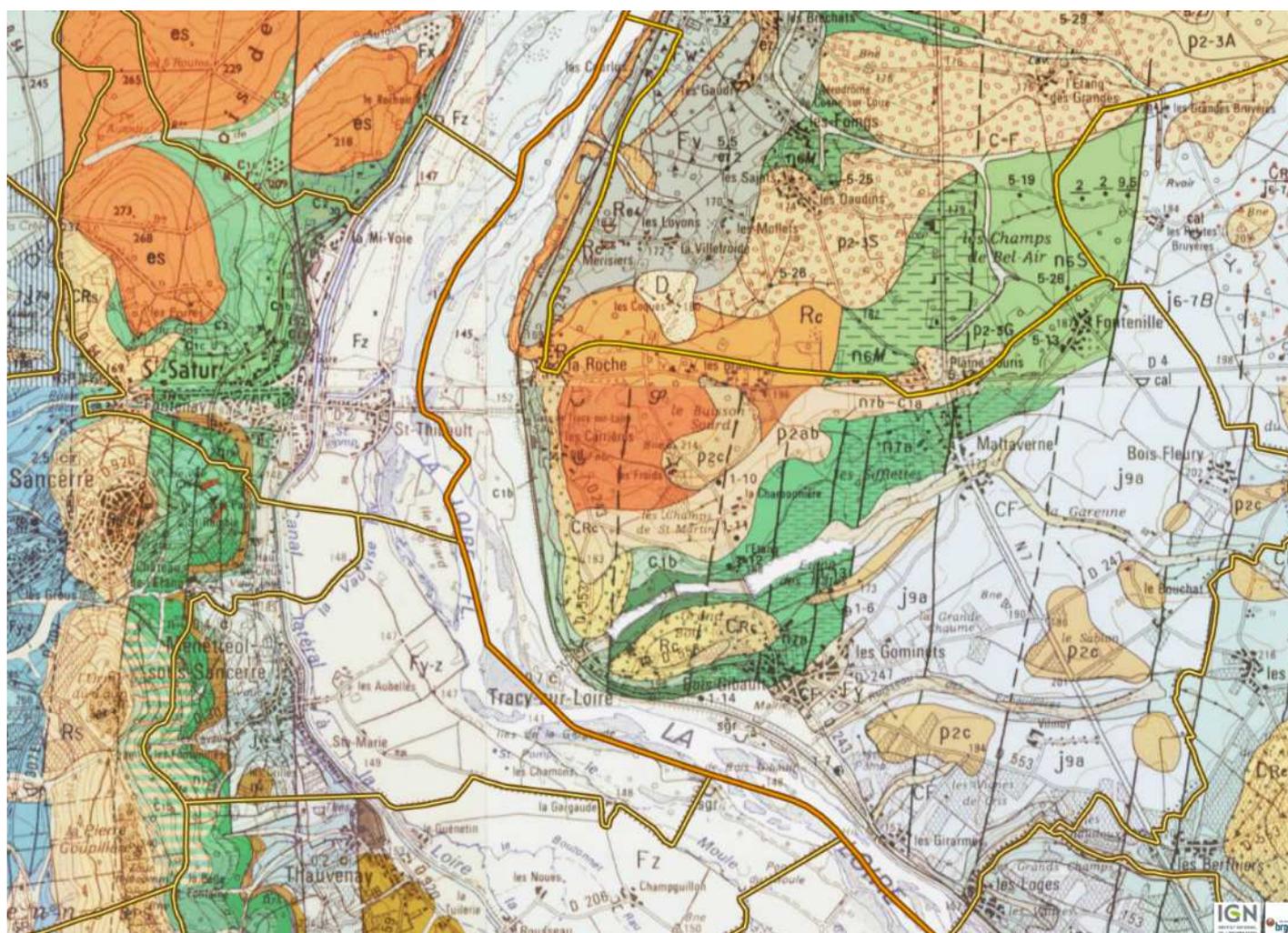
#### g . Réglementation aux abords des routes à grande circulation

Les articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, appelés « Amendement Dupont », visent à mieux maîtriser le développement urbain aux abords des principaux axes routiers, en limitant les extensions linéaires et mal coordonnées de l'urbanisation, en minimisant les effets des pollutions induites par le trafic routier, en gérant l'insertion paysagère de ces grands axes. Ainsi, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et assimilées et de 75 mètres pour les autres voies à grande circulation. Cependant, des règles d'implantation différentes peuvent être acceptées lorsque le PLU comporte une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité routière, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les voies concernées actuellement sur le territoire de la commune de Tracy-sur-Loire sont la route nationale 7 et l'autoroute A 77.

## C - DONNEES PHYSIQUES

### 1 - Géologie



La commune est située à la transition entre les assises jurassiques et les dépôts du Crétacé à dominante sablo-argileuse.

## 2 - Relief

La Loire a creusé une large vallée dans le plateau calcaire où s'étend le territoire communal. Le bourg de Tracy-sur-Loire s'est installé dans un coude formé dans le lit du fleuve lorsqu'il bifurque vers le nord-est après la colline de Sancerre, qui culmine à plus de 300 m sur la rive gauche.

Le point le plus haut de la commune culmine à 214 m, dans le bois du Buisson Sourd qui occupe la grande butte au Nord-est de la commune, au bord de la Loire.

Le lit de la Loire est ici assez large, avec de nombreuses îles : île Boyard, îles de la Gargaude, îlots de Boisgibault, îlots des Loges). Près du fleuve, le lit majeur de la Loire s'étend largement sur la rive droite, dans le pli du cours d'eau, englobant l'île du Gouvernement, jusqu'à la voie de chemin de fer qui borde le coteau boisé. Il est occupé par la ripisylve et les verdiaux (espèces pionnières se développant sur sable et graviers) qui accompagnent le fleuve, et même, juste à l'amont du pont où il est le plus large, par des prairies et des champs cultivés.

Au-dessus de la voie ferrée, une côte abrupte mène au plateau, au dénivelé plus ou moins marqué : 50 m au niveau des hameaux de Tracy ou des Loges, 20 m vers Roche, quand la RD 4 traverse la Loire.

Près de la Loire, les ruisseaux venant se jeter dans le fleuve ont creusé des vallons et découpé des collines, occupés par des bois sur la partie nord de la commune (Buisson sourd, Bois des Sifflettes et du Fourneau) ou des vignes qui profitent des pentes. Au niveau de Boisgibault, l'arrivée d'une vallée écarte les bords du coteau et élargit le lit majeur.

Sur le reste du territoire, le large plateau offre un relief moins marqué avec de légères ondulations où alternent champs ouverts et vignes.



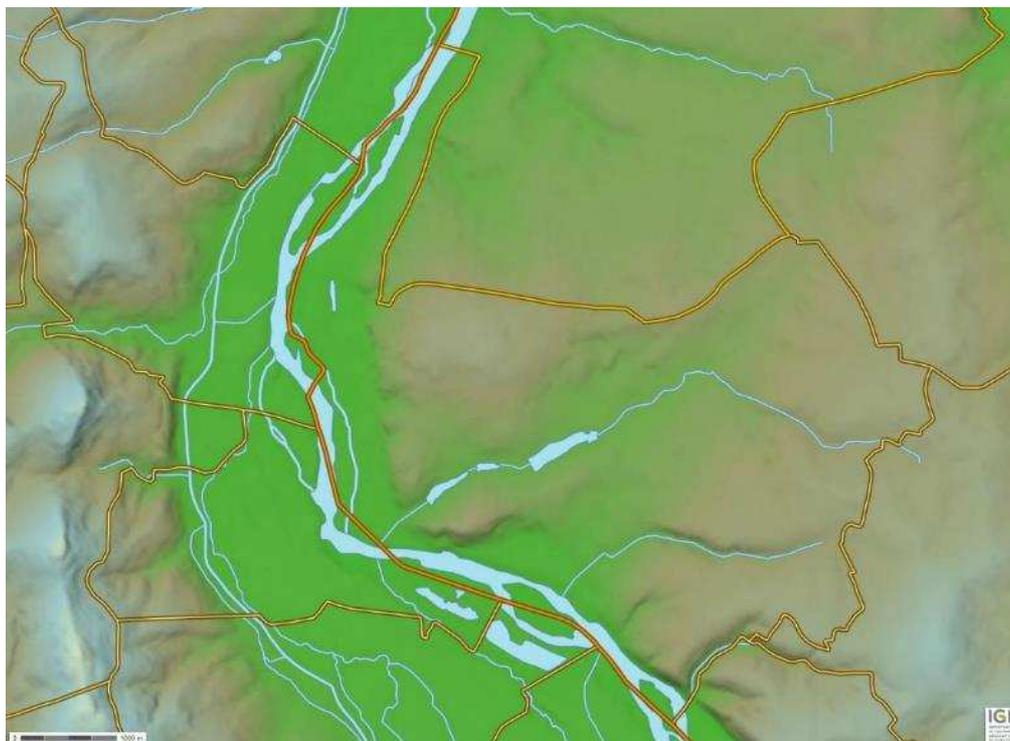
### 3 - Réseau hydrographie

#### a . Les cours d'eau

Le ruisseau des Hâtes a formé une vallée très lisible de Maltaverne jusqu'à la Loire, creusant notamment assez profondément dans le plateau calcaire au niveau du Bourg de Tracy. 5 plans d'eau jalonnent le ruisseau entre Maltaverne et Boisgibault, dont une retenue pour l'irrigation.

Le ruisseau des Echaudières a dessiné une autre vallée, moins marquée, au sud-est de Boisgibault

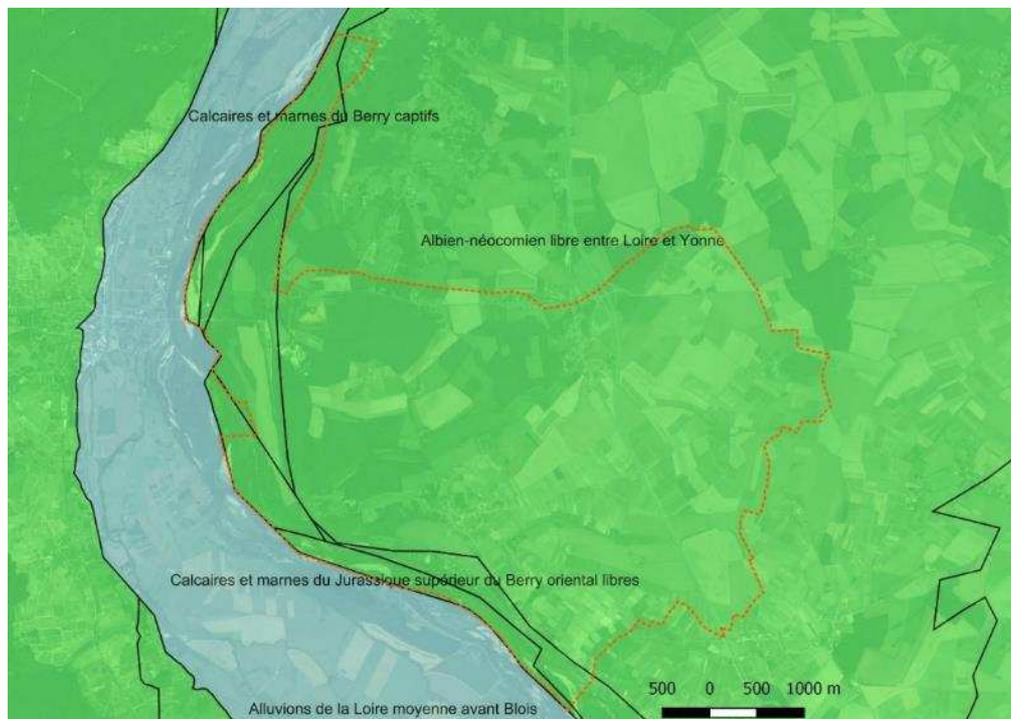
La limite avec Pouilly-sur-Loire suit un ruisseau qui rejoint la Loire au niveau du hameau des Loges, creusant une vallée encaissée. Les habitations sur la rive droite du ruisseau font partie de la commune de Tracy-sur-Loire alors que la rive gauche est sur la commune de Pouilly-sur-Loire.



**Relief et réseau hydrographique à Tracy-sur-Loire**

### 4 - Hydrogéologie

Le territoire communal se situe en surplomb de plusieurs masses d'eau souterraine dont la principale est la nappe de l'Albien-néocomien libre entre Loire et Yonne (HG217). L'état des lieux 2013 du SDAGE Seine Normandie (2016-2021) présente cette masse d'eau comme dans un bon état chimique et un bon état écologique (objectifs 2015 atteints).



### Masses d'eaux souterraines de niveau 1 d'après Infoterre BRGM

Les autres masses d'eau souterraine du territoire et leur état DCE 2013 ainsi que les objectifs assignés par le SDAGE sont présentés dans le tableau suivant :

Nom masse d'eau souterraine	Code de la masse d'eau	Etat chimique 2013 ; paramètres déclassants	Objectif état qualitatif		Objectif état quantitatif		Objectif état global		Motivation du choix de l'objectif
			Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai	
Albien-néocomien libre entre Loire et Yonne	FRHG217	Bon	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015	
Calcaires et marnes du Dogger - Jurassique supérieur du Nivernais nord libres et captifs	FRGG061	Médiocre ; Nitrates, Pesticides	Bon état	2027	Bon état	2015	Bon état	2027	Conditions Naturelles
Calcaires du Jurassique supérieur captifs	FRGG073	Bon	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015	
Calcaires et marnes du Jurassique supérieur du Berry oriental libres	FRGG078	Bon	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015	
Calcaires et marnes captifs Berry captifs	FRGG130	Bon	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015	
Grès et arkoses du Berry captifs	FRGG131	Bon	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015	
Calcaires et marnes du Dogger du Berry captifs	FRGG132	Bon	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015	
Alluvions de la Loire moyenne avant Blois	FRGG108	Médiocre ; Pesticides	Bon état	2027	Bon état	2015	Bon état	2027	Conditions Naturelles

## D - ANALYSE PAYSAGERE

### 1 - Occupation du sol

La commune de Tracy-sur-Loire est située entre les communes de Cosne-sur-Loire au Nord, Saint-Laurent et Saint-Andelain à l'Est, Pouilly-sur-Loire au Sud et, de l'autre côté de la Loire, dans le département du Cher, Ménétréol-sous-Sancerre, Thauvenay et Couargues au Sud-ouest, Saint-Satur à l'Ouest, Bannay au Nord-ouest. Le territoire communal s'étend sur 2307 hectares dont 330 ha de forêts et 1 100 ha de vignobles A.O.C. Pouilly-sur-Loire et Pouilly-Fumé.

Le taux de boisements de la commune est de 19%. Deux forêts sont soumises à plan simple de gestion (plus de 25 ha d'un seul tenant) mais aucun boisement ne relève du régime forestier.

Les paysages ouverts du vignoble de Pouilly offrent un panorama d'exception sur la Loire surplombée par les collines de Sancerre. La butte de Sancerre constitue un repère perceptible sur un très large territoire.

### 2 - Unité paysagère

Selon l'Atlas des Paysages de la Nièvre (François BONNEAUD -Stéphane BERTIN – 2011), Tracy-sur-Loire appartient à l'unité paysagère de la vallée de Loire, avec un paysage vraiment unique comparé au reste de la Nièvre.

« Le secteur de Pouilly-sur-Loire présente un paysage ouvert avec des panoramas sur le Val de Loire dominé par les collines de Sancerre, constituant un repère dans le paysage ». Cependant, sur Tracy, le fleuve est peu perceptible et, sauf depuis le pont, il est difficile de le contempler.

Sur Tracy-sur-Loire, on distingue une partie nord au relief vallonné dont les sommets sont occupés par des boisements tandis que le Sud présente un paysage ouvert avec une majorité de petites parcelles linéaires plantées en vignes même si quelques grandes parcelles agricoles cultivées s'intercalent parfois.

L'atlas de paysages de la Nièvre remarque « la répétition des ceps de vigne, mise en valeur par les différents reliefs, qui donne au paysage un côté graphique, attractif. Quelques variations sont créées par l'orientation des rangs de vignes et par une présence arborée très discrète. La faible hauteur des vignes crée un paysage ouvert où tout se voit de loin. »

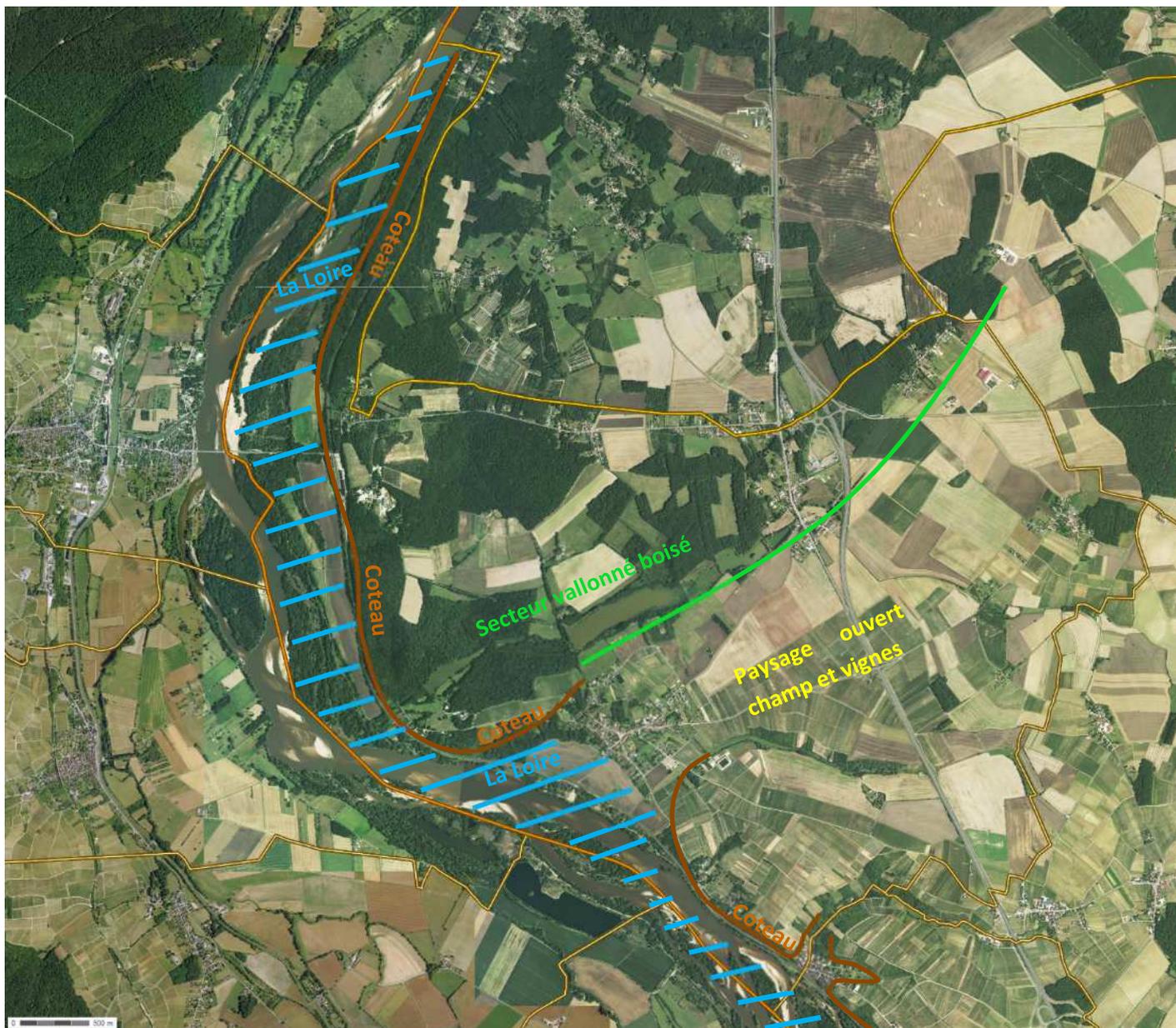
A l'inverse, sur la partie nord du territoire de Tracy, le relief et les boisements ferment le paysage, ne permettant de vues lointaines.

### 3 - Vues

#### a . La Loire

Sur le territoire de Tracy, entre la RD 4 et Boisgibault, une petite route longe le bord de Loire. Au-delà de Boisgibault, la route se transforme en chemin, qui rejoint Les Loges en suivant la voie ferrée. Bien que très proche, la Loire est peu visible depuis le chemin, masquée par une ripisylve épaisse. C'est seulement près de Boisgibault, où le lit de la Loire élargie pousse le chemin près de la voie ferrée et que le cordon de ripisylve s'affine que l'on peut apercevoir le fleuve. Ainsi, les covisibilités avec l'autre rive sont ici impossibles.

Depuis les coteaux, la Loire n'est pas plus visible, elle se devine en creux entre les coteaux des deux rives et par la végétation qui l'accompagne.



Fond de plan : Géoportail

### Les différents micro-paysages perceptibles sur Tracy-sur-Loire

#### b . Les lointains

Lorsque l'on parcourt le dessus du plateau, entre Fontenille, Bois Fleury et Boisgibault le paysage relativement plan de culture ou de vigne permet de voir les points hauts alentours constitués par les buttes.

En rive droite, la butte de Saint-Andelain domine le paysage et se trouve relativement isolée, surtout visible depuis la route entre Fontenille et Bois Fleury et celle entre Bois Fleury et Boisgibault.



En rive gauche, les ondulations du Sancerrois forment les horizons depuis les routes venant du plateau et se dirigeant vers route de Boisgibault (RD 553A, rue des Mardrelles). A cette distance, la butte de Sancerre ne se distingue pas vraiment des autres collines.



La route entre le bourg ancien de Tracy et La Roche se situe en balcon, en bord de coteau juste au-dessus de la Loire et de la voie ferrée. Ici, la proximité permet de bénéficier de magnifiques points de vue sur la butte de Sancerre lorsque l'on sort de la forêt. Ainsi, les meilleurs points de vue sont situés au niveau de la centrale béton et un peu plus loin, juste au-dessus des silos le long de la voie de chemin de fer.



#### c . Vues du territoire depuis le territoire

La RD 553A arrive en surplomb par rapport à Boisgibault et offre une belle perception lointaine au groupe bâti principal, niché dans l'élargissement d'une petite vallée débouchant sur la Loire.



La rue des Levées / rue des Mardrelles offre une vue dominante sur Maltaverne depuis le Sud à partir du pont passant sur l'autoroute, donnant à voir un bâti dense dont les toits émergent de la végétation fournie, à côté de l'axe routier et des grands bâtiments agricoles en premier plan.



#### 4 - - Perception de Tracy-sur-Loire depuis l'extérieur

##### a . Depuis le Cher et en particulier Sancerre

La composition de la commune de Tracy-sur-Loire en différents groupes bâtis, avec un bourg centre qui n'est pas le groupe bâti qui a donné son nom à la commune rend difficile la perception de Tracy-sur-Loire. Ainsi, on ne peut avoir que des perceptions très partielles de la commune.

Depuis le Sancerrois, le paysage perceptible de Tracy-sur-Loire est très rural et les groupes bâtis ne sont pas vraiment perceptibles car souvent nichés au creux des collines ou masqués par la végétation occupant le haut des collines. C'est donc un paysage de collines et plateau occupés par la vigne ou les buttes boisées qui est surtout perçu depuis la rive gauche.

##### b . - Depuis la RD 4

La RD 4 permet de relier le Cher à l'autoroute A 77, c'est donc un axe majeur pour la perception de Tracy-sur-Loire pour les visiteurs extérieurs. Cette route traverse plusieurs groupes bâtis de tailles diverses : en venant du Cher, tout d'abord La Roche est petit groupe bâti situé sur un seul côté de la route, noyé au milieu de la végétation des bois alentours.

Les Braults forment une urbanisation linéaire au bâti tout d'abord clairsemé sur un seul côté de la route, puis plus dense de part et d'autre de la route au niveau de l'agglomération. Un peu plus loin, à cheval sur Tracy-sur-Loire et Cosne-Cours-sur-Loire, les Petites Gâtines, sont composées de constructions diffuses en approchant de Maltaverne. La non-constructibilité durant le précédent PLU n'a pas permis de densifier l'urbanisation par le comblement des nombreuses dents creuses.



## 5 - Entrées de village

Les entrées de village jouent un rôle de transition avec différents enjeux :

- entre l'espace naturel ou agricole et le secteur bâti, donnant la première image du groupe bâti traversé et constituant ainsi la vitrine de la commune (enjeu d'image),
- entre la route et la rue de village : la lisibilité de l'entrée de village va plus ou moins inciter le conducteur à ralentir (enjeu de sécurité routière).

A la sortie de l'autoroute, l'arrivée sur le rond-point permet d'accéder soit à Maltaverne, soit aux Petites Gâtines, soit en direction de Cosne-sur-Loire.



L'entrée de Maltaverne

L'entrée sur **Maltaverne** dévoile, après un premier rideau de végétation, un alignement de façades anciennes relativement près de la voie, créant un front bâti assez dense le long de la large RN 7. Cet accès est unique, Maltaverne étant en impasse depuis le passage de l'A 77.

L'arrivée sur les **Petites Gâtines** sur le territoire de Tracy-sur-Loire se fait après avoir traversé « Plaine Souris » sur le territoire de Cosne-Cours-sur-Loire. Ainsi, le bâti sur Tracy-sur-Loire est dans la continuité de celui de Cosne-Cours-sur-Loire, composé de pavillons sur de grandes parcelles intercalées de dents creuses.

En venant de l'Ouest, l'entrée des Petites Gâtines est marquée par l'entreprise de travaux agricoles et son parc d'exposition, face à quelques constructions. Il n'y a aucune transition entre la zone agricole et la zone d'habitat d'un côté de la route et la zone d'activité de l'autre côté.



L'entrée des Petites Gâtines depuis l'Est



L'entrée des Petites Gâtines depuis l'Ouest

L'arrivée sur **les Braults** depuis l'A 77, à l'Est, est marquée par une transition un peu brutale entre les cultures et les constructions qui forment un front assez dense. A l'inverse, à l'entrée opposée, en venant du Cher, le bâti est très diffus et l'entrée dans l'agglomération, marquée par le panneau, se fait après un long linéaire de constructions clairsemées, noyées dans la végétation.



Les Braults depuis l'Est



Les Braults depuis l'Ouest

En venant du Cher, après la traversée la Loire, **La Roche** offre une première entrée sur la commune mais avec une image très furtive, le hameau se découvrant au dernier moment après le virage. Les quelques constructions anciennes noyées dans la végétation donne une image très rurale de la commune.



La Roche en arrivant du Cher

**Boisgibault** est un village dont les voies en étoile offrent de multiples entrées.

Les entrées depuis l'Est offrent des vues de loin, du fait du relief, montrant un village groupé. Lorsque l'on approche du village, on passe rapidement du paysage de vignobles aux constructions, sans réelle transition. Le front bâti plus dense rue des Gominets marque cependant mieux l'entrée de village que rue des Madrelles où les constructions et les parcelles de vignes alternent, sans que l'on ait une limite franche entre le rural et l'urbain.



Rue des Gominets



Rue des Madrelles

En venant du Nord par la RD 553 depuis La Roche ou Tracy, on retrouve la même confrontation entre les vignes et les constructions, presque en face à face. Le relief permet sur cette entrée de bénéficier de la vue sur les collines alentours et le Val de Loire grâce à la faible densité du bâti qui laisse de larges ouvertures entre les constructions.



Entrée par la RD 553

Le hameau de **Fontenille** est en contact direct avec les champs cultivés mais la végétation accompagnant les constructions et les bois en arrière-plan adoucissent la transition. Route de Bois Fleury, les installations pour le tri sélectif marque une première entrée, contredite par le pré juste avant les premières maisons.



Rue de Maltaverne



Rue de Bois Fleury

A **Bois Fleury**, la végétation qui accompagne les constructions aussi bien rue de Fontenille que rue des Levées constitue la première image du hameau, facilitant l'insertion des constructions.



Aux **Girarmes**, on retrouve le contact étroit entre les vignes et les constructions.

Aux **Loges**, en franchissant le pont sous la voie ferrée en venant du bord de Loire, on a immédiatement une image très « urbaine » du village de vigneron, du fait d'un bâti très dense.



Les Girarmes



Les Loges

## E - ANALYSE URBAINE

### 1 - Développement ancien

Sur la carte de Cassini, Tracy apparaît comme un bourg perché sur un coteau en bord de Loire. Boisgibault est un simple hameau. Tous les hameaux apparaissent déjà : Les Loges, Les Girarmes (Girarme), La Roche, les Braults (Breaux), Bois Fleury, Fontenille, Bouchats, Le chemin reliant Paris à Lyon, en passant par Moulins, apparaît sous le nom de route du Bourbonnais. Devenue par la suite route nationale 7, elle relie Paris à Antibes et devient emblématique de la route des vacances (appelée aussi route bleue). Le passage de la route amène le développement de Maltaverne au XX<sup>ème</sup> siècle, même si un relais de Poste existait déjà au XVII<sup>ème</sup>.

### 2 - Morphologie urbaine

Par rapport à l'ensemble du territoire communal, le bord de Loire est la partie la plus occupée. Du Nord au Sud, on rencontre, les Courlus, Roche, Tracy-sur-Loire, Boisgibault, les Girarmes et les Loges.

Boisgibault forme le groupement principal de la commune, même si elle porte le nom de Tracy, qui est resté un hameau préservé autour du château.

La RN7 a été, parallèlement à la Loire, un axe de développement historique avec l'implantation et l'extension linéaire du hameau de Maltaverne.

La RD 4, qui constitue une liaison Est-Ouest avec le département du Cher, est devenu un axe de développement secondaire notamment avec le hameau des Braults.

Plus à l'écart des grandes voies de circulation, Bois Fleury et Fontenille se sont formés au carrefour de voies secondaires.



Carte de Cassini (18<sup>e</sup> siècle)

### 3 - Patrimoine archéologique

Des antiquités préhistoriques ont été repérées :

- 1 – « Les Poteries », atelier e potier du Moyen-Âge classique, partiellement fouillé.
- 2 – « La Garenne », enclos carrés (dont un à double enceinte de type fanum) et circulaires, fossés, dont un double correspondant peut-être à une voie antique.
- 3 – « Les Champs du Petit Bois Gibault », motte féodale de plan carré, à proximité , présence d'une carrière de meules.
- 4 – « Bourg », église romane probablement entourée d'un cimetière.
- 5 – « Le Champ des Fossés », système de fossés pouvant correspondre à des voies.
- 6 – « Les Grandes Tailles », voie possiblement antique.
- 7 – « Château », château du bas Moyen-Âge.
- 8 – « Les Grandes Champs de Maltaverne », voie possiblement antique.

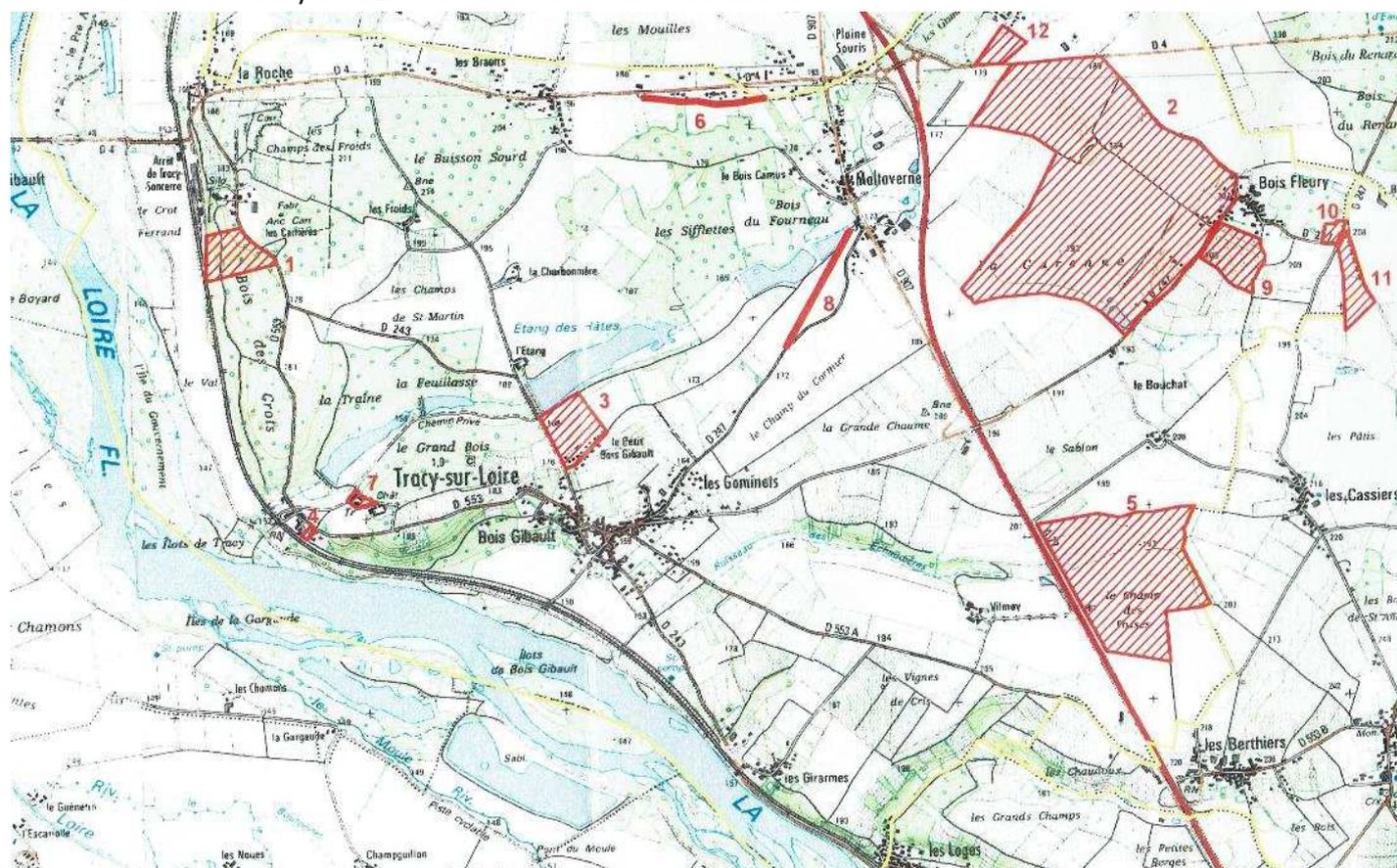
9 – « Les Grandes Hâtes », habitat médiéval.

10 – « Les fosses Brin d'Ânes ».

11 – « Bois Fleury », occupation préhistorique (outillage paléolithique supérieur).

12 – « Le Champ d'Orme », enceinte quadrangulaire et fossés parallèles.

D'autres sites ont été signalés mais leur localisation est trop imprécise pour figurer sur la carte, comme par exemple entre le château de Tracy et la Loire : traces d'industrie solutérienne.



#### 4 - Monuments historiques

Le château de Tracy-sur-Loire est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et plus précisément :

- Le pavillon d'entrée et le donjon (parcelle E 279) : inscription par arrêté du 28 août 1967.
- Les structures porteuses, les façades et toitures du château (parcelles E 1350, 1394 - lots 1 à 6 -, 1395) : inscription par arrêté du 11 avril 2007.

#### 5 - Patrimoine architectural

Le bâti rural ancien constitue une richesse patrimoniale pour la commune. Les bâtiments situés à proximité du château de Tracy-sur-Loire sont particulièrement remarquables, notamment la chapelle et les tombes anciennes.

## F - ANALYSE FONCIERE

### 1 - La consommation d'espaces depuis 10 ans

	Nombre de constructions	Logements par an en moyenne	Superficie totale	Superficie moyenne consommée par an	Superficie moyenne par construction
Constructions individuelles	26	2,6	57 974 m <sup>2</sup>	5 797 m <sup>2</sup>	2 230 m <sup>2</sup>
Hangars viticoles	2		5 182 m <sup>2</sup>	324 m <sup>2</sup>	370 m <sup>2</sup>
Bâtiments d'activités	1		8 872 m <sup>2</sup>	1 136 m <sup>2</sup>	1 514 m <sup>2</sup>
			72 028 m <sup>2</sup>		

#### - Destination des surfaces consommées

Concernant l'habitat, en 10 ans, 26 constructions se sont installées sur le territoire, consommant 5,8 ha. La consommation d'espaces moyenne par construction est de 2 230 m<sup>2</sup>, ce qui est assez important mais s'explique par le fait que ces constructions se sont toutes implantées de manière isolée et non dans le cadre d'opération d'aménagement.

L'agriculture a consommé de l'espace avec la construction de 2 hangars pour le développement des activités viticoles pour 0,5 ha et la construction de la station de traitements des effluents viticoles sur 2 ha à vocation agricole.

La consommation d'espace à vocation d'activités concerne une seule installation mais a utilisé presque 1 ha de terres agricoles.

#### - Vocation initiale des surfaces consommées

Sur les 5,8 ha consommés à vocation d'habitat, seuls 0,5 ha ont été consommés en extension de l'urbanisation, à la sortie de Boisgibault en direction de Maltaverne, sur une grande parcelle agricole. La plus grande partie de la consommation d'espaces a donc porté sur les dents creuses, consommant très peu d'espaces agricoles valorisés mais des parcelles de jardins, de taillis ou de prés comprises entre les maisons existantes.

La plus importante consommation d'espaces agricoles provient de l'installation d'une activité économique aux Braults, utilisant 0,9 ha et la construction d'un hangar agricole à Bois Fleury pour 0,4 ha.

Ainsi, sur les 7,2 ha consommés en 10 ans, 1,8 ha étaient à vocation agricole à l'origine, auquel on peut ajouter 2 ha pour la station de traitement des effluents agricoles.

### 2 - Potentiel de densification

Le contour urbain a été déterminé pour identifier les surfaces résiduelles à urbaniser.

Le contour urbain ou enveloppe urbaine regroupe l'ensemble des espaces considérés comme urbanisés, c'est-à-dire les constructions en continu sans ou avec de faibles ruptures d'urbanisation.

Il regroupe :

- Les parcelles cadastrales et subdivisions fiscales cadastrales occupées par du bâti, des infrastructures, des équipements collectifs (terrain de sport, parkings, cimetière, etc.).
- Les parcelles cadastrales et subdivisions fiscales cadastrales sur lesquelles un permis de construire ou d'aménager a été délivré et qui est en cours de validité.
- Les dents creuses si l'interruption du bâti est inférieure à 80 m (d'une limite de parcelle bâti à une autre).

- Les ruptures d'urbanisation si l'interruption du bâti est inférieure à 80 m (pouvant aller jusqu'à 100 m au cas par cas selon la configuration du terrain).
- Les parcelles cadastrales non urbanisées entièrement entourées de terrains urbanisés (enclave).

Une dent creuse est une parcelle ou un ensemble de terrains bordés sur 2 ou 3 côtés par des terrains urbanisés contenus dans l'enveloppe urbaine.

Les surfaces disponibles en dents creuses ont été quantifiées : elles représentent 15,13 hectares au total. On notera que certaines surfaces en dents creuses (3,45 hectares) n'étaient pas constructibles dans le précédent PLU, certains groupes bâtis n'ayant pas été rendus constructibles du fait d'une interdiction d'accès le long de la RD 4 imposée par le conseil départemental sur certaines portions hors agglomération.

	Dents creuses en zone non constructible	Dents creuses en zone constructible
<b>Les Courlus</b>		1,42 ha
<b>La Roche</b>		0,12 ha
<b>Les Braults</b>	0,95 ha	
<b>Les Petites Gâtines</b>	1,65 ha	
<b>Les Girarmes</b>	0,10 ha	0,07 ha
<b>Bois Fleury</b>		0,19 ha
<b>Fontenille</b>	0,17 ha	1,45 ha
<b>Maltaverne</b>		2,52 ha
<b>Boisgibault</b>	0,44 ha	5,91 ha
	<b>3,31 ha</b>	<b>11,68 ha</b>
<b>14,99 ha</b>		

### 3 - Bilan du PLU : surfaces disponibles en dent creuse et en extension

Sur les 14,99 hectares de surfaces disponibles en dents creuses, seuls 11,68 hectares figuraient en zone urbaine du PLU.

Le PLU prévoyait aussi 13,26 ha de surfaces disponibles en extension de l'enveloppe urbaine, avec un classement en zone urbaine (8,15 ha en zone U) et en zone à urbaniser dite alternative, immédiatement constructible (5,11 ha en zone 1AUa sur Boisgibault).

Ainsi, 24,94 ha immédiatement constructibles sont disponibles de l'ancien PLU.

Par ailleurs, deux zones 2AUa à vocation d'habitat ont été créées à Bois Fleury (1,64 ha) et Maltaverne (6,38 ha) pour une surface totale de 8,02 ha.

	Surfaces disponibles en dent creuse	Surfaces disponibles en extension	Surfaces disponibles en réserve à long terme
<b>Les Courlus</b>	1,42 ha	0,99 ha	
<b>La Roche</b>	0,12 ha	0,32 ha	
<b>Les Braults</b>			

<b>Les Petites Gâtines</b>			
<b>Les Girarmes</b>	0,10 ha	0,12 ha	
<b>Bois Fleury</b>	0,19 ha	1,44 ha	1,64 ha
<b>Fontenille</b>	1,45 ha	2,26 ha	
<b>Maltaverne</b>	2,52 ha	1,94 ha	6,38 ha
<b>Boisgibault</b>	5,91 ha	6,70 ha	
	<b>11,68 ha</b>	<b>13,26 ha</b>	<b>8,02 ha</b>

Le précédent PLU avait programmé un projet de zone d'activités de grande ampleur en vitrine sur l'A77 avec 4,8 ha immédiatement constructibles en 1AUe et 8,02 ha en extension en 2Ue. Par ailleurs, 9,37 ha étaient prévus pour agrandir l'aire de services, à long terme, en 2AUe. A Bois Fleury, une petite zone d'activités était aussi envisagée en 2AUe pour un projet d'implantation d'activité qui ne s'est pas concrétisé. Ainsi, au total, 19,10 ha étaient réservés à long terme pour l'activité économique et 4,28 ha à court terme.

	<b>Surfaces disponibles immédiatement</b>	<b>Surfaces disponibles en réserve à long terme</b>
<b>Maltaverne</b>	<b>4,28 ha</b>	<b>17,39 ha</b>
1770, 73, 6, 1, 2		9,37 ha
25, 302, 90, 91, 18, 17, 8	4,28 ha	
19 à 23, 79 à 86, 91 à 94		8,02 ha
<b>Bois Fleury</b>		<b>1,71 ha</b>
19 à 23, 79 à 86, 91 à 94		1,71 ha
	<b>4,28 ha</b>	<b>19,10 ha</b>

Ainsi, au total, entre l'habitat et l'activité, il reste 56,34 ha disponibles à court ou long terme de l'ancien PLU.

# TITRE 4 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

## A - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PADD

### THEME ENVIRONNEMENT

- Prendre en compte le risque « inondation » :  
L'objectif est de minimiser l'exposition des biens et des personnes aux inondations en le prenant en compte dans le règlement d'urbanisme, que ce soit au niveau du règlement écrit que du zonage.
  
- Assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique
  - Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs et les éléments assurant leur continuité identifiés sur le territoire.
  
  - Repérer les corridors écologiques de manière à les préserver.
  
- Permettre une bonne absorption des eaux pluviales
  - Imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour permettre l'infiltration des eaux sur la parcelle et limiter les écoulements des eaux sur le domaine public et sur les voisins.
  
  - Préserver les plantations existantes et imposer un minimum de plantations : la préservation d'une surface végétalisée, de haies et d'arbres permet de retenir les eaux et de faciliter leur infiltration.
  
  - Limiter à 40% de l'unité foncière l'imperméabilisation des sols en zone urbaine UB.
  
- Favoriser les économies d'énergie :
  - En faisant en sorte que le règlement d'urbanisme n'empêche pas les projets innovants ou les projets d'amélioration énergétique des constructions existantes.
  
  - Permettre la production d'énergie renouvelable que ce soit sur les bâtiments, en particulier agricoles ou au sol comme sur le secteur des Carrières.

### THEME PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Protéger les éléments du paysage :
  - Les grands bois qui sont exploités ne font pas l'objet de protection particulière. Seuls les petits bosquets ayant un intérêt paysager sont repérés pour assurer leur préservation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en tant qu'écran végétal ou repère dans le paysage, pour préserver les ambiances qu'ils créent.
  
  - Sont protégés les haies ou les alignements d'arbres qui forment des écrans pour les constructions quand ils sont en limite parcellaire ou qu'ils accompagnent les routes. Certains arbres remarquables sont aussi identifiés car ils marquent souvent un espace public et participent à la qualité de son ambiance.

- Préserver le patrimoine :
  - Repérer les éléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
    - Le petit patrimoine, constitué des éléments pittoresques qui participent à l'identité de la commune
    - Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial pour leur architecture traditionnelle.
  - Préserver le bourg ancien de Tracy de toute construction pour lui conserver son caractère identitaire à proximité du château inscrit comme monument historique.
  - Encadrer l'évolution des constructions anciennes par le règlement d'urbanisme pour préserver les qualités traditionnelles sans empêcher l'évolution des constructions et l'utilisation de techniques modernes.

## THEME DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES

- Favoriser le maintien et l'implantation de nouvelles activités
  - Permettre l'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de services ou les bureaux compatibles avec les zones habitées dans les zones constructibles  
L'objectif est de favoriser la mixité des fonctions à l'intérieur des zones bâties, favorisant l'animation et la diversité des villages. Les artisans qui souhaiteraient installer leur atelier à côté de leur habitation pourront ainsi limiter leur déplacement.
  - Abandonner le projet surdimensionné de zone d'activités le long de l'ancienne RN7 à Maltaverne  
Le PLU a été approuvé juste après l'ouverture de l'A77 et prévoyait la création d'une zone d'activités. Cependant aujourd'hui les activités commerciales se sont concentrées sur la zone d'activités intercommunale à Cosne et il ne semble pas pertinent de développer une autre zone en concurrence. Ainsi, les 4,28 ha en zone 1AUe et les deux zones 2AUe pour une surface de 17,39 ha sont remis en zones agricole ou naturelle. Par ailleurs, un petit projet d'activité prévu à Bois Fleury est abandonné, libérant 1,70 ha.
  - Créer une zone d'activité sur la RD 4  
La commune de Tracy-sur-Loire a donc décidé de prévoir une zone artisanale plus modeste pour accueillir des artisans qui voudraient s'implanter sur le territoire, autour d'une activité déjà installée le long de la RD 4, avec un accès sur un chemin. Cette zone représente 6,37 ha nouvellement créés. La décision a été prise par la communauté de communes Loire, Vignobles et Nohain d'assurer la viabilisation de cette zone d'activités, dans le cadre de sa compétence « aménagement des zones d'activités économiques intercommunales ». Cette petite zone artisanale bien desservie viendrait ainsi en complément de la grande zone d'activité existante à Cosne-Cours-sur-Loire.
  - Poursuivre la reconversion du site des carrières  
Les terrains sur le site de Carrières, occupés à l'Ouest de la Route par Unibéton et à l'Est de la route par les bâtiments de la carrière qui a cessé son activité, ont été inscrits dans un secteur pouvant accueillir les activités économiques. L'objectif est de permettre la reconversion des bâtiments existants en facilitant l'évolution des activités, sans nouvelle consommation d'espaces.
- Préserver les activités viticoles et agricoles
  - Limiter la consommation de terres agricoles  
Préconiser un mode de développement basé sur le comblement des dents creuses à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et une extension limitée et organisée sur les villages et hameaux de manière à limiter l'impact sur la consommation de terres agricoles.

- Permettre l'évolution des sièges d'exploitation
  - Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits en cas de développement de circuits courts (vente de fruits et légumes aux particuliers...) ou de transformation de produits (fromages...), que ce soit par la reconversion du patrimoine ancien ou la création d'un nouveau bâtiment.
  - Permettre la reconversion des bâtiments agricoles en les repérant pour autoriser leur reconversion en habitation ou pour une vocation touristique (gîte, chambre d'hôtes...) :
    - pour les exploitations agricoles encore en exercice qui souhaitent diversifier leur activité et avoir un complément de revenu, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;
    - lors de cessation d'activité pour éviter l'abandon des bâtiments agricoles qui ne sont pas repris avec les terres agricoles. Cela permettra d'éviter que certains bâtiments tombent en ruines et facilitera la transmission du patrimoine et sa revalorisation.
- Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs.
- Préserver les terrains en AOC :

Sont classés en zone agricole les secteurs à fort potentiel viticole correspondant à la plupart des parcelles faisant l'objet de l'appellation d'origine contrôlée (AOC). Après discussion avec le syndicat viticole, il a été estimé que les petites parcelles viticoles incluses entre des constructions n'avaient pas un fort potentiel et pouvaient être comprises en zone urbaine pour limiter les problèmes de conflits avec les habitants.

## THEME LOGEMENT

### Prévoir des logements diversifiés avec des tailles de parcelles diverses et des localisations variées.

L'étude de la consommation d'espaces depuis la mise en œuvre du PLU a mis en évidence une taille moyenne de parcelles assez élevée : 2 230 m<sup>2</sup>.

La municipalité souhaite que le PLU puisse proposer des parcelles constructibles de tailles diverses, de différents types (en lotissement ou non) et sur des localisations variées offrant des ambiances diverses entre le bourg et les hameaux (proximité de la Loire, proximité des bois, colline...).

Le PLU pourra ainsi 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...).

### Répondre à la demande en logements d'ici 2030.

Etant donné la tendance structurelle à la baisse du nombre de personnes par ménages, elle devrait se poursuivre. Le nombre de logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages a été estimé à 21 logements.

Par ailleurs, il a été estimé que l'ancienneté du parc de logements pouvait justifier le renouvellement de 5 logements et qu'environ 20% des logements vacants pourraient être remobilisés, soit 9 logements.

La commune a la volonté de voir repartir la croissance de la population et souhaite prévoir un taux de croissance moyen de 0,9 % par an, soit 69 logements.

Ainsi, au total, le besoin en logements s'élève à 86 logements d'ici 2030.

## Plan Local d'Urbanisme de Tracy-sur-Loire : Estimation des besoins en logements pour 2030

Besoins en logements =

- nombre de logements nécessaires pour compenser le desserrement de la population
- + nombre de logements nécessaires pour les habitants supplémentaires
- + nombre de logements nécessaires pour le renouvellement du parc de logements
- nombre de logements pouvant être absorbés dans le parc existant  
(réhabilitation logements vacants, transformation de résidences secondaires...)

En 2014, le nombre d'habitants à Tracy-sur-Loire est de : 945 habitants  
et le nombre de ménages est de : 427 ménages

### 1 - Desserrement des ménages

Etant donné le vieillissement de la population, la baisse du nombre de personnes par ménages devrait se poursuivre.

	Taille des ménages	Nombre de ménages
2014	2,2	427
2030	2,1	461

Nombre de logements à compenser du fait du desserrement : **21 logements**

### 2 - Arrivée de nouveaux habitants supplémentaires entre 2012 et 2030.

La commune a pour objectif de retrouver une croissance importante de la population par une politique volontariste de développement économique.

On retiendra donc un taux de croissance moyen annuel de 0,9 % : **69 logements**

### 3 - Renouvellement du parc de logements existants

Etant donné le peu d'ancienneté du parc de logements sur la commune, le besoin de renouvellement du parc de logements est estimé à : **5 logements**

### 4 - Logements absorbés dans le parc existant

Avec 47 logements vacants, la capacité du parc existant à absorber les nouveaux logements est estimé à 20% soit : **9 logements**

### 5 - Besoins en logements supplémentaires :

Nombre de constructions neuves souhaitées : (21+69+5-9) **86 logements**

## 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

La délimitation des contours urbains de l'ensemble des groupes bâtis a permis de repérer 15 ha de surfaces disponibles en dents creuses. Cependant, dans le précédent PLU, seuls 12 ha de surfaces en dents creuses étaient constructibles. Dans l'objectif d'utiliser au mieux le potentiel de densification, la municipalité a décidé de classer en zone constructible ces dents creuses, permettant de densifier entre les constructions existantes et de « raccrocher » des constructions aujourd'hui en limite de zone urbaine sur Boisgibault.

#### ➤ 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, supprimant 2,41 ha (1,42 ha en dents creuses et 0,99 ha en extension). Ainsi, on concentre 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 terme à Boisgibault ou à long terme 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 à Fontenille ou à Boisgibault.

#### ➤ ***Objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces du PLU***

De larges surfaces à vocation d'activités prévues au Sud de Maltaverne sont supprimées dans le nouveau projet de PLU et remises en zone agricole.

Les zones à vocation d'habitat prévues en extension sont aussi réduites au profit de la zone agricole ou naturelle, diminuant fortement les zones en extension (suppression des grandes zones à urbaniser prévues à Boisgibault et Maltaverne) et privilégiant ainsi l'urbanisation en dents creuses.

Ainsi, le premier objectif de modération de la consommation d'espace consiste à réduire l'ensemble des surfaces disponibles à vocation d'habitat et d'activités.

L'objectif de réduire les zones constructibles potentielles, y compris les zones à urbaniser bloquées de plus de 40 % et donc de ne pas comptabiliser plus de 34 hectares de zones potentiellement constructibles sur la durée du PLU.

Le deuxième objectif de modération de la consommation d'espaces est de réduire de 1 000 m<sup>2</sup> la taille moyenne des parcelles par rapport à celle constatée sur les dix dernières années (2 230 m<sup>2</sup>). Les estimations pour les besoins en logements prévoient donc une taille moyenne de parcelle de 1200 m<sup>2</sup>.

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, le PLU prévoit 12,47 ha constructibles en dents creuses et seulement 6,47 ha en extension, soit presque moitié moins.

La révision du PLU a pour but d'accroître l'attractivité de la commune en développant une zone d'activités économiques plus facile à aménager, située sur un axe de circulation important et en adaptant les zones constructibles pour être en mesure d'accueillir de nouveaux habitants.

En conséquence, les perspectives de développement du PLU en termes d'habitat prévoit une reprise de la croissance démographique avec un taux moyen de croissance annuel de 0,9%, soit environ 145 nouveaux habitants (soit environ 70 logements). Le besoin total en logements est estimé autour de 86 logements en prenant en compte le desserrement des ménages (20 logements), le besoin de renouveler le parc de logements (5 logements) et la remobilisation d'une dizaine de logements vacants.

Ainsi, les besoins en logements pourraient se répartir ainsi :

- 10 % en logements vacants (soit environ 10 logements remobilisés),
- 55 % de logements neufs en dents creuses (soit environ 55 logements en dents creuses),
- 35 % de logements neufs en extension (soit environ 35 logements en extension).

➤ **Bilan de l'évolution de la consommation d'espaces du PLU par vocation**

- **Loisirs et tourisme**

Aucune surface à vocation de loisirs et de tourisme n'a été prévue dans le PLU.

- **Activités**

	Surfaces disponibles immédiatement	Surfaces en réserve à long terme	Surfaces supprimées	Nouvelles surfaces créées
Maltaverne	4,28 ha	17,39 ha	21,67 ha	
Bois Fleury		1,71 ha	1,71 ha	
Les Petites Gâtines				6,21 ha
<b>TOTAL</b>	<b>4,28 ha</b>	<b>19,10 ha</b>	<b>23,38 ha</b>	<b>6,21 ha</b>

Avec la suppression de 4,28 ha de zone 1AUe et de 19,10 ha de zone 2AUe, ce sont au total, 23,38 ha de surfaces en zones à urbaniser à vocation d'activités AUe qui sont supprimés. 6,21 ha étant nouvellement ouverts à l'urbanisation, le PLU « rend » au final 17,17 ha aux zones agricole et naturelle. Les surfaces en reconversion aux Carrières ne sont pas comptabilisées car elles ne constituent pas une nouvelle consommation d'espace.

- **Habitat**

	Surfaces supprimées	Surfaces conservées en dents creuses	Dents creuses créées	Surfaces conservées extension	Surfaces créées en extension	Surfaces en extension à long terme
Les Courlus	2,41 ha					
La Roche	0,32 ha	0,12 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Les Braults	0,00 ha	0,00 ha	0,95 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Les Petites Gâtines	0,00 ha	0,00 ha	1,65 ha	0,00 ha	0,77 ha	0,00 ha
Fontenille	0,40 ha	1,45 ha	0,17 ha	1,86 ha	0,00 ha	1,01 ha
Bois Fleury	1,64 ha	0,19 ha	0,00 ha	1,44 ha	0,00 ha	0,00 ha
Maltaverne	5,49 ha	2,52 ha	0,00 ha	2,32 ha	0,00 ha	0,00 ha
Boisgibault	6,60 ha	4,67 ha	0,58 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,34 ha
Les Girarmes	0,04 ha	0,07 ha	0,10 ha	0,08 ha	0,00 ha	0,00 ha
Les Loges	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
	<b>16,90 ha</b>	<b>9,02 ha</b>	<b>3,45 ha</b>	<b>5,70 ha</b>	<b>0,77 ha</b>	<b>2,35 ha</b>

Il restait de l'ancien PLU 32,96 ha. Le projet de révision a supprimé 16,90 ha, des projets d'extension de grande envergure principalement. Il a conservé 9,02 ha en dents creuses et a identifié 3,45 ha de dents creuses à rendre constructibles, soit 12,47 ha de potentiel constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le projet a aussi conservé en zones immédiatement constructibles 5,70 ha prévus en extension dans l'ancien PLU auxquels s'ajoutent 0,77 ha nouvellement créés pour répondre immédiatement aux demandes individuelles soit 6,47 ha en extension. Ainsi, 18,94 ha sont immédiatement constructibles au total. A long terme, le PLU a conservé 1,34 ha à Boisgibault et prévu 1,01 ha nouveaux à Fontenille.

➤ Calcul des logements potentiels pouvant être accueillis

La prévision de terrains à ouvrir à l'urbanisation doit prendre en compte la rétention foncière importante, surtout sur les dents creuses notamment au bourg et à Maltaverne, où de grandes parcelles de prés sont conservées par leur propriétaire et ne seront assurément pas vendues dans les années à venir. On peut constater ce phénomène ancien de rétention foncière en observant l'importance des parcelles non bâties à l'intérieur des groupes urbains. Ainsi, le potentiel en dents creuses est au total de 12 hectares de surfaces identifiées en particulier sur Boisgibault (6 ha) et Maltaverne (2,5 ha). On retiendra donc un taux de rétention foncière de 50% pour les dents creuses et de 30% sur les secteurs d'extension.

Avec une taille moyenne de parcelles de 1 200 m<sup>2</sup>, le nombre de constructions pouvant être accueillies à l'intérieur du contour urbain est de 52 constructions et 38 en extension, soit au total 90 constructions pouvant potentiellement être réalisées à Tracy-sur-Loire à l'intérieur des zones immédiatement constructibles.

	En dents creuses	En extension
Surfaces disponibles	12,47 ha	6,47 ha
Taux de rétention	50%	30%
Surfaces mobilisables	6,31 ha	4,53 ha
Constructions potentielles	52	38

90 constructions

Ainsi, les surfaces constructibles en zone urbaine et à urbaniser à vocation d'habitat sont en adéquation avec le besoin de 86 logements si le projet communal volontariste de développement de l'emploi permet d'accroître l'attractivité de la commune et d'accueillir de nouveaux habitants.

- **Consommation globale**

	Surfaces disponibles ancien PLU	Surfaces supprimées	Surfaces conservées	Surfaces créées	Surfaces totales constructibles	Evolution des surfaces	Taux de croissance
Habitat	32,96 ha	16,90 ha	16,06 ha	5,23 ha	21,29 ha	-11,67 ha	-35%
Activités	23,38 ha	23,38 ha		6,37 ha	6,37 ha	-17,01 ha	-73%
<b>TOTAL</b>	<b>56,34 ha</b>	<b>40,28 ha</b>	<b>16,06 ha</b>	<b>11,60 ha</b>	<b>27,66 ha</b>	<b>-28,68 ha</b>	<b>-51%</b>

Ainsi, le projet de PLU permet une économie d'espace de 11,67 ha à vocation d'habitat par rapport à l'ancien projet de PLU (soit -35%).

Concernant la consommation d'espace à vocation d'activités, l'ensemble des surfaces prévues dans l'ancien PLU est supprimé, soit 23,38 ha mais le nouveau projet prévoit une nouvelle zone d'activités de 6,37 ha, soit une différence de 17 ha (soit -73%).

Globalement, sur 56 ha disponibles de l'ancien PLU, 40 ha ont été supprimés. 12 ha de surfaces nouvelles étant ajoutées pour actualiser le PLU et répondre aux nouvelles demandes, les surfaces constructibles s'élèvent à 28 ha avec une baisse des zones constructibles de 29 ha, soit -51%.

Ainsi, l'objectif de réduction de la consommation d'espace est respecté, les surfaces potentiellement constructibles ont été réduites de plus de 40%.

## **B - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

### **1 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Le SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 5 novembre 2015.

Le PLU est compatible avec le SDAGE car les orientations du PADD prévoient de prendre en compte le risque inondation (défi 8 – Limiter et prévenir le risque d'inondation), de préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, notamment la ripisylve des bords de Loire (défi 6 – Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides) et de protéger le captage sur le territoire de la commune (même s'il n'est plus en activité aujourd'hui) par une zone naturelle inconstructible protégée (défi 5 - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future).

### **2 - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Les documents d'urbanisme doivent intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE en les adaptant au contexte local, mais aussi s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

Le SRCE de Bourgogne a été approuvé par le conseil régional de Bourgogne le 16 mars 2015 et a été adopté par arrêté préfectoral en date du 6 mai 2015.

Le PLU délimite les espaces appartenant à la TVB (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques), en affinant le SRCE et définit les règles qui s'appliquent sur les secteurs à enjeux afin de préserver les continuités écologiques, répondant aux objectifs du SRCE de préserver et restaurer les réservoirs et les corridors écologiques.

### **3 - Schéma Régional Climat Energie (SRCAE)**

Le SRCAE de Bourgogne a été adopté par arrêté préfectoral en date du 26 juin 2012 après délibération favorable de l'assemblée délibérante du Conseil Régional en date du 25 juin 2012.

Le territoire de Tracy-sur-Loire n'est pas situé dans une zone favorable au développement de l'énergie éolienne et se trouve hors zone sensible pour la qualité de l'air au sens du SRCAE.

### **4 - Le Plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 du bassin Seine Normandie**

Le PGRI 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

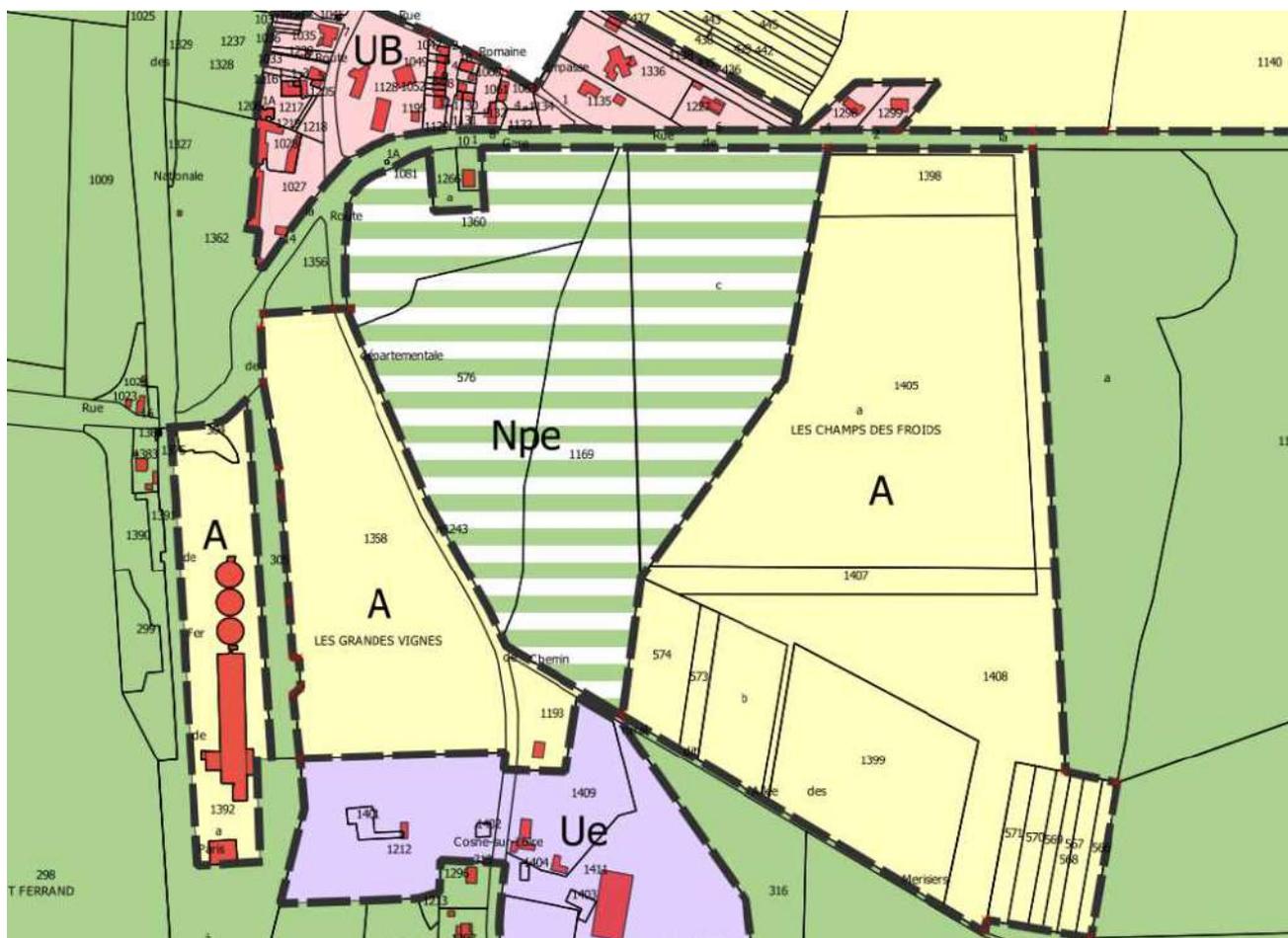
Le rapport présente la mise à jour des connaissances en matière d'inondation dans l'Etat initial de l'environnement.

## C - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT D'URBANISME

### 1 - La réponse du règlement aux orientations du PADD

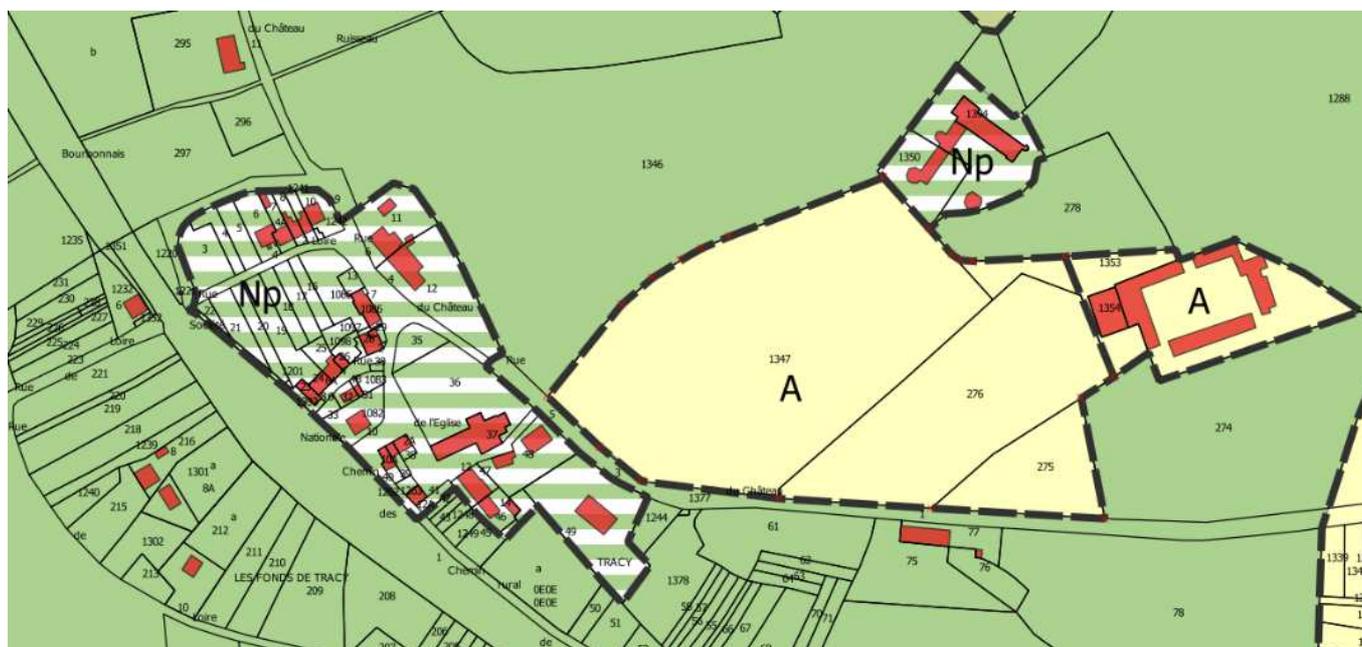
Cette partie va expliquer comment le règlement répond aux objectifs du PADD.

- Prise en compte du risque inondation :
  - Le règlement d'urbanisme fait un renvoi au règlement du PPRI sans reprendre la rédaction des règles à l'intérieur du règlement, notamment du fait de la révision en cours.
  - Le plan de zonage fait apparaître les secteurs où la constructibilité est limitée du fait des risques d'inondation. Aucun terrain disponible n'est constructible, les terrains en zone inondable sur le bourg sont des fonds de jardins ou des terrains communaux.
  
- Assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique
  - Protéger les réservoirs de biodiversité majeurs et les éléments assurant leur continuité en les classant en zone naturelle, voire pour les plus sensibles en zone naturelle protégée.
  - Préserver les corridors écologiques (ripisylve des bords de Loire...) en repérant les éléments présentant un intérêt pour les continuités et en les préservant au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
  - Préserver les réservoirs de biodiversité (bois, étangs...) en les inscrivant en éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et en créant un secteur naturel protégé.
  - Le règlement prévoit que les haies seront composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles et permettant de préserver la biodiversité.
  
- Permettre une bonne absorption des eaux pluviales
  - Le règlement d'urbanisme impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des zones.
  - Le règlement impose de « maintenir dans la mesure du possible ou de remplacer les plantations existantes » : la préservation d'une surface végétalisée par le maintien de haies et d'arbres permettra de retenir les eaux et de faciliter leur infiltration. Dans le même objectif, le règlement demande la plantation d'un arbre pour deux emplacements sur les aires de stationnement à l'air libre.
  - Le règlement limite les surfaces imperméabilisées à 40% de la surface de l'unité foncière.
  
- Assouplir le règlement vis-à-vis des économies d'énergie :
  - Autoriser les matériaux divers, l'isolation par l'extérieur, les panneaux solaires pour ne pas empêcher des projets innovants ou des projets d'amélioration énergétique des constructions existantes.
  - Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées est créé sur une ancienne carrière près de La Roche pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, sur une surface de 7 ha.  
Ce projet ne consomme pas de terres agricoles mais concerne uniquement des taillis qui se sont développés après l'arrêt de l'exploitation de la carrière. Cette végétation ne constitue pas un réservoir de biodiversité et ne constitue pas un corridor écologique. Les continuités écologiques sont assurées au nord comme au sud du site où la forêt occupant les coteaux vient au contact de la Loire.  
La partie nord de ce secteur jouxte la RD 4, face au hameau de La Roche, en entrée de commune depuis le Cher. Ainsi, pour préserver la qualité de cette entrée, une partie de la végétation haute doit être préservée en écran sur la partie nord de la zone. A l'Ouest, la haie pourra être plus basse, juste pour marquer une limite plus douce avec la route. A l'Est, le site de carrière se prolonge, la végétation isolant le site de l'extérieur.



## THEME PAYSAGE ET PATRIMOINE

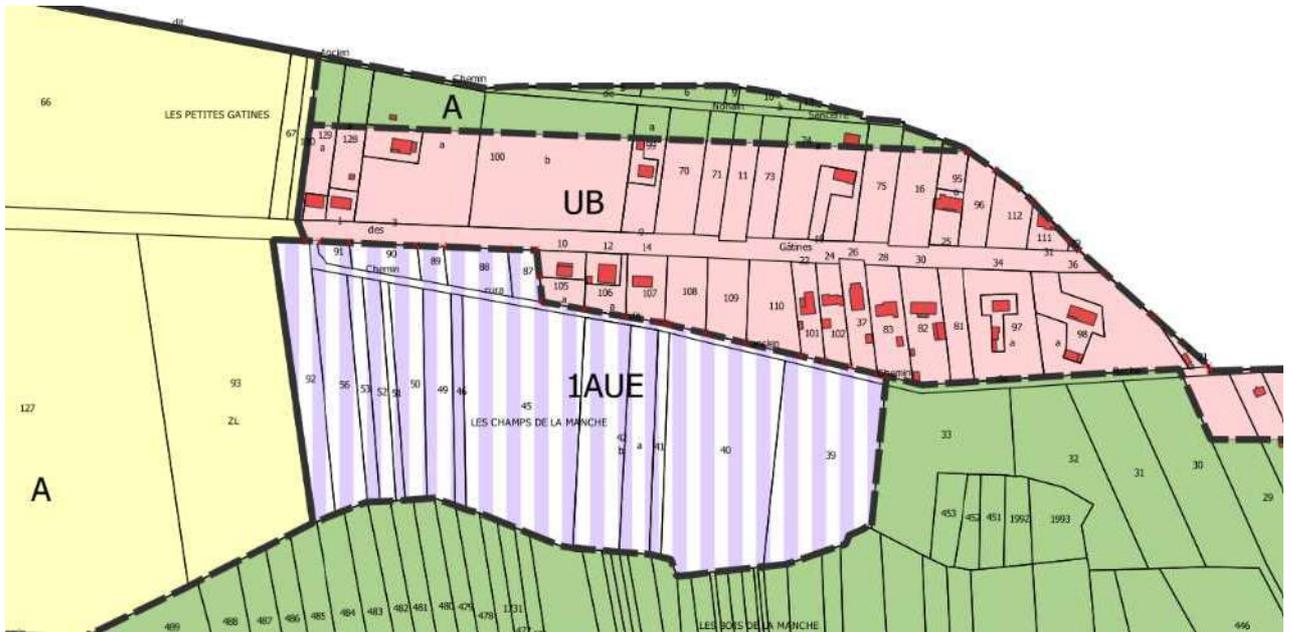
- Protéger les éléments du paysage et du patrimoine
  - Les éléments naturels ou bâti à préserver pour leur intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage. Les dispositions générales du règlement d'urbanisme donnent des prescriptions globales et le tableau figurant dans ces dispositions générales explique l'intérêt spécifique de chaque élément et les prescriptions pour préserver leur particularité.
  - Les espaces boisés classés dans l'ancien PLU ont été supprimés. Tout d'abord, il ne paraît pas nécessaire de rajouter une protection supplémentaire pour les massifs boisés de plus de 4 ha qui sont déjà protégés par le code forestier. Ensuite, les massifs boisés de moins de 4 ha présentant un intérêt paysager ont été identifiés en éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Préserver le patrimoine
  - Le bourg de Tracy est situé près du château de Tracy, inscrit comme monument historique. Pour lui conserver son caractère identitaire, aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Np incluant le hameau de Tracy et le château. Ce secteur n'autorise que l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes.
  - Le règlement d'urbanisme encadre l'évolution de l'aspect extérieur constructions anciennes concernant les toitures, les couleurs et matériaux de façades et les menuiseries pour préserver les qualités traditionnelles. Le règlement a cependant veillé à ne pas empêcher l'évolution des constructions et l'utilisation de techniques modernes.



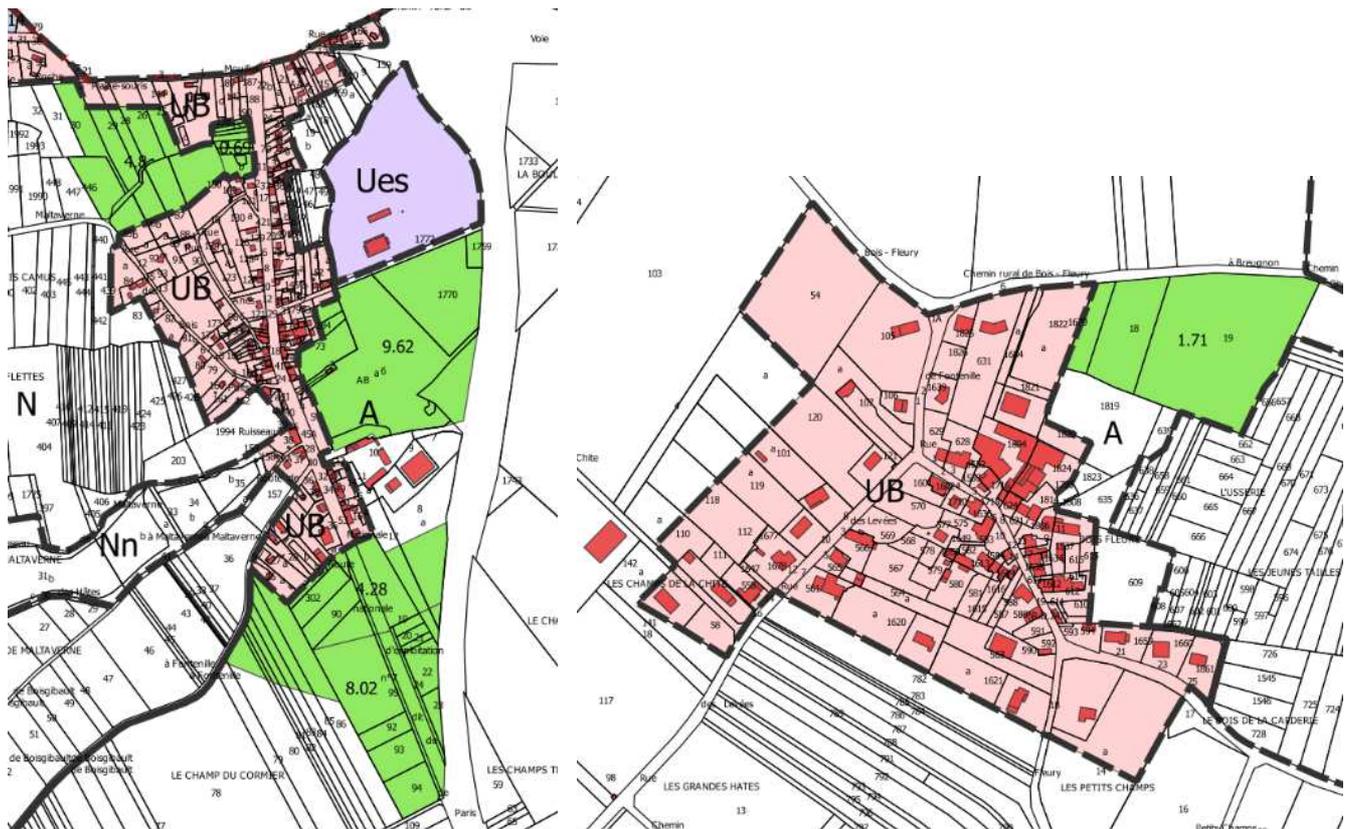
## THEME DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES

- Favoriser le maintien et l'implantation de nouvelles activités
  - Permettre l'implantation d'activités artisanales et commerciales compatibles avec les zones habitées dans les zones constructibles  
 Pour favoriser la mixité des fonctions à l'intérieur des zones bâties, les bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel, de services et de bureau sont autorisés dans l'ensemble des zones urbaines mais à condition d'être compatible avec la zone urbaine. Ainsi, il est demandé que l'activité ne génère pas de nuisances ou de dangers pour le voisinage et que le volume et l'aspect extérieur des constructions s'insèrent dans le site environnement.
  - Créer une zone d'activité sur la RD 4  
 Une zone d'activité artisanale est créée au lieu-dit des Petites Gâtines, le long de la RD 4, à proximité de l'échangeur de l'autoroute pour accueillir des artisans qui voudraient s'implanter sur le territoire, près d'une activité installée le long de la RD 4. Cette situation bénéficie d'une vitrine sur un axe de circulation important tout en étant sécurisée par un accès unique existant du fait de l'existence d'un chemin rural. Ce secteur est classé en zone à urbaniser immédiatement constructible, encadré par des orientations et de programmation qui prévoit la desserte du site (et notamment la préservation d'un cheminement piéton), la végétalisation du site (en particulier en préservant une part de la végétation existante).

Cette zone 1AUE représente 6,37 ha nouvellement créés.

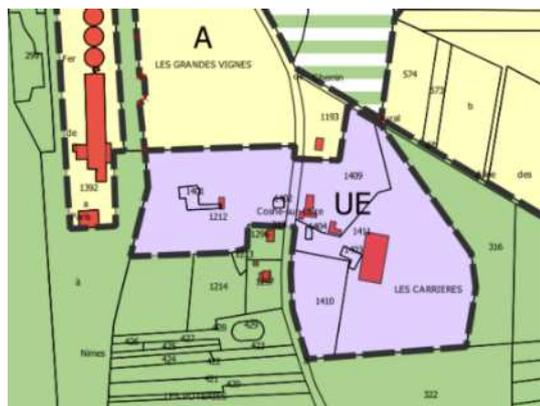


- Supprimer les zones d'activités prévues en 1AUe et 2AUe à Maltaverne et Bois Fleury  
Les zones d'activités au Sud de Maltaverne et près de l'aire d'autoroute sont supprimées, privilégiant les zones commerciales de Cosne-Cours-sur-Loire et la nouvelle zone d'activités artisanales le long de la RD 4, reclassant 17 hectares en zone agricole.



A Bois Fleury, la petite zone d'activités prévue au Nord est supprimée, reclassant 1,71 ha en zone agricole.

- Poursuivre la reconversion du site des carrières  
Un secteur est délimité au niveau des parcelles déjà occupées sur le site des carrières, pour permettre de faire évoluer les constructions existantes voire la création de nouvelles constructions sur des parcelles déjà artificialisées.



- Préserver les activités viticoles et agricoles

➤ Limiter la consommation de terres agricoles

Avec les larges surfaces autrefois en zones à urbaniser reclassées en zone agricole, le nouveau projet de PLU réduit la consommation d'espaces de 27,80 hectares.

➤ Encadrer l'évolution des constructions existantes en zone agricole et naturelle

Le règlement d'urbanisme autorise l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction de leurs annexes suivant certaines conditions pour limiter la consommation d'espace, l'impact sur le paysage et la dispersion des constructions.

- Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50 m de la construction principale.
- Conditions de hauteur : l'extension d'une construction à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur au faîtage de la construction existante et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
- Condition d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m<sup>2</sup>, en choisissant la solution la plus favorable et l'emprise au sol des annexes est limitée à 30 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.
- Condition de densité : les différentes constructions ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière et le nombre d'annexes est limitée à 3.

➤ Autoriser la reconversion des bâtiments agricoles

Les bâtiments de qualité, en pierres et présentant un intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle sont repérés sur le plan de zonage.

➤ Préserver les terrains en AOC (sauf quand ils sont inclus entre des constructions existantes).

Dans la mesure du possible, le tracé des nouvelles zones constructibles évite les terrains en AOC pour préserver le potentiel agricole et la zone d'activités ou le secteur pouvant accueillir des panneaux solaires sont en dehors du périmètre AOC.

Sur Boisgibault, l'urbanisation s'était déjà développée sur des terres AOC et l'ancien PLU incluait déjà en zone constructible des terres AOC. Après une étude précise du terrain et une discussion avec le syndicat viticole, les parcelles qui n'étaient pas valorisables comme la zone 2AU à l'Ouest du bourg ou les parcelles en dents creuses comme à l'Est du bourg, aux Girarmes, à Maltaverne et à Bois Fleury, sont urbanisables à court ou moyen terme. Par contre, les grandes surfaces en AOC entre la rue de Mardrelles et la rue de l'Enclos sont remis en zone agricole, tout comme les parcelles rue de l'Etang qui sont suffisamment grandes pour être exploitées (elles sont d'ailleurs plantées en vignes actuellement).

Au final, seules deux parcelles de vignes sont rendues constructibles, à Boisgibault entre deux constructions existantes (en AOC) et à Maltaverne, près du rond-point, hors AOC.

De manière générale, les parcelles en AOC (à l'exception de celles à l'intérieur des zones urbanisées) sont toutes classées en zone agricole de manière à préserver leur potentiel agricole.

## THEME LOGEMENT

Prévoir de logements diversifiés avec des tailles de parcelles diverses et des localisations variées.

Des localisations diversifiées en dents creuses isolées ou sur des parcelles en lotissement, souvent plus petites peuvent répondre à cet objectif.

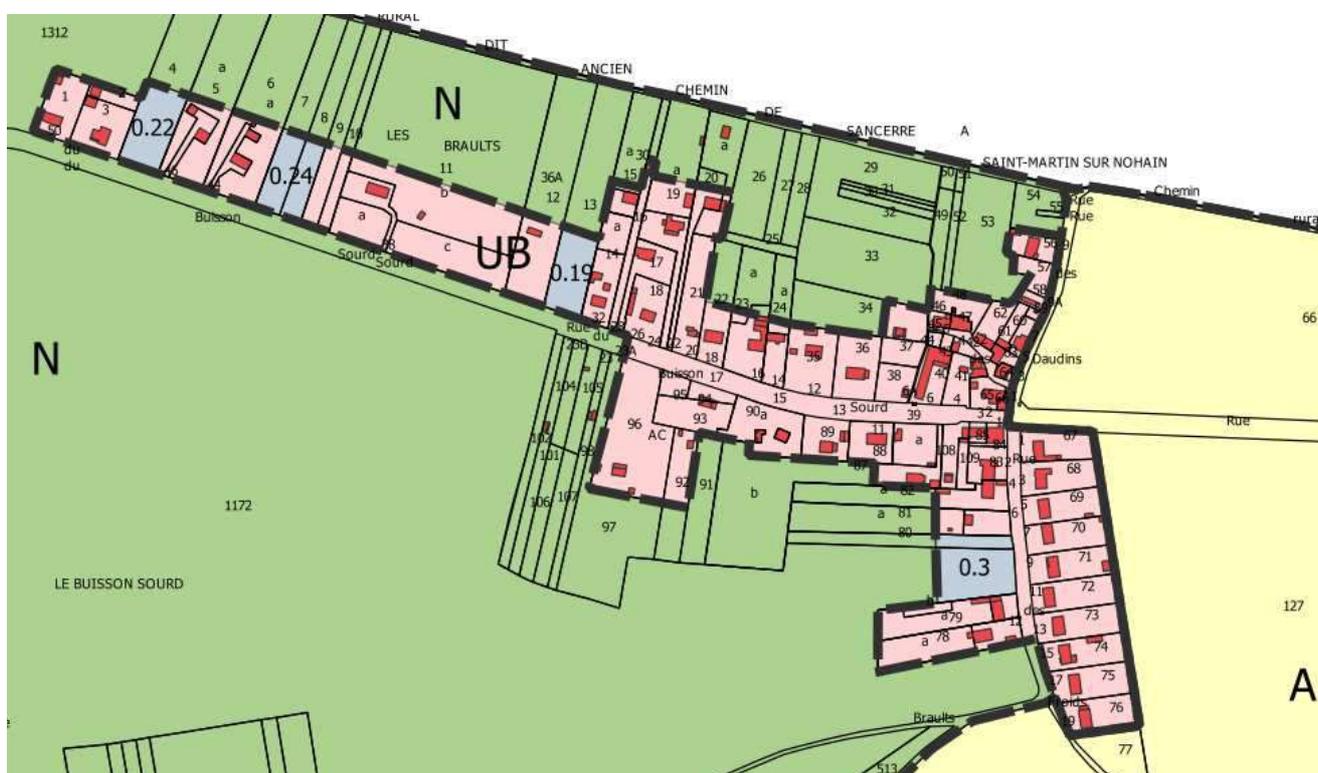
Prévoir des surfaces constructibles suffisantes pour répondre à la demande en logements en prenant en compte la rétention foncière.

## THEME LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

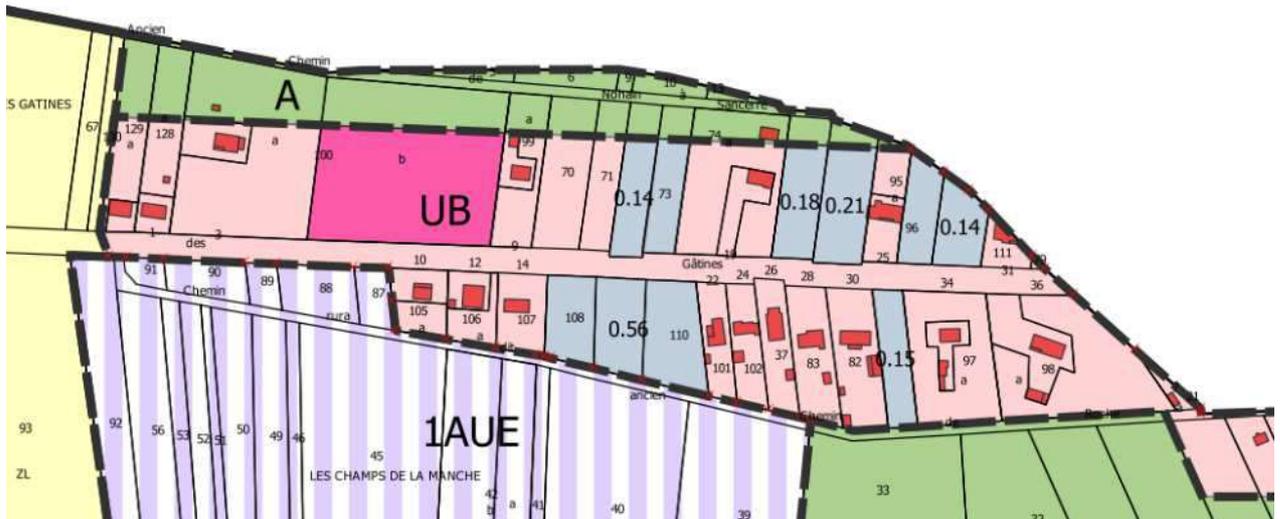
### - Lutte contre l'étalement urbain

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

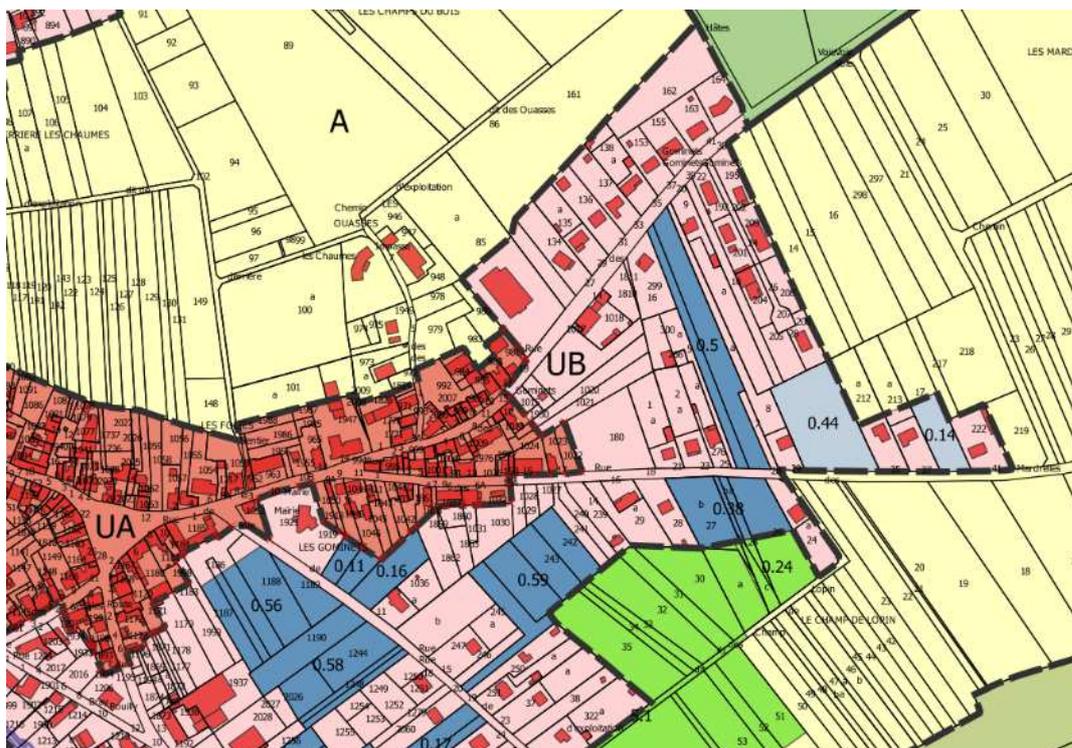
L'objectif est d'utiliser au mieux le potentiel de densification en identifiant l'ensemble des dents creuses, y compris sur des secteurs qui n'étaient pas constructibles dans l'ancien PLU. Ainsi, sur le secteur des Braults, plusieurs parcelles comprises entre des constructions existantes sont rendues constructibles, en entrée ouest, et une plus à l'Est, pour un peu moins d'un hectare.



L'ensemble du Lieudit des Petites Gâtines est rendu constructible suite à l'accord du conseil départemental donné en 2014 d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles à l'intérieur des limites existantes. Ainsi, 1,81 ha de dents creuses sont en zone urbaine.



A Boisgibault, deux parcelles route des Mardrelles viennent agrandir la zone urbaine de 0,58 ha pour rattacher trois maisons isolées.



A Fontenille, de la même manière, trois constructions isolées sont rattachées par une dent creuse (en bleu clair).





Boisgibault

**A Boisgibault**, l'ensemble des parcelles en zone à urbaniser sont reclassées en zone agricole à l'exception de 0,58 ha situé en dent creuse le long d'un chemin rural.

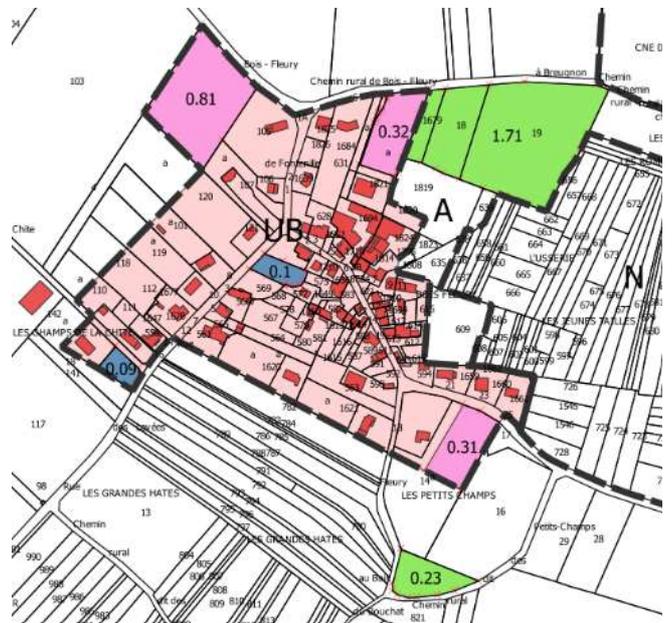
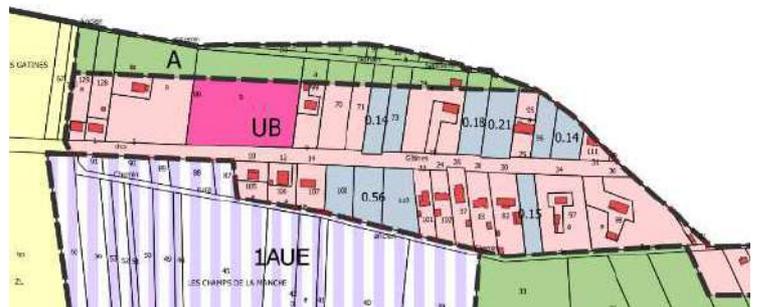


Maltaverne

**A Maltaverne**, sur les 6,38 ha prévus en zone 2AU dans le précédent document d'urbanisme, seuls 0,52 ha au nord et 1,01 ha au sud ont été conservés le long des voies de circulation, sur les parties desservies.

**A La Roche**, la zone constructible est calée sur les limites de la zone bâtie, s'arrêtant aux dernières maisons. Seules une dent creuse est disponible.

**Aux Petites Gâtines**, une nouvelle zone est ouverte à l'urbanisation suite à l'accord du conseil départemental d'autoriser des accès sur la RD 4 en agglomération. Si toutes les parcelles constructibles sont comprises entre des constructions existantes, l'une des parcelles n'a pas été comptabilisée comme une dent creuse mais comme une extension du fait de sa taille importante de 0,77 ha.



**A Fontenille**, Les surfaces en extension constructibles immédiatement étaient déjà prévues dans l'ancien PLU, en direction de Maltaverne avec 1,37 ha dont une partie (0,77 ha) fait l'objet d'un projet de lotissement et 0,49 ha à la sortie direction Bois Fleury, en vis-à-vis d'une construction existante. En direction de Maltaverne, des surfaces en extension à long terme sont prévues pour compléter l'urbanisation : pour avoir une urbanisation de part et d'autre de la route en entrée depuis Maltaverne.

**A Bois Fleury**, le hameau est très dense et pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants, de surfaces en extensions doivent être prévues. Cependant, l'impact sur le paysage reste limité : en entrée depuis Fontenille, une partie de la végétation sera maintenue en écran par la préservation d'un élément du paysage ; vers le Nord-est, la parcelle de 0,32 ha ferme l'urbanisation et au Sud-ouest, les limites de la zone urbaine sont conservées de l'ancien PLU, permettant l'urbanisation d'une parcelle.

**A Boisgibault**, les importantes possibilités de construire en dents creuses expliquent qu'aucune surface en extension n'est prévue à court terme. Des surfaces à long terme pourront être ouvertes à l'urbanisation en complément au Sud du bourg pour rattacher une construction isolée et au Nord-ouest, sur un secteur difficile à aménager du fait du relief, entre des constructions existantes.



### Les limites du secteur UB :

- A Boisgibault (ancienne zone UC) :
  - Au Nord-est, de grands terrains en AOC ont été remis en zone agricole, une large parcelle plantée étant préservée du fait de sa taille (0,53 hectare) et des parcelles très pentues sont classées en zone à urbaniser à long terme car elles sont plus difficiles à aménager.
  - Au Sud, le secteur NLi est supprimée et intégré au secteur UB car il n'y a plus de projet de loisirs sur ce secteur. Le caractère inondable est mis en évidence par un secteur avec limitation de la constructibilité du fait du risque d'inondation et non par un secteur particulier. Rue de Pouilly, la grande parcelle agricole à l'arrière du cimetière est conservée, supprimant quelques parcelles constructibles pour 0,62 hectare, permettant d'arrêter l'urbanisation au niveau du chemin. Les petites parcelles en face, enfrichées, sont mises dans une zone à urbaniser à long terme pour densifier le bourg avant de construire ces parcelles dont l'urbanisation sera compliquée du fait du morcellement du parcellaire. Entre la rue de Pouilly et la rue de l'Enclos, les parcelles en dents creuses sont rendues constructibles car elles sont à l'intérieur de la zone urbaine par rapport au chemin reliant les deux rues, marquant une limite claire à l'urbanisation.
  - A l'Est, les parcelles disponibles en dents creuses au Sud de la rue des Mardrelles sont conservées mais réduites en épaisseur pour limiter la dispersion du bâti. En face, les dents creuses entre trois constructions à la sortie du bourg sont rendues constructibles pour rattacher ces constructions.
- A La Roche (ancienne zone UD). Les limites de la zone constructible restent inchangées, calée sur les constructions existantes.
- Aux Braults (ancienne zone UD) : La zone constructible prévue dans l'ancien PLU ne permet plus l'accueil de nouvelles constructions. Elle est donc agrandie pour intégrer des constructions voisines, permettant d'ouvrir à la construction quelques dents creuses, vers le Sud et surtout vers l'Est.
- Aux Petites Gâtines : Une zone constructible est créée suite à l'autorisation du conseil départemental accordée en 2014 de créer de nouveaux accès à condition de rester à l'intérieur des limites des constructions existantes, en agglomération.
- A Maltaverne (anciennes zones UB et UC) : Plusieurs constructions se sont implantées en comblement des dents creuses sur le hameau, depuis 10 ans et la réduction des nuisances suite à la fermeture de la RN7. La zone constructible est donc agrandie sur l'ancienne zone 2AUa, ouvrant à l'urbanisation les terrains desservies par des chemins (chemin de Plaine-Souris et rue des Ânes). L'ancien parking est laissé en zone constructible mais la zone UB est réduite en entrée de Malataverne pour conserver le bosquet qui crée un effet de porte.
- A Fontenille : Une seule zone UB vient englober le hameau dont la constructibilité est un peu réduite : limitation de l'urbanisation en épaisseur le long de la VC n°2 en direction de Maltaverne pour ne pas permettre d'urbanisation en deuxième rang ; réduction au Nord, au-delà du chemin qui marque maintenant la limite pour ne pas empiéter sur le bois ; suppression de parcelles constructibles au-delà de la mare pour préserver cet élément de paysage ; ajout d'une dent creuse en face.
- A Bois Fleury : Les limites de la zone constructible restent inchangées, au niveau des constructions existantes avec quelques possibilités d'extension en entrée nord-ouest, nord-est et sud-est.
- Aux Loges : La zone constructible reste inchangée, comprenant les constructions existantes sans possibilité de nouvelles constructions.
- Aux Girarmes : la zone constructible est légèrement agrandie au Nord pour relier une construction existante sur des parcelles en friches.

### Création de la zone UE et du secteur UEs :

- La zone UE :  
Une zone UE réservée aux activités économiques est créée au lieu-dit Les Carrières, incluant les terrains occupés à l'Ouest de la route par Unibéton et à l'Est par les bâtiments de la carrière qui a cessé son activité. Les constructions à usage d'habitation présentes aux abords du site ne sont pas comprises dans ce secteur qui n'inclut que les surfaces à vocation d'activités.
  - Le secteur UEs :  
L'aire de service existante de l'A77 correspond à un secteur UEs permettant le développement d'activités liées à l'aire de service telles que des restaurants, hôtels, magasins de vente de produits locaux...
- ❖ **LES ZONES A URBANISER**  
Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- la zone 1AUe à vocation d'activités aux Petites Gâtines autorise les constructions au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, selon les conditions définies dans le règlement ainsi que les orientations d'aménagement pour garantir un aménagement cohérent de la zone et assurer son insertion dans le site.
  - la zone 2AU, correspond aux secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. On la trouve en extension de la zone urbaine, à ouvrir à l'urbanisation avec un projet d'aménagement cohérent quand les dents creuses seront construites ou bloquées par la rétention foncière, à Boisgibault et à Fontenille.
- ❖ **LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE**
- **la zone A** à vocation agricole, qui regroupent les sièges d'exploitation agricole, les terrains en AOC et les terres agricoles sauf quand elles sont situées sur un secteur faisant l'objet d'un zonage naturel (Natura 2000, ZNIEFF...).
  - **la zone N** à vocation naturelle, comprenant :
    - **le secteur Npe** où les éléments techniques nécessaires à la production d'électricité sont autorisés, y compris au sol, près de La Roche.
    - **Le secteur Np**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées où seules sont autorisées l'extension et la construction d'annexes des constructions existantes pour la préservation du bourg ancien de Tracy.
    - **Le secteur Nn**, englobant les secteurs sensibles du territoire communal, au niveau des étangs et des fonds de vallée.

Les différentes zones :

<b>Zone U</b>	<b>120 ha</b>
dont Secteur Ua	8 ha
Secteur Ub	99 ha
Secteur Ue	6 ha
Secteur Ues	7 ha
<b>Zone 1AUe</b>	<b>7 ha</b>
<b>Zone 2AU</b>	<b>3 ha</b>
<b>Zone A</b>	<b>1180 ha</b>
<b>Zone N</b>	<b>907 ha</b>
dont Secteur Npe	11 ha
Secteur Np	2 ha
Secteur Nn	77 ha

### 3 - Justification des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation

La zone d'activités, classée en zone 1AUE, se situe au lieu-dit des Petites Gâtines, sur la RD4, reliant le département du Cher à l'autoroute A 77, près d'une activité implantée récemment.

L'impact sur la consommation d'espaces agricoles est très limité, n'utilisant que 2,29 ha de terres agricoles. Les taillis présents sur le site ( 4,07 ha) ne présentent pas d'intérêt du point de vue de la biodiversité.

La création d'une zone d'activités sur les parcelles à l'Est de l'entreprise existante permettra de profiter de cet accès et de créer une zone d'activités ayant peu d'impact sur le paysage car elle ne s'étend pas à l'ouest sur la zone agricole le long de la RD 4 (l'activité existante est en entrée) mais reste à l'intérieur des limites du hameau et de l'écrin formé par la forêt au sud.



Les orientations d'aménagement prévoient les conditions d'aménagement pour une urbanisation rationnelle :

- Voie de desserte interne utilisant le débouché du chemin
- Le reste du chemin sera préservé pour les modes doux (vélos, piétons)
- Le paysagement de la zone pour une bone insertion dans le site
- Réduire l'imperméabilisation pour limiter l'impact sur l'environnement
- Limiter l'impact sur la zone bâtie voisine.

#### 4 - Justification des dispositions des emplacements réservés

N°	Localisation	Objet de la réserve	Parcelles	Bénéficiaires
1	Les Petites Gâtines	Elargissement de la voie d'accès, aménagement de carrefour et haie	90, 39 à 42, 45 à 46, 49 à 53	Communauté de communes Loire, Nohain et vignobles
2	Les Petites Gâtines	Réalisation d'une voie de desserte interne	40 à 42, 45	Communauté de communes Loire, Nohain et vignobles
3	Le bourg	Réalisation d'une liaison piétonne	1 020, 1 021	Commune de Tracy-sur-Loire

L'emplacement réservé n°1 est prévu pour l'élargissement d'une partie du chemin et l'aménagement du carrefour sur la RD 4 ainsi que la plantation d'une haie sur toute la « façade » de la zone d'activité des Petites Gâtines.

L'emplacement réservé n°2 correspond à la voie interne à créer pour desservir la zone d'activités des Petites Gâtines.

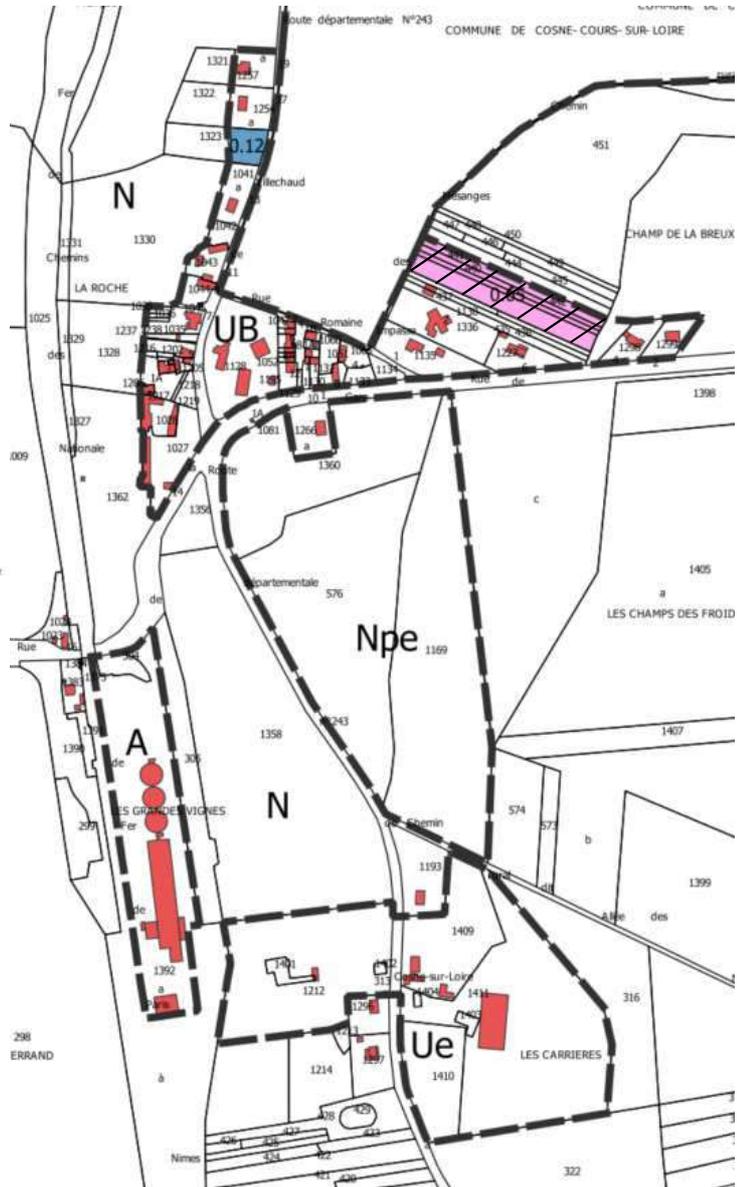
L'emplacement réservé n°3 permettrait de relier la salle des fêtes à l'aire de jeu publique.

#### 5 - Détails de l'évolution des surfaces urbanisables entre le PLU approuvé et le projet de PLU

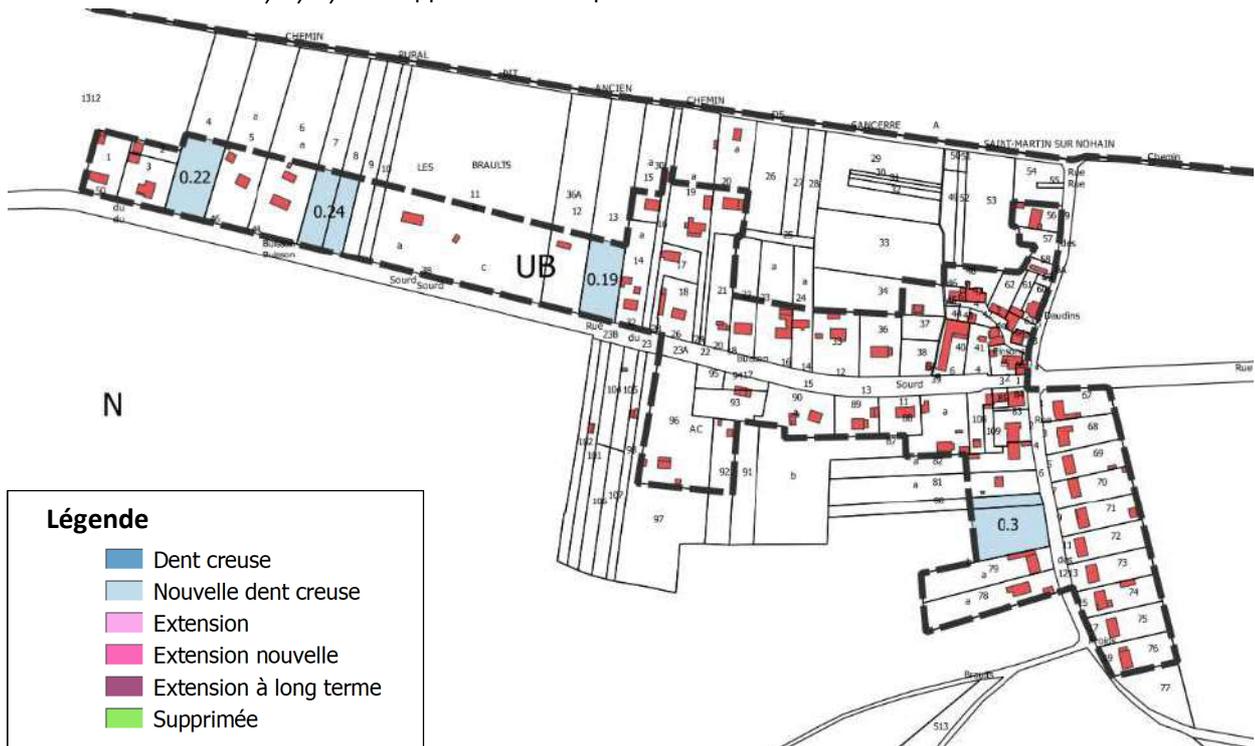
	Surfaces supprimées	Dents creuses conservées	Dents creuses créées	Extensions à CT conservée	Surfaces créées en extension	Surfaces en extension à long terme
<b>Les Courlus</b>	<b>2,41 ha</b>					
Rue Galop	0,09 ha					
Rte de la Côte aux Merles	0,99 ha					
Rte de la Côte aux Merles	0,71 ha					
Rte de la Côte aux Merles	0,11 ha					
Rte de la Côte aux Merles	0,19 ha					
Chemin des Vignes	0,09 ha					
Chemin des Vignes	0,07 ha					
Chemin des Vignes	0,16 ha					
<b>La Roche</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,12 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
Route de Villechaud		0,12 ha				
Rue de la Gare	0,32 ha				0,65 ha	
	Supprimé suite aux avis des PPA et l'enquête publique					

### Légende

- Dent creuse
- Nouvelle dent creuse
- Extension
- Extension nouvelle
- Extension à long terme
- Supprimée



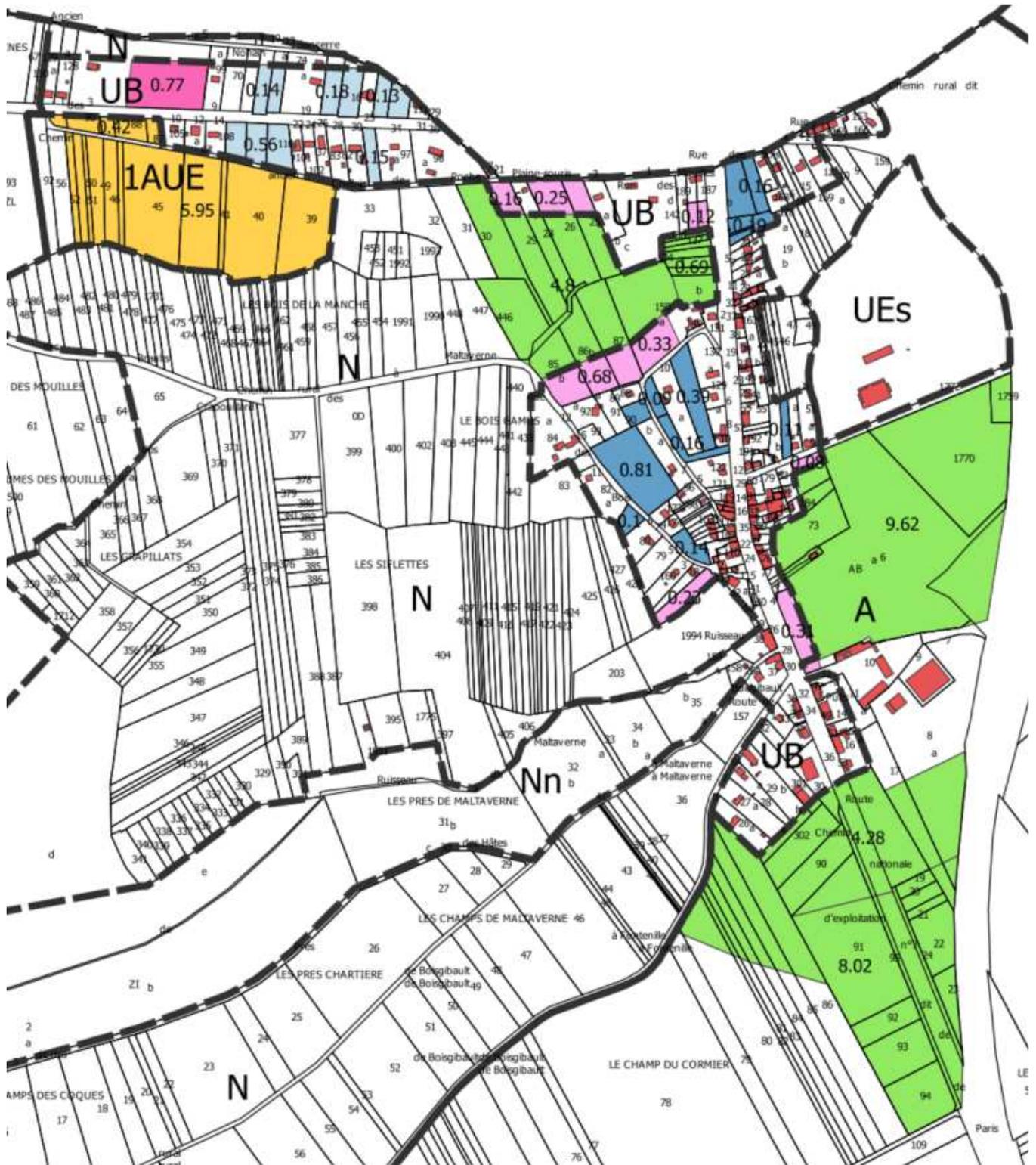
//// Supprimé suite enquête



### Légende

- Dent creuse
- Nouvelle dent creuse
- Extension
- Extension nouvelle
- Extension à long terme
- Supprimée

	Surfaces supprimées	Dents creuses conservées	Dents creuses créées	Extensions à CT conservées	Surfaces créées en extension	Surfaces en extension à long terme
<b>Les Braults</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,95 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
RD 4			0,22 ha			
RD 4			0,24 ha			
RD 4			0,19 ha			
Rue des Froids			0,30 ha			
<b>Les Petites Gâtines</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,65 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,77 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
RD 4					0,77 ha	
RD 4			0,56 ha			
RD 4			0,14 ha			
RD 4			0,14 ha			
RD 4			0,18 ha			
RD 4			0,21 ha			
RD 4			0,15 ha			
RD 4			0,13 ha			
RD 4			0,14 ha			
<b>Maltaverne</b>	<b>5,49 ha</b>	<b>2,52 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>2,32 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
Rue des Mouilles	4,80 ha					
Rue des Mouilles				0,16 ha		
Rue des Mouilles				0,25 ha		
Rue des Mouilles				0,16 ha		
Rue de Maltaverne				0,12 ha		
Rue de Maltaverne	0,69 ha					
Rue des Anes				0,33 ha		
Rue des Anes				0,68 ha		
Rue des Bois		0,26 ha				
Rue des Bois		0,16 ha				
Rue de Maltaverne		0,19 ha				
Rue des Anes		0,39 ha				
Rue des Anes		0,09 ha				
Rue des Anes		0,16 ha				
Rue des Anes		0,11 ha				
Rue des Bois Camus		0,81 ha				
Rue des Bois Camus		0,10 ha				
Rue des Bois Camus		0,14 ha				
Rue des Bois Camus				0,23 ha		
Rue de Maltaverne				0,31 ha		
Route de Fontenille				0,08 ha		
Route de Fontenille		0,11 ha				



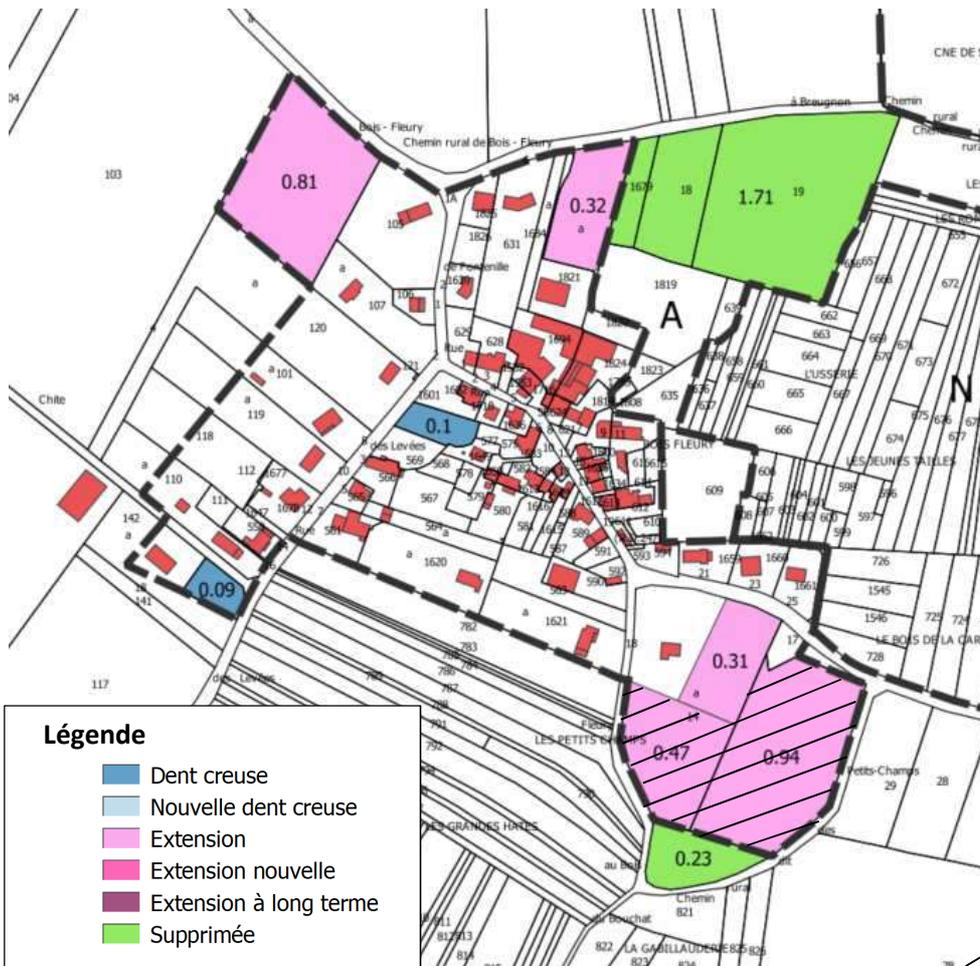
### Légende

- Dent creuse
- Nouvelle dent creuse
- Extension
- Extension nouvelle
- Extension à long terme
- Supprimée



--- Supprimé suite enquête

	Surfaces supprimées	Dents creuses conservées	Dents creuses créées	Extensions à CT conservées	Surfaces créées en extension	Surfaces en extension à long terme
<b>Fontenille</b>	<b>0,40 ha</b>	<b>1,45 ha</b>	<b>0,17 ha</b>	<b>1,86 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,01 ha</b>
Rue des Bruyères	0,09 ha					
Rue des Bruyères		0,19 ha				
Rue des Bruyères		0,13 ha				
Rue des Bruyères		0,19 ha				
Rue des Bruyères		0,11 ha				
Rue des Bruyères		0,16 ha				
Rue des Bruyères		0,19 ha				
Rue des Bruyères		0,13 ha				
Rue des Bruyères		0,11 ha				
Rue de Bois Fleury				0,38 ha		
Rue de Bois Fleury				0,11 ha		
Rue de Bois Fleury						0,64 ha
Rue des Fontaines			0,17 ha			
Rue de Maltaverne		0,09 ha				
Rue de Maltaverne		0,15 ha				
Rue de Maltaverne				0,60 ha		
Rue de Maltaverne				0,77 ha		
Rue de Maltaverne	0,31 ha					
Rue de Maltaverne						1,01 ha



**Légende**

- Dent creuse
- Nouvelle dent creuse
- Extension
- Extension nouvelle
- Extension à long terme
- Supprimée

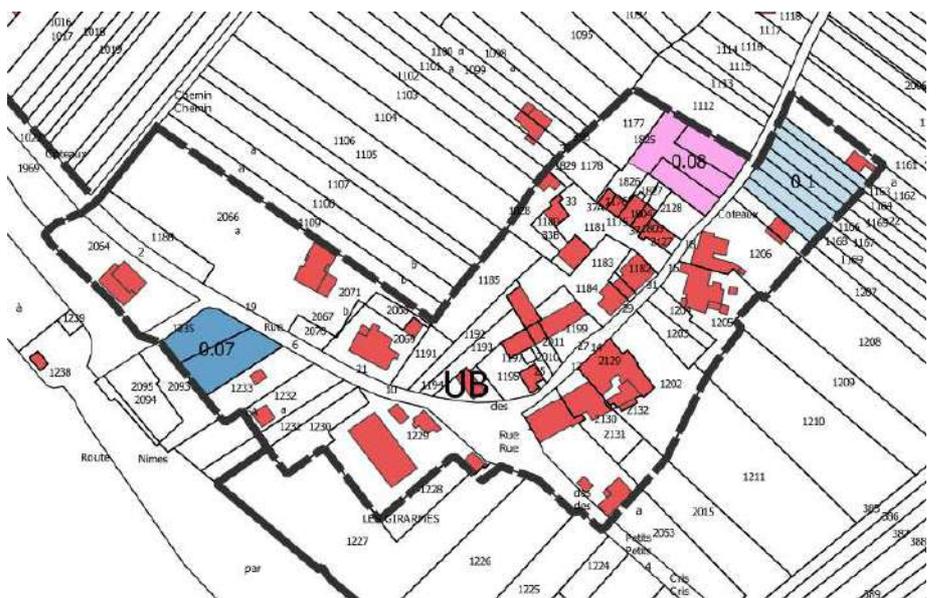
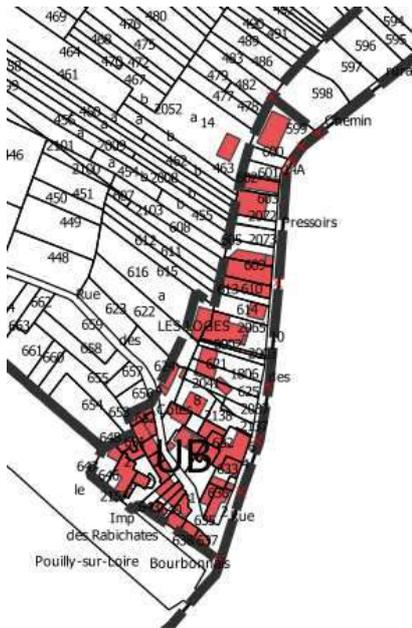
Supprimé suite enquête

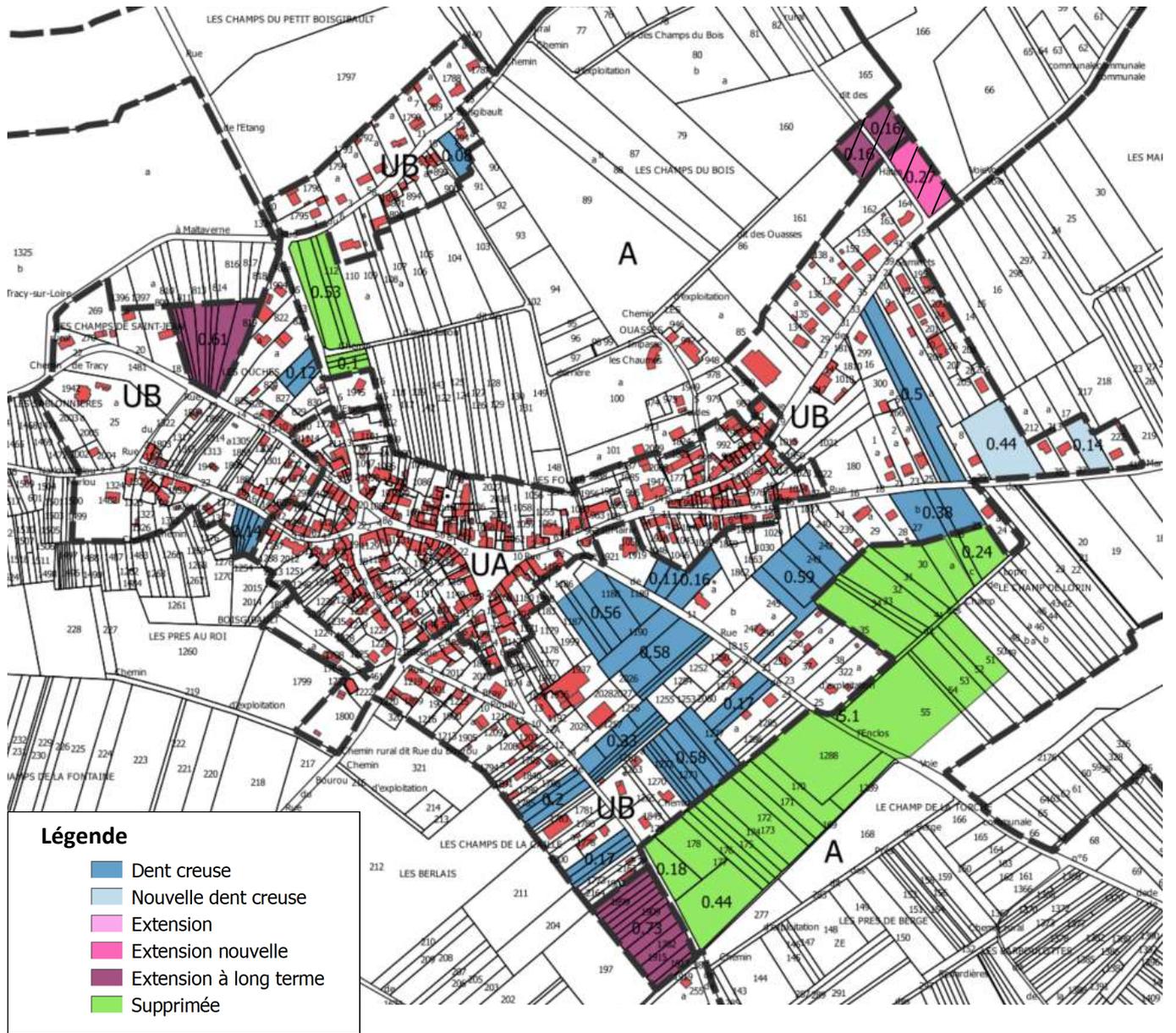
Surfaces supprimées	Dents creuses conservées	Dents creuses créées	Extensions à CT conservées	Surfaces créées en extension	Surfaces en extension à long terme
---------------------	--------------------------	----------------------	----------------------------	------------------------------	------------------------------------

Bois Fleury	1,64 ha	0,19 ha	0,00 ha	1,44 ha	0,00 ha	0,00 ha
Route de Fontenille	-			0,81 ha		
CR de Breugnon				0,32 ha		
Rue des Levées		0,10 ha				
Rue des Levées		0,09 ha				
Rue de Breugnon	0,23 ha			0,31 ha		
Rue de Breugnon	1,41 ha			1,41 ha		

Les Girarmes	0,04 ha	0,07 ha	0,10 ha	0,08 ha	0,00 ha	0,00 ha
Rue des Coteaux		0,07 ha				
Rue des Coteaux	0,04 ha					
Rue des Coteaux			0,10 ha	0,08 ha		
Rue des Coteaux						

  Supprimé suite aux avis des PPA et l'enquête publique





	Surfaces supprimées	Dents creuses conservées	Dents creuses créées	Extensions à CT conservées	Surfaces créées en extension	Surfaces en extension à long terme
<b>Boisgibault</b>	<b>6,60 ha</b>	<b>4,67 ha</b>	<b>0,58 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>0,00 ha</b>	<b>1,34 ha</b>
Rue des Gominets						0,16 ha
Rue des Gominets						0,16 ha
Rue des Gominets					0,27 ha	
Rue des Madrelles			0,14 ha			
Rue des Madrelles			0,44 ha			
Rue des Madrelles		0,50 ha				
Rue des Madrelles	0,24 ha	0,38 ha				
Rue de l'Enclos (1AU)	5,11 ha	0,58 ha				
Rue de l'Enclos		0,59 ha				
Rue de l'Enclos		0,16 ha				
Rue de l'Enclos		0,11 ha				
Rue de l'Enclos		0,56 ha				
Rue de l'Enclos		0,58 ha				
Rue de l'Enclos		0,17 ha				
Rue de Pouilly		0,33 ha				
Rue de Pouilly		0,20 ha				
Rue de Pouilly		0,17 ha				
Rue de Pouilly	0,18 ha					
Rue de Pouilly	0,44 ha					
Rue de Pouilly						0,73 ha
Rue de Narlou		0,14 ha				
Rue de Tracy						0,61 ha
Rue de l'Etang		0,12 ha				
Rue de l'Etang	0,10 ha					
Rue de l'Etang	0,53 ha					
Rue de Maltaverne		0,08 ha				

Surfaces supprimées	Surfaces conservées dents creuses	Dents creuses créées	Surfaces conservées extension	Surfaces créées en extension	Surfaces en extension à long terme
---------------------	-----------------------------------	----------------------	-------------------------------	------------------------------	------------------------------------

Les Courlus	2,41 ha					
La Roche	0,32 ha	0,12 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Les Braults	0,00 ha	0,00 ha	0,93 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Les Petites Gâtines	0,00 ha	0,00 ha	1,81 ha	0,00 ha	0,77 ha	0,00 ha
Fontenille	0,40 ha	1,45 ha	0,17 ha	1,86 ha	0,00 ha	1,01 ha
Bois Fleury	1,64 ha	0,19 ha	0,00 ha	1,44 ha	0,00 ha	0,00 ha
Maltaverne	5,49 ha	2,52 ha	0,00 ha	2,32 ha	0,00 ha	0,00 ha
Boisgibault	6,60 ha	4,67 ha	0,58 ha	0,00 ha	0,00 ha	1,34 ha
Les Girarmes	0,04 ha	0,07 ha	0,10 ha	0,08 ha	0,00 ha	0,00 ha
Les Loges	0,00 ha					

16,90 ha	9,02 ha	3,45 ha	5,70 ha	0,77 ha	2,35 ha
----------	---------	---------	---------	---------	---------

16,90 ha	12,61 ha	6,47 ha	2,35 ha
----------	----------	---------	---------

# TITRE 5 - ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

## A - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La Directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 « a pour objet d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement, et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption de plans et de programmes en vue de promouvoir un développement durable en prévoyant que, conformément à [cette] directive, certains plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement soient soumis à une évaluation environnementale. »

Cette directive a été transposée en droit national par l'Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 puis par les textes :

- Décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme
- Décret n° 2005-613 du 27 mai 2005 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement
- LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (1)
- Ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes
- Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes
- Décret n° 2006-454 du 18 avril 2006 relatif à l'évaluation des incidences des documents de gestion des forêts sur l'environnement et modifiant le code forestier

Les articles L104-1 à L104-3 du Code de l'Urbanisme traduisent cette transposition.

Par ailleurs, l'article L122-4 du Code de l'Environnement précise la liste des plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou au cas par cas. Il y mentionne « Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4 ».

L'article R-122-17 du code de l'Environnement indique :

« I - Les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont énumérés ci-dessous : [...] 52° Plan local d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 [...] »

Il désigne la MRAe comme autorité compétente en matière d'évaluation environnementale pour ce document.

### 1 - Prise en compte des objectifs de conservation du réseau européen NATURA 2000

L'article 6.3 de la Directive « Habitats » (92/43/CE du 21 mai 1992) prévoit que « tout plan (...) susceptible d'affecter (un site Natura 2000) de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site ».

Plusieurs textes sont venus compléter cet article pour en faciliter sa mise en œuvre, que ce soit au niveau européen ou en droit français. De façon simplifiée, on citera la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elle a été transposée en droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 qui a introduit dans le Code de l'Urbanisme, et le Code général des collectivités territoriales, les dispositions relatives à la procédure d'évaluation environnementale applicable aux documents d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 qui en précise les dispositions. En complément, le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 est venu préciser le contexte réglementaire lié aux études d'incidences au titre de Natura 2000.

## 2 - Evaluation des incidences des documents d'urbanisme sur les sites Natura 2000

L'article L414-4 du Code de l'Environnement précise que « Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, ils doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 » :

1° les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; »

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu.

« (...) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I. le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (...)

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (...)

II. Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, (...).

III. S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

## 3 - Le contenu de l'évaluation environnementale du PLU défini par l'article R151-3 du code de l'urbanisme

« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à  
Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour 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 prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin

d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ; »

## B - PRESENTATION SIMPLIFIEE DU PLU

Avec une population d'environ 982 habitants aujourd'hui (derniers chiffres officiels 2014 : 945 habitants), les objectifs démographiques pour la commune de Tracy-sur-Loire sont de l'ordre de 1100 habitants à l'horizon 2030. En prenant en compte cette évolution et les besoins associés, le besoin évalué est d'une centaine de logements.

Les principaux enjeux ayant présidé à l'élaboration du PLU sont les suivants :

- **Développer de nouvelles zones d'habitat**
- **Préserver l'activité agricole et en particulier viticole**
- **Prévoir la protection de l'environnement**
- **Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques.**

Le PLU de Tracy sur Loire prévoit le développement maîtrisé de son urbanisation. Ainsi, de 56 ha disponibles et destinés à l'urbanisation dans l'ancien PLU, seuls 18 ha ont été conservés. Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation représentent 7 ha à destination d'habitat.

En ce qui concerne les espaces dédiés aux activités, le zonage a été élaboré de sorte d'actualiser la planification afin qu'elle réponde aux besoins actuels. Il a ainsi supprimé 23 ha de zones AUE prévues dans l'ancien PLU (zones d'activité en vitrine sur l'A77 + projets non concrétisés). Il a par ailleurs créé 6 ha pour répondre à la demande d'une zone d'activités à proximité de la RD4.

La commune de Tracy étant contrainte aussi bien sur le plan de la protection des espaces naturels que sur le plan du risque inondation par la Loire et ses abords, les espaces relatifs à ces milieux ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

## C - ANALYSE GENERALE DES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte des problématiques environnementales du territoire est faite au regard de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Les investigations de terrain effectuées en juin 2016 et mai 2018 ont permis de conforter cet EIE ou de le compléter, notamment au regard des enjeux associés aux milieux naturels et à la biodiversité.

Les incidences du PLU sur les différentes thématiques environnementales identifiées sont présentées dans le tableau de la page suivante. Elles sont présentées par thématiques et recourent la prise en compte dans le PADD et les mesures prises dans le zonage, le règlement, les OAP ou dans l'élaboration du document pour éviter, réduire ou compenser l'impact du PLU sur l'environnement.

La hiérarchisation des incidences suit la légende suivante :

incidences très positives	+++
incidences positives	++
incidences assez positives	+
incidences neutres / pas d'incidences	
incidences assez négatives	-
incidences négatives	--

<b>Thématiques</b>	<b>Enjeux Environnementaux</b>	<b>Orientations du PADD et prise en compte de l'enjeu</b>	<b>Incidences générales de la mise en œuvre du PLU</b>	<b>Mesures d'accompagnement induites par le zonage, le règlement, les OAP</b>
<b>Paysage</b>	Points de vue depuis l'autre rive de la Loire en raison du coteau Préservation des paysages plus ou moins vallonnés et boisés et du patrimoine ancien de la commune	Orientation " <b>Protéger les éléments du paysage</b> " Orientations " <b>Préserver le patrimoine</b> "	++  Intégration paysagère des constructions et protection des vues du coteau et des espaces vallonnés ainsi que du patrimoine	Repérage dans le zonage et le règlement écrit des éléments du paysage à préserver, comprenant des éléments de patrimoine vernaculaire, de bâti ancien mais aussi des arbres isolés, haies ou éléments de végétation servant d'écran entre le bâti et d'autres zones.  Le règlement veille à la qualité du tissu bâti et du paysage dans lequel s'insèrent des projets de création architecturale qui souhaiteraient répondre à d'autres caractéristiques que celles énoncées (art U8,) et indique les règles d'apparence à respecter pour une bonne intégration paysagère du bâti.
<b>Agriculture</b>	Préservation d'une activité agricole motrice, pour son rôle économique (AOC Pouilly), social et paysager	Orientations du thème "développement économique..." : <b>Préserver les activités viticoles et agricoles</b> Objectifs : Limiter la consommation de terres agricoles Permettre l'évolution des sièges d'exploitation Autoriser la reconversion des bâtiments agricoles Préserver les terrains en AOC (sauf quand inclus entre des constructions existantes)	++  Le PLU œuvre pour préserver l'activité agricole, notamment viticole	Les espaces agricoles sont majoritairement préservés avec un zonage A constructible pour les activités agricoles, afin de permettre l'évolution des exploitations existantes voire éventuellement de nouvelles exploitations.  Par rapport à l'ancien zonage, une surface importante de zones prévues à l'urbanisation est "rendue" à la zone agricole. Le règlement permet par ailleurs l'installation d'activités accessoires à l'activité principale (transformation ou commercialisation de la production).
<b>Déplacements</b>	86% des déplacements domicile-travail se font en véhicule motorisé et plus de 75% des actifs travaillent hors commune Existence d'une halte ferroviaire du réseau Intercités (ligne Paris-Nevers)		Pas d'incidences de la révision du PLU identifiées sur cette thématique	

<b>Qualité de l'air</b>	Peu d'enjeux notables (pas de pollution avérée identifiée ou d'activité problématique) et pas de donnée à l'échelle de la commune	Orientations " <b>Prévoir des logements diversifiés</b> " et " <b>Objectif de modération de la consommation d'espace</b> "	+	Incidences positives indirectes : la limitation de la consommation d'espace permet un maintien de la végétation de sols et donc le maintien de réserves de carbone/ absorption du CO2	
<b>Ressources naturelles (sol, énergie, autre)</b>	L'exploitation de carrières n'a plus lieu sur le territoire et il n'y a pas d'enjeu particulier identifié quant aux ressources naturelles (hors Eau, voir plus loin)			Pas d'incidences du PLU sur les ressources naturelles du territoire	
<b>Eau (ressources et qualité)</b>	Ressources quantitatives suffisantes mais qualité insuffisante sur les masses d'eau FRGG061 (Nitrates, Pesticides) et FRGG1078 (Pesticides) Nécessité d'envisager une baisse quantitative associée au changement climatique	Orientations " <b>Permettre une bonne absorption des eaux pluviales</b> " avec pour objectifs : d'imposer la gestion des eaux à la parcelle (infiltration tant que possible) et de préserver la végétation et imposer des plantations Orientation " <b>Assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique</b> "	++	Limitation, par la gestion à la parcelle et la végétalisation, des risques de ruissellement et coulées de boues	Le règlement impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration (à l'unité foncière) avec au besoin la création de bassins de rétention. Les eaux usées sont traitées par un dispositif d'assainissement non collectif (règlement).  L'identification de secteurs de zone humides et autres continuités protégées dans le zonage et le règlement permet de maintenir les fonctionnalités importantes de ces zones au regard du cycle de l'eau tant sur les aspects qualitatifs que quantitatifs.
<b>Risques naturels et technologiques</b>	La Loire à Tracy présente un PPRI en cours de révision (14/08/2002) au moment de la révision du PLU Antécédents de mouvements de terrain/coulée de boue ICPE : Silos agricoles (risque d'explosion) et quelques installations agricoles/viticoles.	Orientations " <b>Prendre en compte le risque "inondation" dans le règlement du PLU</b> " Orientation " <b>Permettre une bonne absorption des eaux pluviales</b> "	+	Prise en compte réglementaire (obligatoire) du PPRI avec tout de même une réponse à la parcelle aux problématiques de ruissellement rural ponctuelles (et vues lors de prospections de terrain de juin 2016)	Le règlement impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle par infiltration (à l'unité foncière) avec au besoin la création de bassins de rétention

<b>Biodiversité et dynamiques écologiques</b>	Préservation de la biodiversité à travers les TVB Milieux humides et axe Loire important (Natura 2000, RNN, APPB)	Visites de terrain de BIOS en juin 2016 et mai 2018 sur les secteurs initialement prévus à l'urbanisation et sur l'ensemble de la commune pour appréhender au mieux l'occupation des sols et cibler les enjeux de biodiversité Orientation " <b>Assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique</b> "	++	Des secteurs préalablement prévus pour l'urbanisation sont "rendus" à la zone N, les occupations du sol plus favorables à la biodiversité ont été préservées de l'urbanisation et on leur a préféré des milieux banals et en dents creuses. La biodiversité se voit mieux intégrée au document que dans le PLU précédent et mieux protégée	Identification dans le zonage et règlement des continuités à préserver (art L151-19 et L151-23) Inscription dans le règlement de règles protégeant la fonctionnalité de ces continuités  Prise en compte des espaces naturels dans l'OAP prévue (maintien de haies, bande enherbée le long des bois)
<b>Energie/climat</b>	Peu /pas d'installations d'énergies renouvelables : nécessité de rendre l'évolution possible à travers le document d'urbanisme. Ce dernier doit par ailleurs être proportionné aux enjeux du changement climatique (amélioration de l'efficacité thermique des aménagements nouveaux et des constructions existantes)	Abandonner le projet surdimensionné de ZA le long de l'ancienne RN7 Orientation " <b>Favoriser les économies d'énergie</b> "	+	La révision du PLU permet le développement de projets Enr, sans pour autant porter d'ambition ayant une incidence forte sur la consommation d'énergie et le climat	Le règlement permet la création d'éléments de production d'électricité (centrales photovoltaïques notamment) en secteur Npe, y compris au sol en veillant à l'intégration paysagère. Il permet également les matériaux divers, l'isolation par l'extérieur, les panneaux solaires pour ne pas empêcher des projets innovants ou des projets d'amélioration énergétique des constructions existantes.
<b>Déchets</b>	Collecte des OM en porte à porte et 3 déchèteries intercommunales : compétence intercommunale CCLVN			Pas d'incidences de la révision du PLU identifiées sur cette thématique	
<b>Consommation d'espace</b>	Ancien PLU très consommateur d'espace (urbanisation peu dense, dispersée) comprenant un projet surdimensionné de zone d'activité le long de l'ancienne RN7 à Maltaverne	Poursuivre la reconversion du site des Carrières Utiliser en priorité le potentiel de densification Limiter l'urbanisation en extension Réduire de plus de 40% par rapport à l'ancien PLU les zones pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions.	+++	Volonté forte de développer l'urbanisation en adéquation avec les besoins réels identifiés en matière d'habitat et d'activités. Le PLU réduit très fortement la consommation d'espace des zones naturelle et agricole	Suppression de nombreuses surfaces U, 1AU et 2AU prévues au plan précédent. Suppression de 25 ha de zones constructibles soit -45% par rapport à l'ancien PLU. Le zonage et le règlement prévoient la possibilité de reconversion de l'ancien site d'exploitation des carrières (Ue) et des bâtiments agricoles (A) afin d'éviter la construction de nouvelles structures.

Eu égard au précédent PLU, la révision n'induit pas d'incidences négatives notables sur l'Environnement.

Plusieurs incidences positives sont par contre induites par les mesures prises dans ce nouveau document.

## D - ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES VOUES A L'URBANISATION ET AUX AMENAGEMENTS

### 1 - Les orientations d'aménagement et de programmation

Un seul secteur à urbaniser fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation sur le territoire communal. Il s'agit d'une zone d'activités (1AUe) permettant le développement d'activités artisanales et commerciales.

Les habitats naturels présents sur cette zone ont été identifiés en juin 2016, afin de s'assurer de l'absence d'incidences notables : il s'agit de friches ligneuses (plus ou moins arborées) sans grand intérêt pour la biodiversité (pas de continuité particulière, pas d'espèce remarquable faune ou flore).



-  Végétation à préserver
-  Bande enherbée libre de toute construction
-  Haie à conserver ou à planter
-  Voie à créer
-  Chemin à conserver
-  Limite de la zone d'activités
-  Parcelles occupées
-  Placette de retournement à créer

#### Paysage/milieus naturels :

Cette OAP est intégrée sur le plan paysager et environnemental au site qui l'entoure.

Elle prévoit des aménagements spécifiques (bande enherbée) à l'interface avec le Bois de la Manche situé en limite sud et un maintien voire un confortement des ligneux existants le long du chemin piétonnier la traversant. Elle régleme la végétalisation des lots et de l'ensemble ainsi que les clôtures qui pourraient impacter la petite faune commune.

#### Agriculture :

2,29 ha de surface agricole sont consommés. Cette surface est presque 10 fois inférieure à la surface des anciennes zones 1AUe et 2AUe supprimées. On peut donc considérer que l'incidence est minime.

#### Déplacements :

Il est prévu le maintien d'une circulation douce au droit du chemin existant.

## 2 - Autres secteurs « à enjeux » d'urbanisation

Les secteurs anciennement à urbaniser du PLU précédent ont été également visités en 2016 afin d'identifier plus précisément les occupations du sol et de hiérarchiser les enjeux du territoire.

Les enjeux rencontrés étaient principalement liés à la consommation d'espaces naturels et agricoles communs mais certaines parcelles contenant des milieux plus spécifiques ont pu être préservées suite à cette démarche.

On notera ainsi le cas de la parcelle ZA147 pp sur laquelle a été identifiée à cette occasion une petite mare. D'une manière plus générale, les surfaces boisées et les prairies, principalement en extension, ont été retirées en priorité des surfaces à urbaniser.

## E - ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE

### ➤ La consommation d'espaces

#### Vocation initiale des surfaces déclassées en zone N ou A à vocation d'habitat (en ha)

Surfaces agricoles			Taillis	Jardins	Espace naturel (forêt...)	Espace mixte	TOTAL
Culture	Prés	Vigne					
2,26	0,87	0,53	2,45	0,10	0,78	9,91	16,90

Sont supprimées des zones constructibles aussi bien des espaces à vocation agricoles que naturels. La grande zone à urbaniser anciennement prévue à Maltaverne mélangeant des parcelles de taillis ou de bois à l'intérieur desquelles s'intercalent parfois de parcelles agricoles. A Boisgibault, l'autre grande zone à urbaniser supprimée alternent parcelles agricoles et parcelles enfrichées. A Bois Fleury, la zone 2AU, composé de terres cultivées, est supprimée.

Par ailleurs, sur les surfaces à vocation économiques, 17,83 hectares à vocation agricole, principalement cultivées sont remis en zone agricole.

#### Vocation initiale des surfaces constructibles à vocation d'habitat (en ha)

Surfaces agricoles				Taillis	Jardins	Bois	Espace mixte	TOTAL
Culture	Pré déclaré à la PAC	Pré non exploité	Vigne					
0,84	1,86	9,64	0,70	3,32	1,97	1,34	1,62	21,29

Les surfaces consommées par les zones constructibles représentent 21,29 ha, dont 13,04 ha à vocation agricole. Les espaces cultivés sont peu utilisés (0,84 ha), la consommation concerne principalement des prés. On notera cependant qu'une grande part de ces prés (9,64 ha) ne sont pas déclarés à la PAC mais le plus souvent entretenus par un agriculteur pour son propriétaire.

Les zones d'activité consomment 1 ha à vocation agricole, aux Petites Gâtines et 5 hectares à vocation naturelle, composés de taillis.

### ➤ L'évolution des constructions existantes en zone agricole et naturelle

Le règlement d'urbanisme autorise l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction de leurs annexes suivant certaines conditions pour limiter la consommation d'espace, l'impact sur le paysage et la dispersion des constructions.

## ➤ Les STECAL

Le PLU prévoit des STECAL très limitées, en zone naturelle :

- Le secteur Np, où seules sont autorisées l'extension et la construction d'annexes des constructions existantes, pour préserver le caractère patrimonial du bourg ancien de Tracy-sur-Loire, interdisant toute nouvelle construction et consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
- le secteur Npe où les éléments techniques nécessaires à la production d'électricité sont autorisés, y compris au sol. La localisation sur une ancienne carrière près de La Roche pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

## F - PRESERVATION DES PAYSAGES

### 1 - Les vues

Les vues sur les lointains sont préservées, aucun point de vue n'étant impacté par l'urbanisation. Seule la vue depuis la route sur le secteur des carrières pourrait être impactée par l'urbanisation de la zone UE mais celle-ci est déjà occupée et la route offre un peu plus loin des panoramas sans encombre. En termes de covisibilité, cette zone est protégée par un rideau d'arbres qui forme un écran protecteur.

### 2 - Les entrées de ville

**A la Roche**, les limites du hameau resteront inchangées.

**Aux Braults**, l'extension de la zone constructible viendra densifier des constructions dispersées sur un côté de la route, affirmant plus nettement le caractère bâti et sécurisant ainsi les circulations.

**Aux Petites Gâtines**, le hameau n'est pas étendu au-delà des limites existantes, ne créant pas d'impact visuel sur les entrées.

**A Maltaverne**, la qualité de l'entrée de ville est préservée par le maintien du bosquet créant un effet de porte qui viendra accompagner la densification du hameau par l'urbanisation des dents creuses le long de la RN 7.

**A Fontenille**, L'extension de l'urbanisation sur un seul côté de la route en direction de Maltaverne, prévue dans l'ancien PLU et faisant l'objet d'un projet d'urbanisation est accompagnée par une zone 2AU en vis à vis pour casser l'effet d'urbanisation linéaire sur un seul côté de la route. A l'entrée depuis Bois Fleury, l'urbanisation sera aussi complétée de l'autre côté de la route pour mieux marquer l'entrée du hameau.

**A Bois Fleury**, l'impact de l'urbanisation d'une parcelle en entrée depuis Fontenille est réduit en demandant la préservation d'une partie de la végétation. Les autres limites restent inchangées.

**A Boisgibault**, l'urbanisation de parcelles pour rejoindre des constructions existantes n'aura pas d'impact sur la qualité de ses entrées puisque l'urbanisation n'est pas étendue au-delà des premières constructions. L'entrée depuis Maltaverne est étendue pour utiliser le nouveau chemin créé. Les arbres présents sur la parcelle voisine masque en partie cette urbanisation en arrivant de Maltaverne.

## G - ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES RESEAUX

La municipalité s'est attachée à ne rendre constructible que des terrains où les réseaux d'eau et d'électricité étaient suffisants. Le SPANC vérifie la conformité des systèmes d'assainissement.

La qualité et la quantité de l'alimentation en eau potable sont suffisantes pour desservir les constructions prévues.

Le règlement d'urbanisme demande la gestion des eaux pluviales à la parcelle, limitant la création de réseaux d'eaux pluviales.

Le ramassage des déchets dessert les secteurs constructibles.

## H - PREVENTION DES RISQUES ET LIMITATION DES NUISANCES

### 1 - PPRI

La zone inondable est identifiée dans le plan de zonage et le règlement précise que le règlement du PPRI s'applique sur les zones inondables.

### 2 - Bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre

Le règlement précise que des normes d'isolation s'applique pour les bâtiments d'habitation ou accueillant un public sensible.

### 3 - Silo à Enjeux Très Importants

Il n'y a pas de secteur constructible à proximité du silo.

### 4 - Réglementation aux abords de routes à grande circulation

Aucune zone constructible n'est prévue aux abords des routes à grande circulation en dehors des secteurs déjà urbanisés.

### 5 - Captage

La préservation de la ressource en eau est assurée, le périmètre de captage n'étant pas impacté par les zones constructibles.

# I - ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR LE RESEAU NATURA 2000

## 1 - Sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés par le PLU

Site Natura 2000 «FR 2600965 : Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire »

### a . Qualité et importance

La ZSC « Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire » s'étend sur une partie du lit majeur de la Loire bourguignonne en aval du Bec d'Allier. D'une superficie totale de 2546 ha, elle s'étend sur 13 communes nivernaises dont Tracy sur Loire (10,1% de la surface de la ZSC).

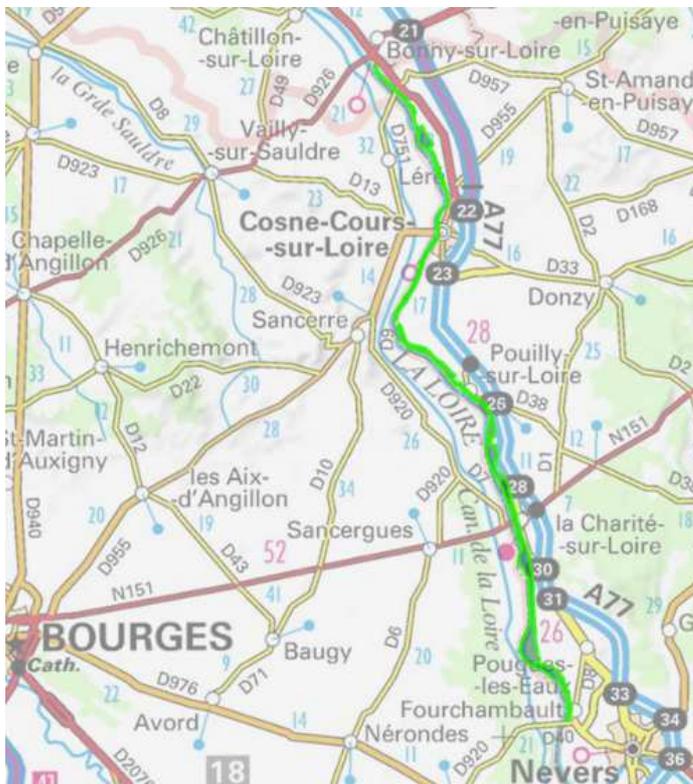


Figure 1 : emprise globale de la ZSC

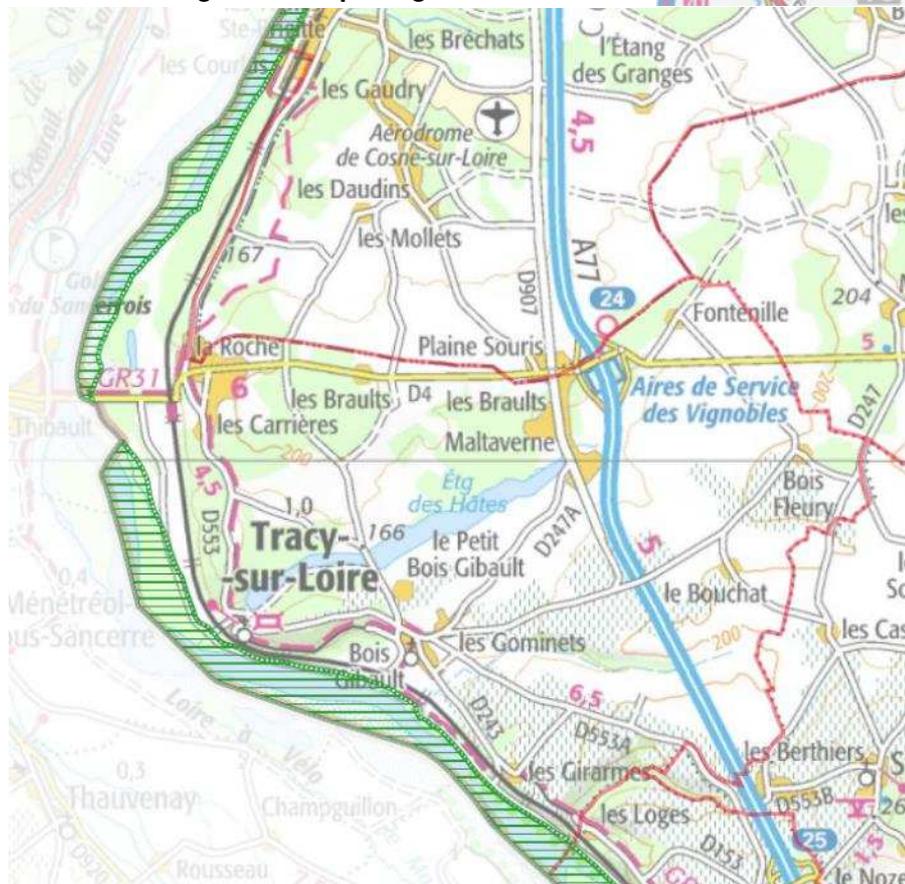


Figure 2: emprise de la ZSC sur la commune de Tracy-sur-Loire

b . Liste des habitats, de la faune et de la flore ayant justifié la désignation du site

**Tableau 1 : Liste des habitats identifiés du site d'après le DOCUMENT d'OBJECTIFS du site**

Habitats	Codes Natura 2000	Surfaces en ha
<b>Formations aquatiques et hydrophytes</b>	<b>3150</b>	<b>2,99</b>
<b>Eau (Loire, annexe et plans d'eau)</b>	<b>3260 - 3150</b>	<b>786,2</b>
<b>Formations des grèves</b>	<b>3130 - 3270</b>	<b>318,5</b>
Formations des sables et graviers supérieurs		33,4
<b>Pelouses à Corynéphore et/ou Fétuque</b>	<b>2330 - 6120 - 6210</b>	<b>22,0</b>
Prairies humides à sèches	habitats d'espèces	213,7
Fruticées à Prunelliers	habitats d'espèces	39,2
Saulaie basse – Saulaies arbustives	habitats d'espèces	15,0
<b>Saulaie blanche, forêt de bois tendres et Mégaphorbiaies associées</b>	<b>91EO* - 6430</b>	<b>362,1</b>
<b>Chênaie-Frênaie-Ormaie, forêts de bois durs</b>	<b>91FO</b>	<b>287,9</b>
<b>Fourrés d'Ormes</b>	<b>91FO</b>	<b>38,3</b>
Genêts		0,4
Friches fauchées		69,8
Robineraie (dense ou en pieds épars)		26,8
Peupleraies		74,7
Cultures		14,3
Zones anthropisées		20,4

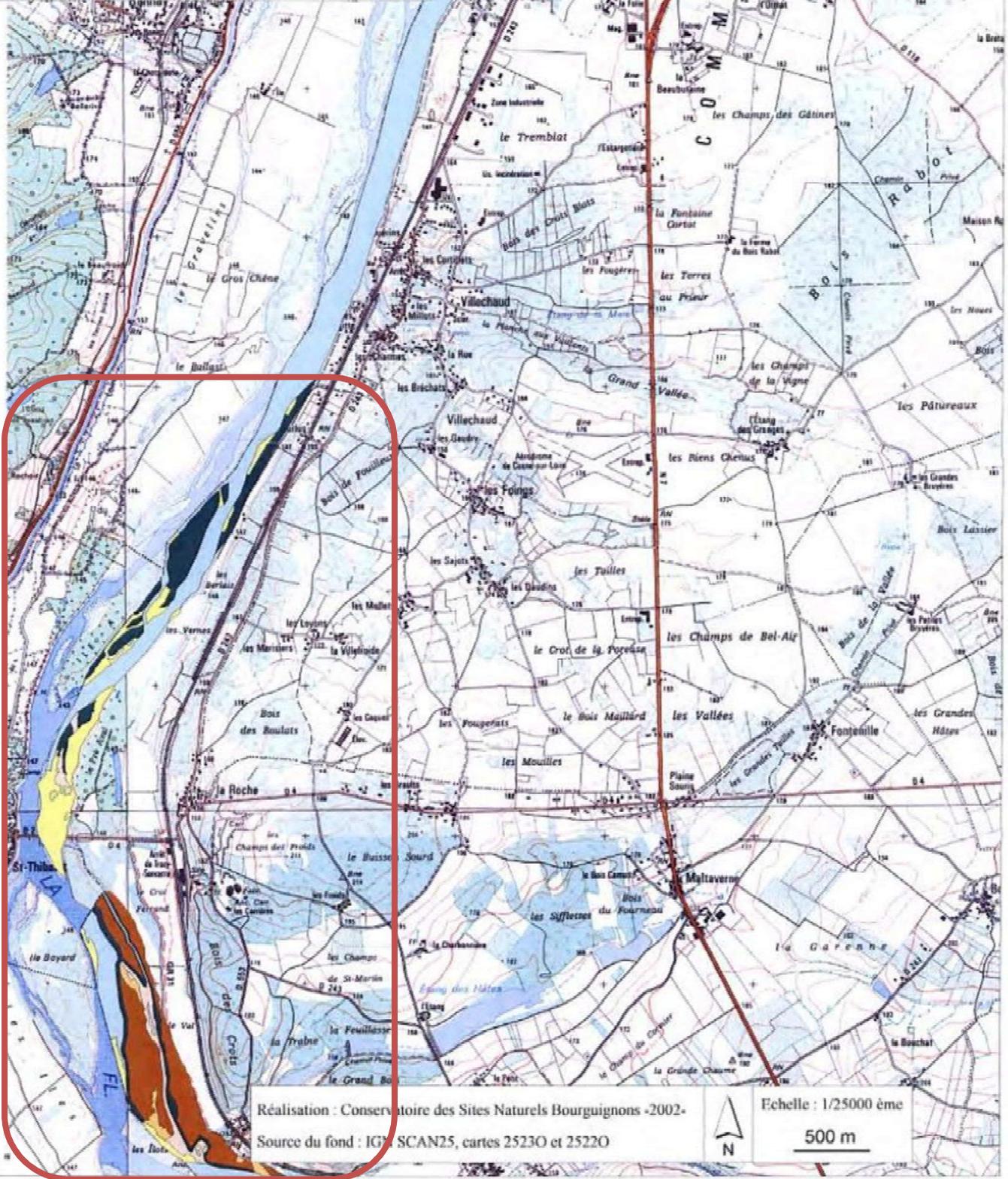
A Tracy-sur-Loire, le site couvre 257 ha soit plus de 11% de la surface communale. Les habitats à préserver sur la commune de Tracy, identifiés sur la carte ci-après, sont grisés dans le tableau précédent.



# Formations végétales du Site Natura 2000 FR 2600965

"Vallée de la Loire entre Fourchambault  
et Neuville-sur-Loire"

Communes de Tracy-sur-Loire et  
Cosne-Cours-sur-Loire, Nièvre



## Légende des cartes des formations végétales

Site FR2600965 "Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire"

### Formations herbacées

	Eau (Loire et annexes) (3260-3150) <i>Fiches habitats 1 et 2</i>		Complexes de pelouses (2330-6120*-6210) <i>Fiches habitats 5, 6 et 7</i>
	Formations aquatiques des eaux stagnantes (2150) <i>Fiche habitats 2</i>		Prairies à Chiendents et Avoine élevée <i>Fiche habitats 11</i>
	Formations des grèves (3130-3270) <i>Fiches habitats 3 et 4</i>		Prairies pâturées
	Formations des sables hauts <i>Fiche habitats 13</i>		Friches post-culturales

### Formations arbustives et arborescentes

	Fruticées		Forêts de bois tendres saulaie blanche (91E0*) et Mégaphorbiaies associées (6430) <i>Fiches habitats 9 et 8</i>
	Saulaie arbustive <i>Fiche habitats 12</i>		Chênaie-Frênaie-Ormaie (91FO) <i>Fiche habitats 10</i>
	Genêts		Fourrés d'Ormes (91FD) <i>Fiche habitats 10</i>
			Chênaie-Frênaie-Ormaie (91FO) colonisée par des robiniers

### Autres

	Cultures		Zones artificialisées
	Peupleraies plantées		Robiniers

Les habitats indiqués avec une astérisque\* sont reconnus comme prioritaires à préserver par la directive européenne "Habitats, Faune, Flore"

Cartes des formations végétales réalisées d'après le terrain d'avril 2001

Conservatoire des Sites  
Naturels Bourguignons  
- mars 2004 -

### c. Vulnérabilité

Sur la commune de Tracy, les principaux enjeux identifiés d'après les habitats présents, sont :

- maintenir la dynamique fluviale de la Loire (dégradée par les extractions de granulats et les ouvrages sur le lit mineur) pour permettre le maintien des habitats naturels dynamiques comme les îles ou grèves et limiter l'incision du lit
- contenir les espèces envahissantes telles que la Renouée du Japon ou la Grande Balsamine
- maintenir et restaurer le degré de naturalité des forêts alluviales à bois tendres (Saulé blanc dominant) en limitant la colonisation par les érables négundo, frênes et en limitant l'incision du lit mineur (baisse de la nappe entraînant l'installation de forêts à bois dur). Adapter les pratiques sylvicoles (ne pas développer de peupleraies)
- proscrire les passages d'engins motorisés sur les milieux alluviaux et sensibiliser le public des activités de loisir (promenades, bivouac, quad) au dérangement de la faune.

## 2 - Site Natura 2000 ZPS «FR 2610004 : Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire »

### a . Qualité et importance

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay sur Allier et Neuvy-sur-Loire » est orientée nord-sud et se partage entre les départements de la Nièvre et du Cher. Ce site inclut les deux rives de la Loire sur une longueur d'environ 80km et les deux rives de l'Allier sur environ 20km. Son emprise totale est de 13 787 ha dont 7 974 ha en Bourgogne. Quarante-trois (43) communes sont concernées par ce site, dont 21 dans la Nièvre. Tracy-sur-Loire est dans la moitié aval du site et 11,3 % de son territoire est inclus dans le zonage de cette ZPS.

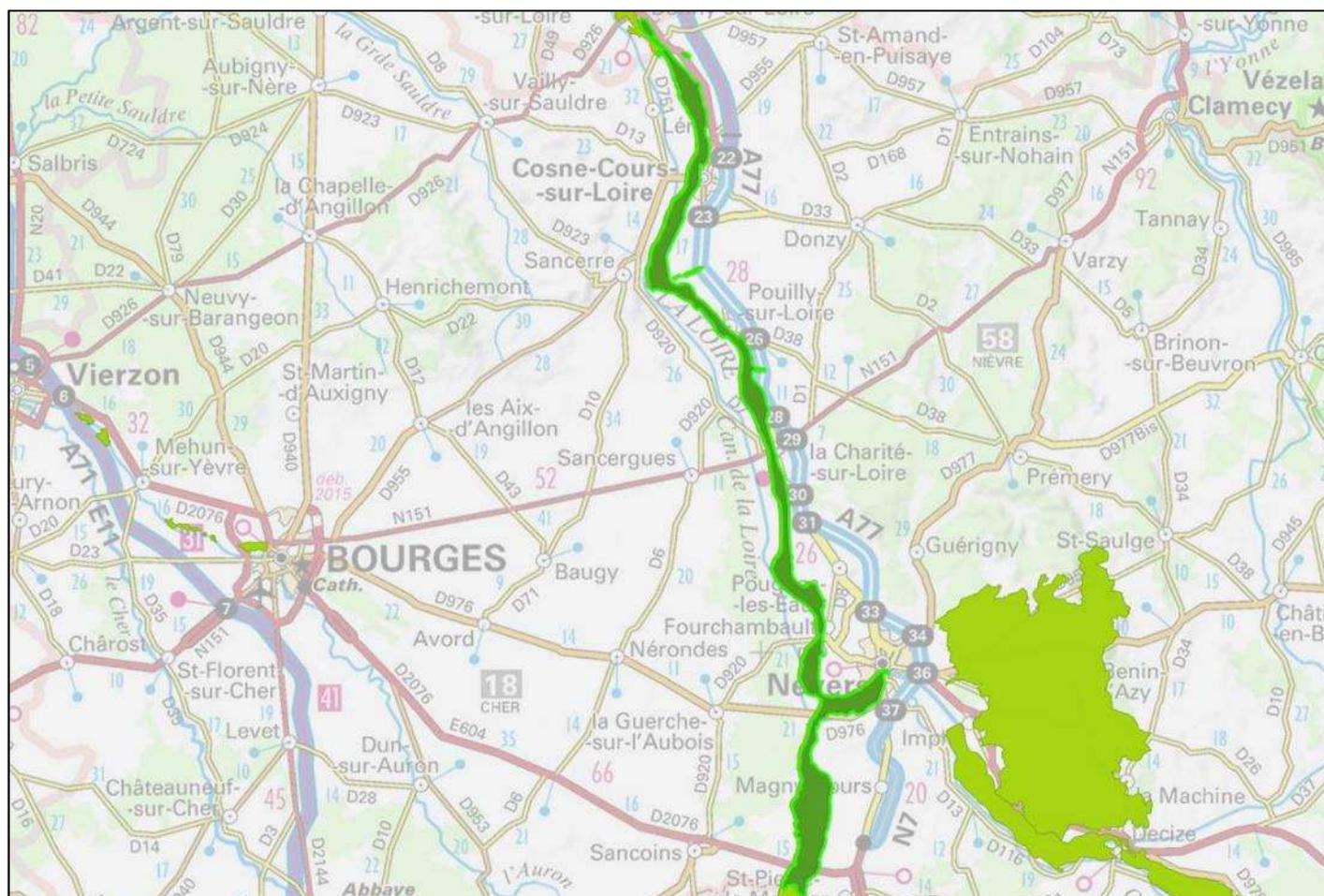
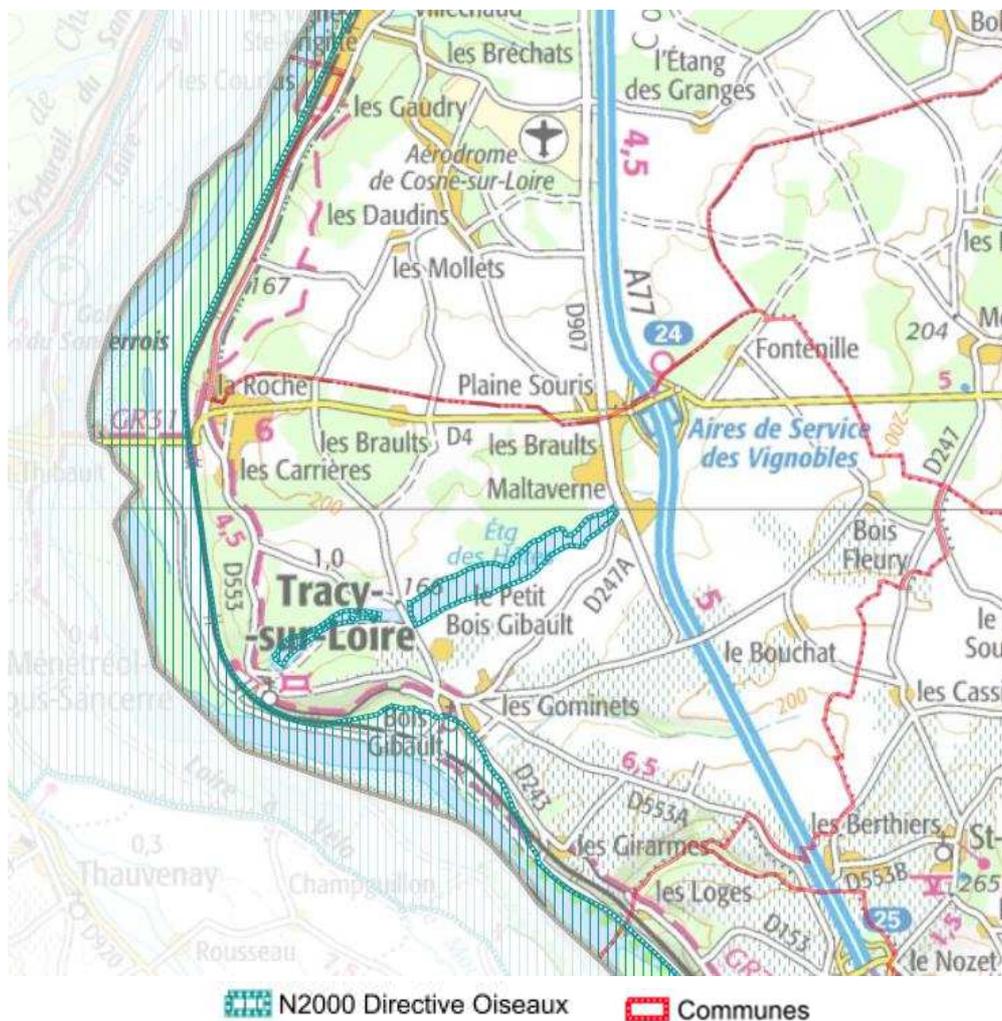


Figure 5 : localisation du site FR 2610004

Site d'intérêt ornithologique remarquable pour la nidification d'espèces inscrites à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux, cet espace constitue également un axe migratoire important. Un projet d'extension à l'ensemble du linéaire de la Loire et de l'Allier est à l'étude.

Du point de vue des milieux, le corridor fluvial se caractérise par une mosaïque de milieux (landes sèches à humides, pelouses sableuses, grèves, boisements alluviaux de bois tendres et/ou de bois durs) générant une importante biodiversité, tant animale que végétale.



**Figure 6 : l'emprise du site « Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire » à Tracy**

b . Liste des habitats, de la faune et de la flore ayant justifié la désignation du site

Cette ZPS héberge un grand nombre d'espèces d'oiseaux. D'après le DOCOB (Document d'objectifs) du site, 48 espèces inscrites à l'Annexe I de la Directive Oiseaux sont ainsi présentes une partie de l'année sur le territoire de la ZPS. Parmi elles, 16 espèces sont identifiées comme nicheuses sur le site et 26 comme présentes chaque année, de passage ou en hivernage.

Parmi les espèces nicheuses, 3 ont des effectifs compris entre 2 et 15% des effectifs nationaux : les Sternes naine et pierregarin et la Cigogne blanche.

Pour les migrateurs réguliers, les effectifs les plus importants sont ceux de la Grue cendrée, du Balbuzard pêcheur et du Milan royal.

Il est à noter que le secteur de Pouilly sur Loire est, d'après le DOCOB du site, le site le plus important de stationnement de limicoles de la Nièvre.

**Tableau 2 : Liste des principales espèces de la ZPS inscrites à l'Annexe 1 de la Directive Oiseaux (en jaune les espèces nicheuses, en gras les espèces considérées comme « patrimoniales »)**

Effectifs globaux estimés sur la ZPS

Evolution

Nom commun	Nicheur (secteur 4 : La Charité à St Satur et 5 Saint Satur à Neuvy)	Passage (secteur 4 : La Charité à St Satur et 5 Saint Satur à Neuvy)	hivernage	Evolution
Aigrette garzette	10 - 20 couples répartis Val et Bec d'Allier	-	Rare	augmentation
Alouette lulu	Assez commune	Assez commune	Assez commune	en déclin
Avocette élégante	-	0 – 23 indiv.	-	fluctuant
Balbusard pêcheur	-	50–250 individus (10 à 50)	-	stable
Bihoreau gris	14 – 60 couples (1 à 10 cpl ; 1 à 10 cpl)	-	-	inconnue
Bondrée apivore	Rare	Commune	-	stable
Bruant ortolan	1 couple	-	-	fluctuant
Chevalier sylvain	-	0 - 2	-	stable
Cigogne blanche	17 couples répartis Val et Bec d'Allier	environ 70 individus	-	en augmentation
Cigogne noire	1 - 2 couples sur secteurs 2 et 4	environ 10 individus	-	en augmentation
Circaète jean-le-blanc	-	0 – 4 indiv.	-	inconnue
Combattant varié	-	0 - 30	-	fluctuant
Faucon émerillon	-	0 - 5	-	fluctuant
Faucon pèlerin	-	Rare	5 à 25	en augmentation
<b>Grande aigrette</b>	-	35 – 190 (5 à 30)	25 -70 (1 à 10)	en augmentation
<b>Grue cendrée</b>	-	100 000 - 250 000	200 - 1200	en augmentation
Guifette moustac	-	0 - 50	-	stable
Guifette noire	-	0 - 50	-	stable
Martin pêcheur d'Europe	16 - 32 couples (3 à 6 cpl ; 2 à 5 cpl)	Régulier	Régulier	fluctuant
Milan noir	5 - 50 couples (1 à 10 cpl ; 1 à 10 cpl)	-	-	stable
<b>Milan royal</b>	-	50 -200	250 -1000	inconnue
<b>Oedicnème criard</b>	19 - 31 couples (4 à 8 cpl ; 2 à 4 cpl)	environ 100 individus	Rare	stable
Pic cendré	1 couple	Rare	Rare	inconnue
Pic mar	2 couples	Rare	Rare	inconnue
Pic noir	13 - 35 couples (1 à 5 cpl ; 1 à 5 cpl)	Assez commun	Assez commun	en augmentation
<b>Pie-grièche écorcheur</b>	50 - 250 couples (10 à 50 cpl par secteur)	-	-	en déclin
Pluvier doré	-	1 - 22	1 -102	fluctuant
<b>Sterne naine</b>	46 – 106 couples (20 à 40 cpl ; 15 à 25 cpl)	-	-	fluctuant
<b>Sterne pierregarin</b>	56 – 161 couples (20 à 80 cpl ; 25 à 40 cpl)	-	-	fluctuant



**Figure 3 : Oiseaux emblématiques de grèves de la Loire : la Sterne naine et la Sterne pierregarin)**

Les espèces migratrices et/ou hivernantes sont caractérisées par un grand nombre d'oiseaux aquatiques qui utilisent la Loire et l'Allier comme couloir de circulation, comme zone de gagnage ou comme dortoir. Certaines chassent dans la vase tandis que d'autres se nourrissent dans l'eau stagnante ou courante (piscivores, herbivores). Certaines espèces tels que les rapaces (Faucon pèlerin ou Milan royal) utilisent volontiers le bocage pour chasser.

Les cultures sont utilisées par exemple par les Grues cendrées. La caractéristique principale de toutes les espèces migratrices sur le secteur, qu'elles utilisent le milieu aquatique, les cultures, le bocage ou les forêts, est d'avoir besoin de tranquillité et de ne pas être dérangées au moment des haltes migratoires.



**Figure 5 : Balbuzard pêcheur**



**Figure 4 : Guépier d'Europe**

D'autres espèces remarquables inféodées au fleuve et à sa dynamique fluviale car nichant sur les grèves ou dans les berges abruptes sont recensées sur le site, notamment le Chevalier guignette, le Guepier d'Europe et l'Hirondelle de rivage.

6 grands habitats d'espèces sont recensés sur la ZPS :

- le lit vif, englobant les grèves et l'eau courante
- les prairies et le bocage associé (beaucoup plus représentatif sur le secteur Allier que sur le secteur Loire). Ces habitats sont peu représentés sur le périmètre de la ZPS à Tracy.
- les eaux stagnantes, ourlets hygrophiles et roselières (seulement 2% de la surface totale de la ZPS)
- la ripisylve et les îlots boisés
- les milieux ouverts secs sur sable
- les zones agricoles (cultures et jachères)

Les deux premiers habitats sont ceux principalement utilisés par les espèces patrimoniales, tant pour la reproduction que pour l'alimentation.

#### d. Vulnérabilité

Les principales menaces qui concernent le territoire de la ZPS sont les suivantes :

- diminution de la dynamique fluviale (facteur naturel) : enjeux pour l'existence des grèves, bancs de sable, boisements alluviaux et donc pour les zones d'alimentation et de nidification de nombreux limicoles
- modification des pratiques agropastorales et forestières (facteur anthropique)
- fréquentation accrue des milieux naturels (facteur anthropique) : notamment la fréquentation des grèves par les véhicules motorisés (motocross, quad, 4x4)

**Tableau 3 : synthèse des enjeux principaux du site pour les habitats d'espèces (tableau extrait du DOCOB)**

Habitat d'espèces	Oiseaux de l'Annexe I de la Directive Oiseaux fréquentant l'habitat d'espèce concerné (espèce nicheuse)	Espèces prioritaires fréquentant l'habitat d'espèce concerné (espèce fréquente sur le site)	Enjeux	Degré de priorité
<b>Lit vif (eaux courantes, grèves, falaises)</b>	Sterne pierregarin ; Sterne naine ; Martin pêcheur ; Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Bihoreau gris ; Aigrette garzette	Oedicnème criard* Sterne naine* Sterne pierregarin* Balbuzard pêcheur Cigogne blanche*	<b>Restaurer et / ou maintenir l'habitat d'espèces</b>	<b>1</b>
<b>Prairies et bocage associé</b>	Bondrée apivore ; Circaète Jean le Blanc ; Milan noir Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Pie grièche écorcheur ; Aigrette garzette	Cigogne blanche* Cigogne noire Pie grièche écorcheur* Grue cendrée Grande Aigrette		<b>1</b>
<b>Eaux stagnantes, ourlets hygrophiles et vasières</b>	Sterne pierregarin ; Milan noir ; Sterne naine ; Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Bihoreau gris ; Aigrette garzette	Grande Aigrette Sterne naine* Sterne pierregarin* Cigogne blanche* Cigogne noire*		<b>2</b>
<b>Ripisylve et îlots boisés</b>	Pic cendré ; Pic mar ; Pic noir Milan noir ; Cigogne noire ; Cigogne blanche ; Bihoreau gris ; Bondrée apivore ; Circaète Jean le Blanc ; Aigrette garzette	Cigogne noire* Cigogne blanche*		<b>2</b>
<b>Habitats secs sur sables</b>	Alouette lulu ; Pie grièche écorcheur ; Bruant ortolan ; Milan noir ; Bondrée apivore ; Circaète Jean le Blanc ; Oedicnème criard	Oedicnème criard*		<b>3</b>
<b>Zones agricoles</b>	Alouette lulu ; Milan noir ; Cigogne blanche	Cigogne blanche* Grue cendrée		<b>3</b>

Légende : \* : espèce nicheuse sur le site d'étude

Degré de priorité :

1 : Enjeux de gestion et de conservation très fort

2 : Enjeux de gestion et de conservation fort

3 : Enjeux de gestion et de conservation moyen à faible

## J - ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LES DEUX SITES

Considérant que

- l'emprise géographique de la ZSC est superposée et inférieure à celle de la ZPS,
- les enjeux et vulnérabilité des deux sites sont intrinsèquement liés,

l'analyse des incidences est menée conjointement sur les deux sites Natura 2000 de la commune de Tracy-sur-Loire.

### 1 - Incidences du PADD sur l'environnement

Le PADD du PLU de Tracy-sur-Loire est organisé en 5 thèmes :

- Environnement
- Paysage et Patrimoine
- Développement économique, des équipements et des services
- Logement
- Limitation de la consommation d'espace :

Au sein de ces thèmes, plusieurs orientations sont favorables à la préservation des milieux naturels, de manière directe ou indirecte :

Le PLU prévoit ainsi **d'assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique** en préservant les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité. Ces espaces incluent la forêt alluviale des bords de Loire ainsi que les bois et étangs de la commune (ZNIEFF et Natura 2000)

L'orientation visant à la bonne absorption des eaux pluviales va également dans le sens d'une préservation de l'ossature verte du territoire en prévoyant de **préserver la végétation et d'imposer un minimum de plantations**.

Dans le thème paysage, l'orientation visant à protéger les éléments de paysage va également dans le sens d'une préservation des éléments ponctuels de la trame verte.

A ce titre, cette orientation prévoit d'identifier et protéger au titre de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme les bois et les systèmes bocagers importants pour le paysage.

Ces orientations, combinées à celles de la prise en compte du PPRI de la Loire ainsi que les choix établis pour le traitement qualitatif des entrées de villes conduisent à un zonage qui limite tout impact significatif possible sur les sites Natura 2000.

## 2 - Zonage et règlement

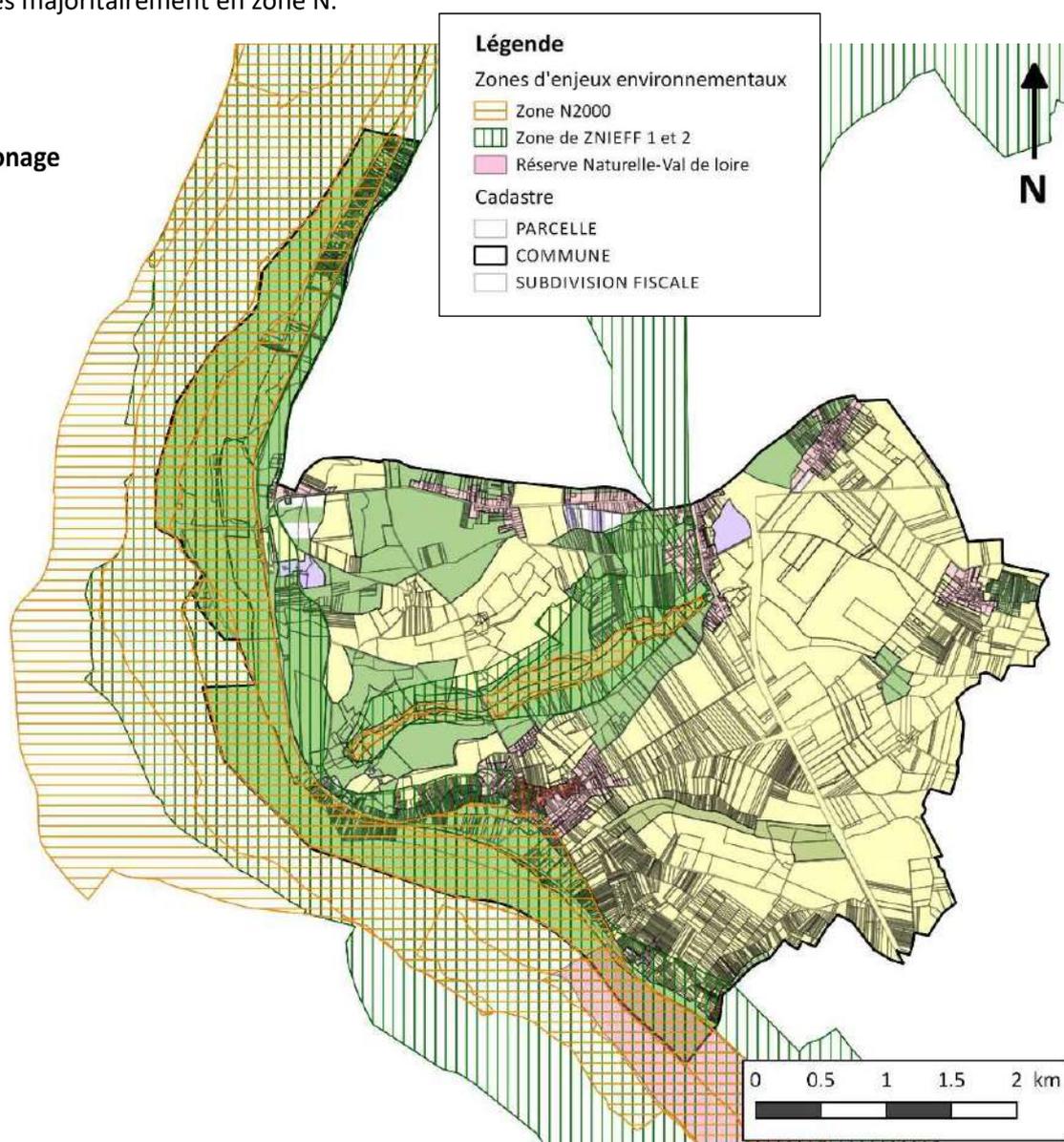
L'intégralité des parcelles comprises dans le périmètre de la ZSC (Directive Habitats) sont en zonage N.

En ce qui concerne la ZPS (Directive Oiseaux) qui a une emprise plus large (globalement limitée par la voie ferrée), le zonage est également très majoritairement en zone N.

### Tracy-sur-Loire

#### Zones d'enjeux environnementaux et zonage

Ech. : 1 / 60 000e  
15/01/2019



➤ A Boisgibault :

- la zone U à vocation mixte habitat/activité, empiète sur l'emprise de la ZPS pour une surface de 5,66 ha (56642 m<sup>2</sup> environ). L'urbanisation étant préexistante sur cette emprise elle permet la densification sur des dents-decreuses actuellement occupées par des petites parcelles agricoles diverses. Le classement en zone U permet de limiter la consommation d'espace sur le territoire et de densifier l'habitat sur ce secteur présentant peu d'intérêt (pas d'espèce ou d'habitat remarquable recensé).

- une petite zone 2AU (à urbaniser bloquée) se trouve dans le prolongement Sud-Est de la zone U susmentionnée. Elle correspond à une ancienne zone des enveloppes urbaines du POS, à caractère naturel, et dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou révision du PLU. Actuellement occupée par une friche arborée, sa surface est de 2239 m<sup>2</sup>.

## Tracy-sur-Loire

### Sites Natura 2000 et zonage Boisgibault

Ech. : 1 / 7500e  
18/06/2018

#### Légende

##### Natura 2000

SIC / ZSC

ZPS

##### Zonage

Zone urbanisée

Habitat

Activité

Mixte

Tourisme

Equipement

zone urbanisée

zone à urbaniser alternatif

Habitat

Activité

Mixte

zone à urbaniser bloquée

Habitat

Activité

Mixte

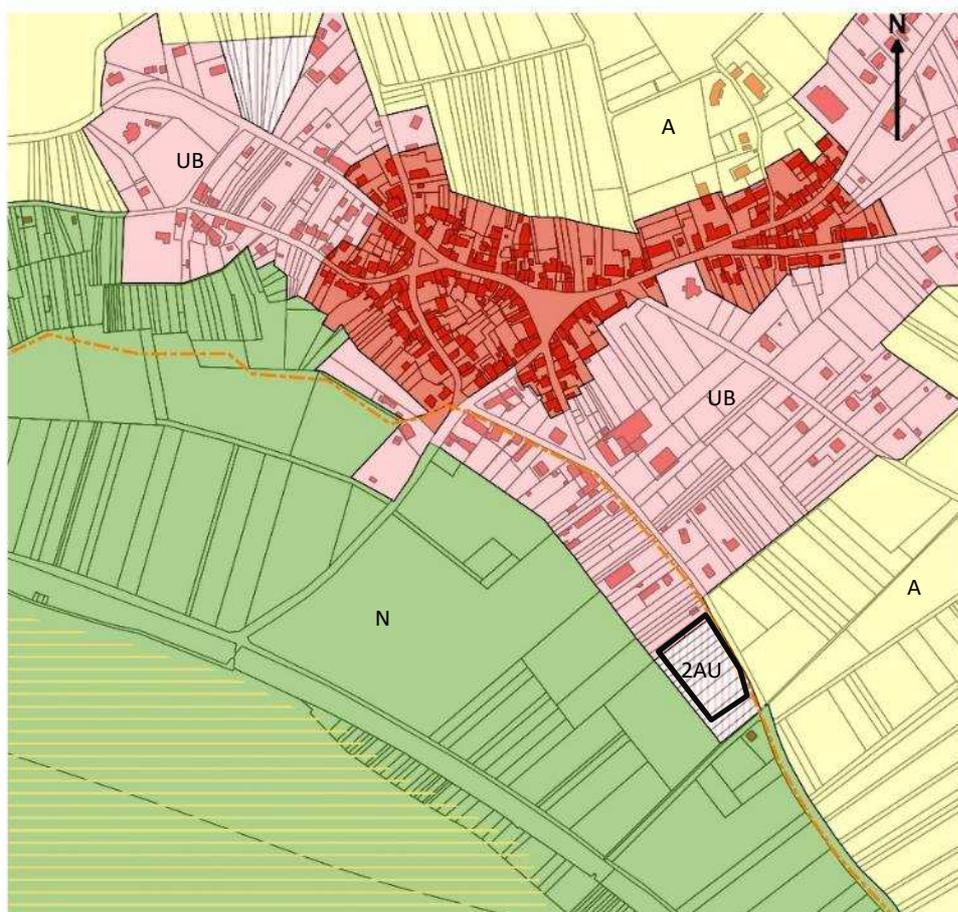
Zone agricole

Zones agricole constructible

Zone naturelle

Zone naturelle constructible

zone naturelle avec transfert de COS



Les autres secteurs que l'on peut trouver à proximité immédiate du site Natura 2000 sont les suivants, du Nord au Sud :

- zones A et UE au Crot-Ferrand / Les Carrières. Ces zones correspondent aux activités préexistantes : silos agricoles et ancienne exploitation de carrières. Le classement en UE de ce dernier secteur permet son évolution et notamment celle des anciens bâtiments d'exploitation.
- zone Np dans les secteurs du château et de la chapelle, correspondant au bâti ancien existant et permettant seulement son évolution.
- zone A jusqu'en limite Sud du territoire communal (non illustrée ici).

## Tracy-sur-Loire

### Zones d'enjeux environnementaux et zonage

#### Le Cros ferrand / Les carrières

Ech. : 1 / 20 000e

15/01/2019

#### Légende

Zones d'enjeux environnementaux

Zone N2000

Zone de ZNIEFF 1 et 2

Éléments de continuité écologique

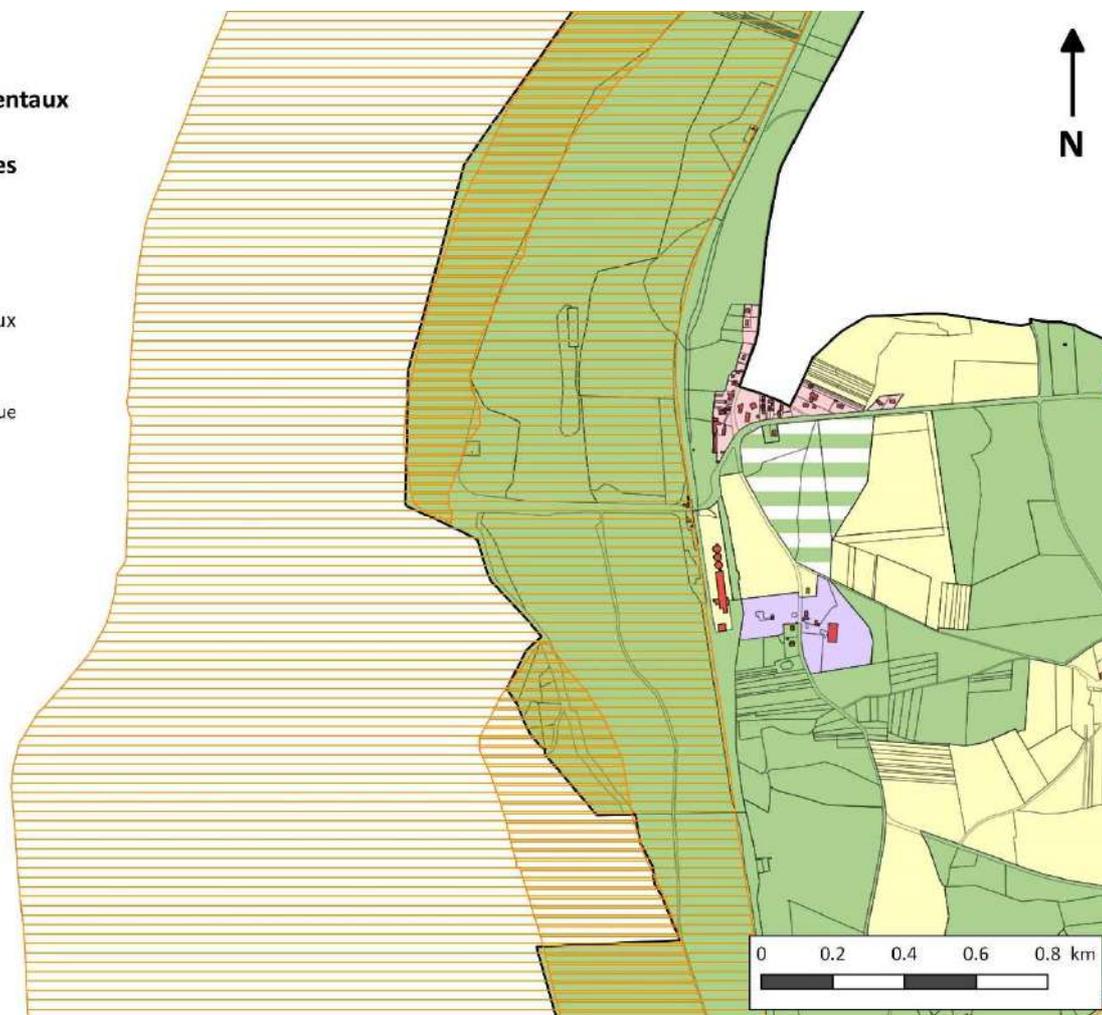
Cadastre

PARCELLE

BATIMENT

COMMUNE

SUBDIVISION FISCALE



## Tracy-sur-Loire

### Zones d'enjeux écologiques et zonage Le Chateau/La Chapelle

Ech. : 1 / 7 500e

15/01/2019

#### Légende

Zones d'enjeux environnementaux

Zone N2000

Zone de ZNIEFF 1 et 2

Éléments de continuité écologique

Cadastre

PARCELLE

BATIMENT

COMMUNE

SUBDIVISION FISCALE

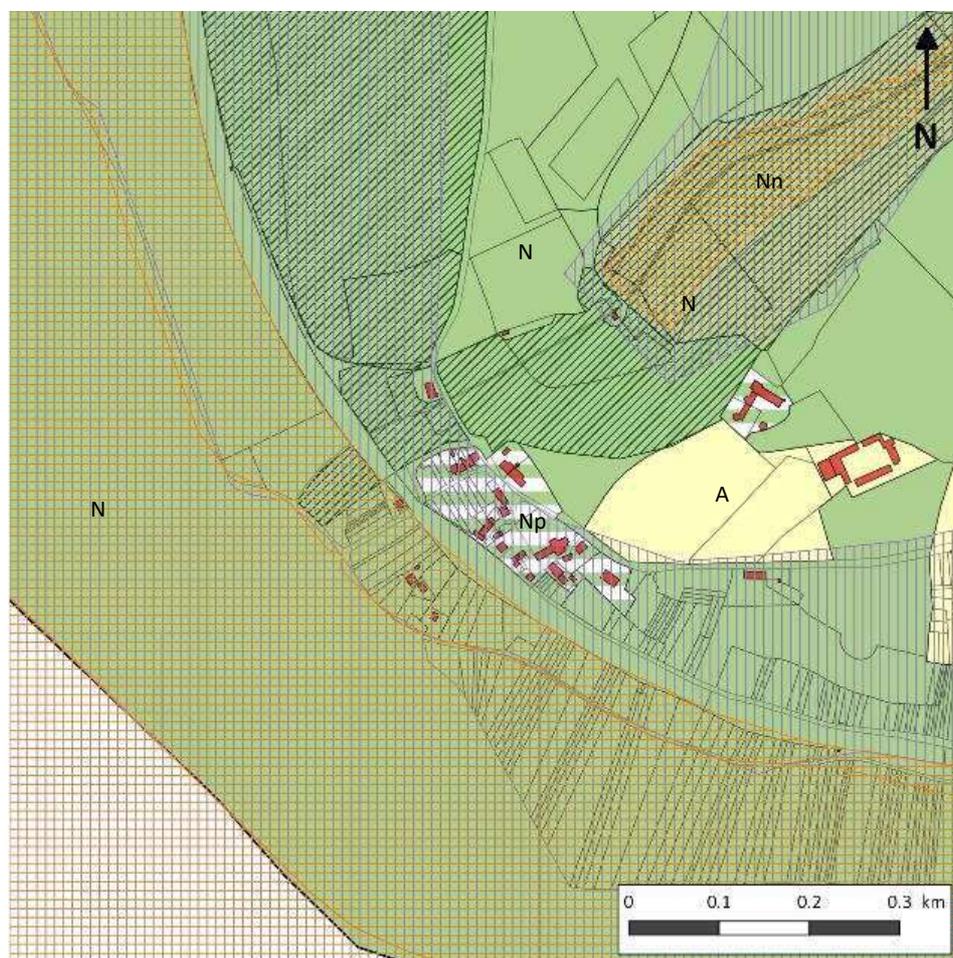
ZONE\_URBA

Zone agricole

Zone naturelle

Zone naturelle constructible

Zone naturelle avec transfert de COS



# Tracy-sur-Loire

## Zones d'enjeux

### environnementaux et zonage

### Mesures spécifiques en faveur des continuités

Ech. : 1 / 60 000e

15/01/2019

## Légende

### Zones d'enjeux environnementaux

-  Zone N2000
-  Zone de ZNIEFF 1 et 2
-  Réserve Naturelle-Val de Loire
-  Éléments de continuité écologique

### Cadastre

-  PARCELLE
-  BATIMENT
-  COMMUNE
-  SUBDIVISION FISCALE



### Mesures spécifiques en faveur des continuités :

En ce qui concerne la prise en compte des milieux naturels et des continuités écologiques, les prescriptions prises dans le cadre du PLU, au titre de l'article L151-23 identifient divers secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Le règlement précise que « les constructions, installations et aménagements au sein de la Trame Verte et Bleue peuvent être autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée par leur nature, situation ou dimension ».

Ont ainsi été identifiés dans le zonage :

- les continuités boisées de l'axe ligérien, (celles inscrites au SRCE et/ou incluses dans le site Natura 2000)
- le secteur des Bois de la Manche (réservoir de la sous-trame forêt et petites zones humides forestières)
- les prairies de fauche et boisements proches des Bois de la Manche et de Maltaverne (sous-trame prairie/bocage)
- les vallées de l'étang des Hâtes (qui est par ailleurs partiellement concerné par le périmètre Natura 2000) et du ruisseau des Echaudières (sous-trames de milieux humides)
- un secteur humide au lieu-dit « le Petit Bouchat », au cœur de la zone agricole de l'Est du territoire communal.

### 3 - Synthèse :

Afin d'évaluer le risque que le PLU porte atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, les questions suivantes, proposées dans la circulaire du 15 avril 2010 du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer sont analysées :

	ZSC	ZPS
LE PLU risque-t-il :		
de retarder ou d'interrompre la progression vers l'accomplissement des objectifs de conservation du site ?	non	non
de déranger les facteurs qui aident à maintenir le site dans des conditions favorables ?	non	non
d'interférer avec l'équilibre, la distribution et la densité des espèces clés qui agissent comme indicateurs de conditions favorables pour le site ?	non	non
de changer les éléments de définition vitaux (équilibre en aliments par exemple) qui définissent la manière dont le site fonctionne en tant qu'habitat ou écosystème ?	non	non
de changer la dynamique des relations (entre par exemple sol et eau ou plantes et animaux) qui définissent la structure ou la fonction du site ?	non	non
d'interférer avec les changements naturels prédits ou attendus sur le site par exemple, la dynamique des eaux ou la composition chimique) ?	non	non
de réduire la surface d'habitats clés ?	non	non
de réduire la population d'espèces clés ?	non	non
de changer l'équilibre entre les espèces ?	non	non
de réduire la diversité du site ?	non	non
d'engendrer des dérangements qui pourront affecter la taille des populations, leur densité ou l'équilibre entre les espèces ?	non	non
d'entraîner une fragmentation ?	non	non
d'entraîner des pertes ou une réduction d'éléments clés (par exemple : couverture arboricole, exposition aux vagues, inondations annuelles, etc...) ?	non	non

Ainsi, le PLU n'engendre pas de destruction ou dégradation d'un habitat naturel ayant contribué au classement Natura 2000 des sites concernés ni de destruction ou perturbation dans la réalisation du cycle vital d'une espèce ayant contribué au classement Natura 2000 des sites concernés.

## K - CONCLUSION

Le PLU de Tracy sur Loire est conçu dans le respect des espaces naturels sensibles que sont les habitats Natura 2000 et des espèces, souvent remarquables, qui y évoluent.

Un zonage adapté aux contraintes environnementales et une extension limitée de l'urbanisation à proximité de la Loire et de ses espaces associés permettent à ce document de ne pas avoir d'incidence négative sur les deux sites Natura 2000 qu'abrite le territoire de Tracy ni sur les espèces qui les fréquentent.

## L - ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU –SUIVI ENVIRONNEMENTAL

### 1 - Principes

Une fois le PLU de Tracy sur Loire approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement, doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation. Ainsi, l'analyse des incidences qui en est faite ici prévoit les indicateurs et leurs modalités de suivi. Ce dispositif permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permettra, le cas échéant, de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

### 2 - Fondements réglementaires

Les fondements réglementaires en sont les suivants :

Article R.151-3 du Code de l'urbanisme :

6° Le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour 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 prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Article L.153-27 du Code de l'urbanisme :

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.

Article L.153-29 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. Le rouleau est fini.

### 3 - Choix des indicateurs de suivi

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU et des mesures préconisées, mais aussi l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement. Ainsi, les indicateurs choisis pour le PLU de Tracy sur Loire concernent les thématiques et des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial. Certains indicateurs, ceux d'état, permettront d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLU. Les indicateurs d'efficacité, mesureront, quant à eux, l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU. Ils permettront également de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation.

### 4 - Les indicateurs de suivi de du PLU de Tracy-sur-Loire

Indicateur de suivi	Etat initial	objectifs	fréquence d'évaluation	par qui :
Population	945 (2014)	1090 (2030)	annuel	commune
Surface agricole et naturelle (hors division parcelle bâtie) consommée à partir de l'approbation du PLU	0	Au plus 21 ha	annuel	commune
Nombre de logement créé	0	90	annuel	commune
- Remobilisation de logements vacants	0	9		
- En division de parcelles existantes	0	-		
- En dent creuse	0	52	annuel	commune
- En extension	0	38	annuel	commune
Nombre arrêté cat-nat ou nombre de maison touchée par une inondation	0	0	annuel	commune
Linéaire de haie créée	0	650m (OAP)	annuel	commune
surface maintenue des éléments de continuités écologiques à caractère humide C, E, F, G, H, K, L, M	109,22 ha	109,22 ha	annuel	commune
nombre d'éléments du paysage à préserver maintenus	42	42	annuel	commune
- En l'état				
- Modifiés sans diminution d'intérêt				
Surface soumise à autorisation de défrichement	0	0	annuel	commune
Nombre d'aire reconnue d'intérêt pour leur patrimoine naturel	9	9	annuel	commune
N2000	3	3	annuel	commune
ZNIEFF	5	5	annuel	commune
RN	1	1	annuel	commune
Autres ou nouvelles	0	>0	annuel	commune

## M - METHODES DE DETERMINATION DES ZONES HUMIDES

Selon l'arrêté du 24 juin 2008 les zones humides sont caractérisées par un ou deux des critères suivants :

- Une pédologie particulière dont l'ensemble des profils est listé en annexe I du dit arrêté.
- Une végétation ou des habitats particuliers listés en annexe I du même arrêté

Afin d'identifier les zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 sur la commune, deux approches successives ont été mises en place.

Dans un premier temps, une approche bibliographique du territoire est réalisée, ce recensement bibliographique rassemble plusieurs sources d'informations documentaires<sup>1</sup> et a été recoupée avec l'exploitation des photos aérienne et les informations provenant d'acteurs locaux (élus notamment). Cette première approche permet de préciser ainsi les secteurs à confirmer par la suite.

Dans un second temps vient l'approche naturaliste par des investigations de terrain des zones préalablement identifiées. Les sites sont d'abord étudiés d'après leurs caractéristiques floristiques par avis d'expert donnant lieu à des identifications à l'espèce de certains végétaux. Puis, si celui-ci n'est pas déterminant, ces mêmes parcelles sont étudiées sur leur critère pédologique par sondage à la tarière à main.

Les visites terrains ont eu lieu en Juin 2016 sur l'ensemble des parcelles à enjeux d'aménagement de la commune et pour lesquelles la recherche documentaire ou les informations des acteurs locaux a révélé une potentialité de présence de zone humide.

Les limites de cette méthodologie résident d'une part dans le fait que les investigations de terrains se limitent globalement aux secteurs à enjeux d'aménagement ou déjà connus. Ainsi, il peut ainsi subsister des zones humides non inventoriées à l'échelle du territoire. Parfois même, les conditions de terrain (accessibilité, période de l'année notamment) sur certaines zones étudiées ne permettent pas la mise en place complète de la méthodologie et les délimitations peuvent en être affectées.

<sup>1</sup>*Sources bibliographiques : les données Carmen-Bourgogne par la DREAL pour les données du SRCE, le réseau zone humide pour le recoupement des pré-localisations de zones humides, l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) pour les informations sur les habitats sur les aires reconnues d'intérêt....*

# TITRE 6 - RESUME NON TECHNIQUE

## DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

### Contexte

La commune de Tracy-sur-Loire a approuvé son premier document d'urbanisme, un Plan d'Occupation des Sols, le 25 mars 1988. Le P.O.S. a été mis en révision et remplacé par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 octobre 2006. Une modification a été approuvée le 17 juin 2011 et une modification simplifiée le 25 avril 2015.

La commune de Tracy-sur-Loire a décidé, par délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2015 de lancer une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

### Situation

La commune appartient à la communauté de communes Loire, Vignoles et Nohain.

La commune est située au bord de la Loire. Elle est traversée par l'A 77, avec un échangeur sur le territoire qui permet notamment de relier le département du Cher par la RD 4.

Surface de la commune : 2 307 hectares dont 330 ha de forêts et 1 100 ha de vignobles. La superficie agricole utile s'élève à 1 151 ha en 2010.

### Evolution démographique

La population a fortement progressé jusqu'en 1990 puis connaît une évolution irrégulière, oscillant entre 980 et 940 habitants. La population est vieillissante et cela se répercute sur le nombre de personnes par ménages et l'évolution de la population.

Les résidences principales ont progressé jusqu'en 2009 mais ont légèrement baissé sur la dernière période.

Les logements vacants ont augmenté de manière conséquente entre 1990 et 1999 mais se sont à peu près stabilisés ensuite. L'accueil de nouveaux ménages en âge d'avoir des enfants est donc essentiel pour retrouver une dynamique démographique positive.

### L'agriculture

L'orientation technico-économique principale des exploitations de la commune est la viticulture.

La commune de Tracy-sur-Loire est dans les Appellations d'Origine Contrôlée (A.O.C.) Pouilly-sur-Loire et Pouilly Fumé qui représentant au total 1 100 ha. Une quarantaine de viticulteurs sont implantés sur la commune pour environ 275 ha. La structure des exploitations est très atypique car il existe de nombreuses petites structures. Certains viticulteurs pratiquent aussi la culture.

### Les déplacements

Le territoire communal est très bien desservi avec :

- l'Autoroute A 77, Paris – Nevers.
- la RD 4 arrivant du Cher et reliant l'A 77 puis Sully-La-Tour.
- la RD 907, ancienne Route Nationale 7.
- la RD 243 de Pouilly à Cosne longe la Loire du nord au sud, desservant les différents hameaux de la commune : les Courlus, Roche, au croisement avec la RD 4, Boisgibault (le bourg), Les Girarmes et Les Loges.
- la RD 553 dessert le hameau de Tracy.

Tracy-sur-Loire bénéficie d'une halte ferroviaire sur la ligne Intercités Paris Bercy / Nevers et sur la ligne TER Bourgogne Nevers / Cosne-sur-Loire.

En 2012, seulement 23 % des habitants de Tracy ayant un emploi travaillent sur la commune. 48 % ont un emploi sur une autre commune du département de la Nièvre. 28 % traverse la Loire pour aller travailler dans le Cher. L'importance des actifs travaillant à l'extérieur de la commune explique le fort taux d'équipement automobile des ménages.

### **Les équipements**

Services publics : Mairie, Relais Poste commerçant

Equipements scolaires : 1 école

Equipements socio-culturels : Salle polyvalente d'une capacité de 100 personnes

Gestion des déchets : **La gestion des déchets est assurée par la communauté de communes**

### **Assainissement**

La commune n'a pas de réseau d'assainissement collectif et a décidé de laisser l'ensemble du territoire e assainissement individuel. Le SPANC veille à a conformité des systèmes d'assainissement individuel.

Une station de traitement des effluents viticoles a été créée en 2011.

### **Alimentation en eau potable :**

Nappe alluviale d'accompagnement de la Loire. La production en eau du syndicat des eaux de la Bourgogne Nivernaise, auquel appartient la commune, est assurée par deux puits de captage situés sur le territoire communal au Nord des Girarmes.

## **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Patrimoine naturel**

La Z.N.I.E.F.F. n°1004 correspond à la vallée de la Loire et comporte un secteur de type I, la Z.N.I.E.F.F. n°1004-0005 correspondant aux îlots du Boisgibault et des Loges, aux îles de la Garaude et à l'île de Malaga.

La Z.N.I.E.F.F. n° 1016 correspond à la vallée du Nohain et comporte un secteur de type I : la Z.N.I.E.F.F. n°1016-0005 correspondant à l'étang des Hâtes.

La Réserve Naturelle du Val de Loire couvre une partie du territoire.

Une ZSC Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire (surface : 2 600 ha).

Le site est remarquable par la diversité des habitats représentés, notamment due à la dynamique fluviale de la Loire (régimes contrastés, inondations périodiques), à la topographie des fonds et des berges et l'hétérogénéité des alluvions. Ces conditions particulières ont permis le développement d'une végétation très diversifiée, installée de petites surfaces et constituant des mosaïques d'habitats naturels très différents.

Une ZPS Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire (13 763 ha).

Il est caractérisé par la présence d'une mosaïque de milieux naturels (grèves, berges abruptes, pelouses sableuses, landes sèches à humides et boisements alluviaux), riche autant au niveau de la flore que de la faune.

### **Trame verte et bleue**

On notera l'importance majeure de la Loire en tant que corridor pour la majorité des sous-trames.

La ligne de chemin de fer est le principal obstacle linéaire s'opposant aux continuités à l'échelle régionale.

**Eléments relatifs à la trame forêt :** Nord de la commune et boisements alluviaux de la Loire.

**Eléments relatifs à la trame des milieux humides :** la Loire, les cours d'eau et le « Bois de la Manche ».

**Eléments relatifs à la trame des milieux ouverts et semi-ouverts** : les prairies de fauche, vergers et jardins.

**Obstacles aux continuités** : La ligne de chemin de fer, la RD4, l'A77.

### Risques et nuisances

Inventaire des cavités souterraines et des mouvements de terrains : Une cavité souterraine naturelle

Risques transport de matières dangereuses : l'autoroute A 77 et la voie ferrée

Risque sismique : zone d'aléa sismique très faible

Aléa retrait gonflement des sols argileux dans la Nièvre : 82 % en aléa faible et 4 % en aléa moyen

Installations classées pour la protection de l'environnement : Plusieurs établissements

Le silo d'AXERREAL est classé Silo à Enjeux Très Importants avec des zones de dangers importantes

Anciens sites industriels : entreprise GENTY René, à Boisgibault, dont l'activité était un dépôt d'essence.

Installations viticoles : Il existe plusieurs installations soumises à déclaration ou à autorisation

Bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre (classement sonore).

secteur affecté par le bruit de 250 m par rapport au bord extérieur de la chaussée de l'A 77 et de 30 m par rapport à l'axe de la RD 4 entre la limite départementale et la route de Villechaud, à La Roche.

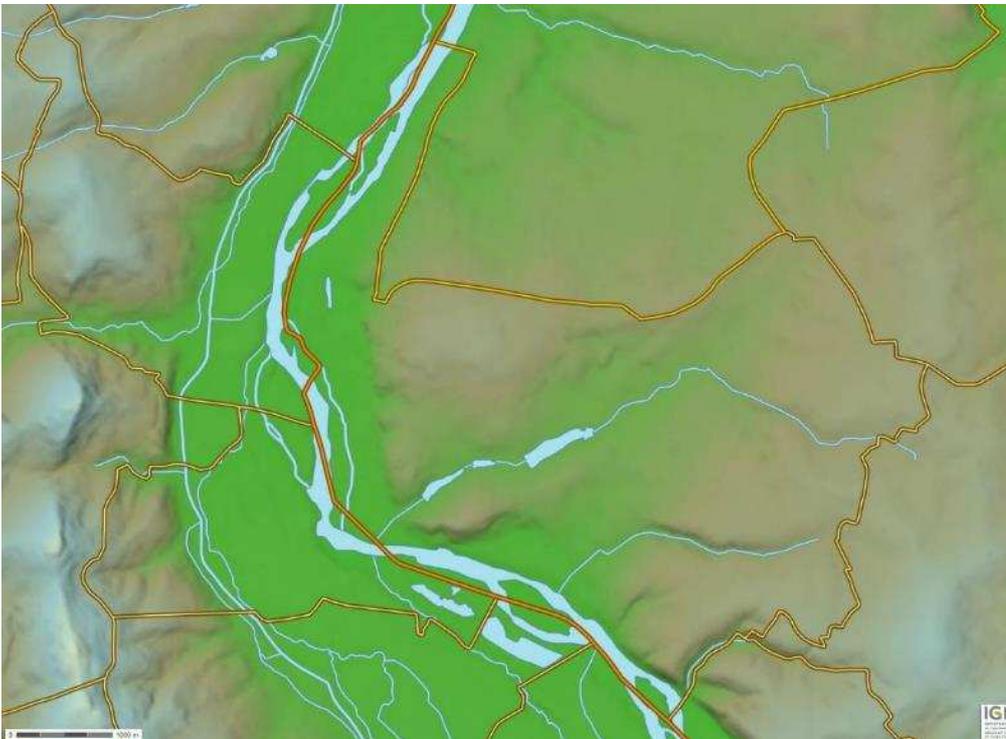
secteur affecté par le bruit de 100 m par rapport au bord du rail le plus proche pour la ligne SNCF n°750000.

Réglementation aux abords des routes à grande circulation : RN 7 et A 77 : les constructions interdites sur une bande de 100 mètres de part et d'autre en l'absence d'étude particulière.

### Relief et hydrographie

La Loire a creusé une large vallée dans le plateau calcaire où s'étend le territoire communal. Le bourg de Tracy-sur-Loire s'est installé dans un coude formé dans le lit du fleuve lorsqu'il bifurque vers le nord-est après la colline de Sancerre, qui culmine à plus de 300 m sur la rive gauche.

Plusieurs ruisseaux traversent le territoire : ruisseau des Hâtes et ruisseau des Echaudières.



**Occupation du sol** : 2307 ha dont 330 de forêts et 1 100 ha de vignobles A.O.C. Pouilly-sur-Loire et Pouilly-Fumé.

**Unité paysagère** : Tracy-sur-Loire appartient à l'unité paysagère de la vallée de Loire, avec un paysage ouvert avec des panoramas sur le val de Loire dominé par les collines de Sancerre.

### **Organisation du territoire**

La commune est composée de nombreux groupes bâtis dispersés sur le territoire :

Maltaverne, le long de la RN 7

Les Petites Gâtines, le long de la RD 4

Les Braults, le long de la RD 4

La Roche, le long de la RD 4

Boisgibault, le principal groupement

Fontenille

Bois Fleury

Les Girarmes

Les Loges

**Vues** : La Loire est peu visible mais le relief permet de nombreuses vues vers les lointains, notamment depuis le haut du plateau, vers Saint-Andelain et les collines du Sancerrois.

**Patrimoine archéologique** : Des antiquités préhistoriques ont été repérées.

**Monuments historiques** : Le château de Tracy-sur-Loire est inscrit à l'inventaire supplémentaire.

**Patrimoine architectural** : Le bâti rural ancien de la commune constitue une richesse patrimoniale.

**La consommation d'espaces depuis 10 ans** : 7,2 ha ont été consommées :

5,8 ha pour des constructions individuelles

0,5 ha pour des hangars agricoles

0,9 ha pour des bâtiments d'activités

### **Potentiel de densification**

Les surfaces disponibles en dents creuses représentent 16,35 hectares au total. On notera que certaines surfaces en dents creuses (4,18 hectares) n'étaient pas constructibles dans le précédent PLU, certains groupes bâtis n'ayant pas été rendus constructibles du fait d'une interdiction d'accès le long de la RD 4 imposée par le conseil départemental sur certaines portions hors agglomération.

**Bilan du PLU** : surfaces disponibles en dent creuse et en extension

24,94 ha immédiatement constructibles à vocation d'habitat étaient disponibles de l'ancien PLU et 8 ha en réserve à long terme.

Le précédent PLU avait programmé 19,10 ha réservés à long terme pour l'activité économique et 4,28 ha à court terme.

## **Le PADD**

### **THEME ENVIRONNEMENT**

Prendre en compte le risque « inondation »

Assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique

Permettre une bonne absorption des eaux pluviales  
Favoriser les économies d'énergie

## **THEME PAYSAGE ET PATRIMOINE**

Protéger les éléments du paysage  
Préserver le patrimoine :

## **THEME DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES**

Favoriser le maintien et l'implantation de nouvelles activités  
Permettre l'implantation d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de services ou les bureaux compatibles avec les zones habitées 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  
Poursuivre la reconversion du site des carrières  
  
Préserver les activités viticoles et agricoles  
Limitier la consommation de terres agricoles  
Permettre l'évolution des sièges d'exploitation  
Autoriser les bâtiments pour la commercialisation des produits  
Permettre la reconversion des bâtiments agricoles  
Soutenir les projets de production d'énergie des agriculteurs.  
Préserver les terrains en AOC :

## **THEME LOGEMENT**

Prévoir des logements diversifiés avec des tailles de parcelles diverses et des localisations variées.  
Répondre à la demande en logements d'ici 2030.  
Nombre de logements nécessaires pour compenser le desserrement des ménages : 34 logements.  
Nombre de logements nécessaires pour assurer le renouvellement : 5 logements et qu'environ  
20% des logements vacants pouvant être remobilisés : 9 logements.  
La commune a la volonté de voir repartir la croissance de la population et souhaite prévoir un taux de croissance moyen de 1% par an, soit 74 logements.  
Ainsi, au total, le besoin en logements s'élève à 104 logements d'ici 2030.

## **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

Limitier la dispersion du bâti

Limitier l'urbanisation en extension

### **Objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces du PLU**

Le premier objectif de modération de la consommation d'espace : réduire les zones constructibles potentielles, y compris les zones à urbaniser bloquées de plus de 40 %.

Le deuxième objectif de modération de la consommation d'espaces est de réduire de 1 000 m<sup>2</sup> la taille moyenne des parcelles dans les estimations des besoins en logements, soit une taille moyenne de parcelle de 1200 m<sup>2</sup>.

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.

### ***Bilan de l'évolution de la consommation d'espaces du PLU par vocation***

#### **Activités**

Avec la suppression de 4,28 ha de zone 1AUe et de 19,10 ha de zone 2AUe, ce sont au total, 23,38 ha de surfaces en zones à urbaniser à vocation d'activités AUe qui sont supprimés. 6,21 ha étant nouvellement créées, le PLU « rend » au final 17,17 ha aux zones agricole et naturelle.

#### **Habitat**

Il restait de l'ancien PLU 32,96 ha. Le projet de révision a supprimé 16,90 ha, des projets d'extension de grande envergure principalement. Il a conservé 9,02 ha en dents creuses et a identifié 3,45 ha de dents creuses à rendre constructibles, soit 12,47 ha de potentiel constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le projet a aussi conservé 5,70 ha prévus en extension dans l'ancien PLU auxquels s'ajoutent 0,77 ha nouvellement créés pour répondre immédiatement aux demandes individuelles soit 6,47 ha en extension. Ainsi, 18,94 ha sont immédiatement constructibles au total, dont 40% en extension et 60% en dents creuses. A long terme, le PLU a conservé 2,35 ha à Boisgibault et à Fontenille.

#### Calcul des logements potentiels pouvant être accueillis

Avec une taille moyenne de parcelles de 1 200 m<sup>2</sup>, le nombre de constructions pouvant être accueillies à l'intérieur du contour urbain est de 52 constructions et 38 en extension, soit au total 90 constructions pouvant potentiellement être réalisées à Tracy-sur-Loire à l'intérieur des zones immédiatement constructibles.

Les surfaces constructibles en zone urbaine et à urbaniser à vocation d'habitat sont en adéquation avec le besoin de 86 logements si le projet communal volontariste de développement de l'emploi permet d'accroître l'attractivité de la commune et d'accueillir de nouveaux habitants,

#### **Consommation globale**

Le projet de PLU permet une économie d'espace de 7,93 ha à vocation d'habitat par rapport à l'ancien projet de PLU (soit -24%).

Ainsi, le projet de PLU permet une économie d'espace de 11,67 ha à vocation d'habitat par rapport à l'ancien projet de PLU (soit -35%).

Concernant la consommation d'espace à vocation d'activités, l'ensemble des surfaces prévues dans l'ancien PLU est supprimé, soit 23,38 ha mais le nouveau projet prévoit une nouvelle zone d'activités de 6,37 ha, soit une différence de 17 ha (soit -73%).

Globalement, sur 56 ha disponibles de l'ancien PLU, 40 ha ont été supprimés. 12 ha de surfaces nouvelles étant ajoutées pour actualiser le PLU et répondre aux nouvelles demandes, les surfaces constructibles s'élèvent à 28 ha avec une baisse des zones constructibles de 29 ha, soit -51%.

Ainsi, l'objectif de réduction de la consommation d'espace est respecté, les surfaces potentiellement constructibles ont été réduites de plus de 40%.

# Le règlement et les OAP

Le règlement écrit et graphique du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation répondent aux objectifs du PADD.

Le PLU de Tracy sur Loire prévoit le développement maîtrisé de son urbanisation. Ainsi, de 56 ha disponibles et destinés à l'urbanisation dans l'ancien PLU, seuls 18 ha ont été conservés. Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation représentent 7 ha à destination d'habitat.

En ce qui concerne les espaces dédiés aux activités, le zonage a été élaboré pour actualiser la planification afin qu'elle réponde aux besoins actuels. Il a ainsi supprimé 23 ha de zones AUe prévues dans l'ancien PLU (zones d'activité en vitrine sur l'A77 + projets non concrétisés). Il a par ailleurs créé 6 ha pour répondre à la demande d'une zone d'activités à proximité de la RD4.

La commune de Tracy étant contrainte aussi bien sur le plan de la protection des espaces naturels que sur le plan du risque inondation par la Loire et ses abords, les espaces relatifs à ces milieux ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

## LES ZONES URBAINES

**Le secteur UA** correspondant au centre ancien dense à Boisgibault, où les règles en matière d'implantation permettent un bâti plus dense.

**Le secteur UB** correspondant au reste du bourg, au tissu plus lâche (ancienne zone UC) et aux autres groupes bâtis de la commune (ancienne zone UD) : Maltaverne, Les Petites Gâtines, Fontenille, Bois Fleury, Les Braults, La Roche et Les Girarmes.

**Le secteur UE** correspondant au site des Carrières, créé pour favoriser de cet ancien site industriel en autorisant la reconversion des bâtiments existants et la construction de nouveaux bâtiments d'activités.

## LES ZONES A URBANISER

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

la zone 1AUe à vocation d'activités aux Petites Gâtines autorise les constructions au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, selon les conditions définies dans le règlement ainsi que les orientations d'aménagement pour garantir un aménagement cohérent de la zone et assurer son insertion dans le site.

la zone 2AU, correspond aux secteurs où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. On la trouve en extension de la zone urbaine, à ouvrir à l'urbanisation avec un projet d'aménagement cohérent quand les dents creuses seront construites ou bloquées par la rétention foncière à Boisgibault et à Fontenille.

Les différentes zones :

<b>Zone U</b>	<b>120 ha</b>
dont Secteur Ua	8 ha
Secteur Ub	99 ha
Secteur Ue	6 ha
Secteur Ues	7 ha
<b>Zone 1AUe</b>	<b>7 ha</b>
<b>Zone 2AU</b>	<b>3 ha</b>
<b>Zone A</b>	<b>1180 ha</b>

<b>Zone N</b>	<b>907 ha</b>
dont Secteur Npe	11 ha
Secteur Np	2 ha
Secteur Nn	77 ha

## LES ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

la zone A à vocation agricole,

la zone N à vocation naturelle, comprenant :

le secteur Npe où les éléments techniques nécessaires à la production d'électricité sont autorisés, y compris au sol, près de La Roche.

Le secteur Np, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées où seules sont autorisées l'extension et la construction d'annexe des constructions existantes pour la préservation du bourg ancien de Tracy.

Le secteur Nn, englobant les secteurs sensibles du territoire communal, au niveau des étangs et les fonds de vallée.

## ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### Analyse générale des incidences du PLU sur les composantes environnementales

Les incidences du PLU sur les différentes thématiques environnementales identifiées sont présentées dans le tableau des pages 98 à 100. Elles sont présentées par thématiques et recourent la prise en compte dans le PADD et les mesures prises dans les zonages, règlement, OAP ou dans l'élaboration du document pour éviter, réduire ou compenser l'impact du PLU sur l'environnement.

### Analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation et aux aménagements

La zone d'activités, classée en zone 1AUe, près d'une activité implantée récemment, fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation pour assurer une bonne intégration du site et un moindre impact sur l'environnement.

La réduction des surfaces constructibles a permis de réduire considérablement la consommation d'espaces agricoles et naturels communs mais aussi certaines parcelles contenant des milieux plus spécifiques ont pu être préservées suite à cette démarche.

### Analyse des incidences du PLU sur l'agriculture

La réduction de la consommation d'espaces

***Vocation initiale des surfaces déclassées en zone N ou A à vocation d'habitat (en ha)***

Surfaces agricoles			Taillis	Jardins	Espace naturel (forêt...)	Espace mixte	TOTAL
Culture	Prés	Vigne					
2,26	0,87	0,53	2,45	0,10	0,78	9,91	16,90

Le passage de 17 ha d'espaces à vocation agricoles, naturels et forestiers de la zone constructible à la zone agricole ou naturelle et de 17,83 hectares à vocation agricole de la zone d'activités à la zone agricole permet de réduire considérablement la consommation d'espaces.

L'impact de la consommation d'espaces sur les exploitations agricoles

***Vocation initiale des surfaces constructibles à vocation d'habitat (en ha)***

Surfaces agricoles				Taillis	Jardins	Bois	Espace mixte	TOTAL
Culture	Pré déclaré à la PAC	Pré non exploité	Vigne					
0,84	1,86	9,64	0,70	3,32	1,97	1,34	1,62	21,29

Les surfaces consommées par les zones constructibles représentent 21,29 ha, dont 13,04 ha à vocation agricole. Les espaces cultivés sont peu utilisés (0,84 ha), la consommation concerne principalement des prés. On notera cependant qu'une grande part de ces prés (9,64 ha) ne sont pas déclarés à la PAC mais le plus souvent entretenus par un agriculteur pour son propriétaire.

Les zones d'activité consomment 1 ha à vocation agricole, aux Petites Gâtines et 5 hectares à vocation naturelle, composés de taillis.

### Préservation des paysages

Les vues sur les lointains sont préservées, aucun point de vue n'étant impacté par l'urbanisation.

La préservation des éléments du paysage et la limitation de l'urbanisation en extension a réduit l'impact sur les diverses entrées de village.

### Analyse des incidences sur les réseaux

La municipalité s'est attachée à ne rendre constructible que des terrains où les réseaux d'eau et d'électricité étaient suffisants. Le SPANC vérifie la conformité des systèmes d'assainissement.

### Prévention des risques et limitation des nuisances

PPRI : La zone inondable est identifiée dans le plan de zonage et le règlement précise que le règlement du PPRI s'applique sur les zones inondables.

Bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre : le règlement précise que des normes d'isolation s'appliquent pour les bâtiments d'habitation ou accueillant un public sensible.

Silo à Enjeux Très Importants : il n'y a pas de secteur constructible à proximité du silo.

Réglementation aux abords de routes à grande circulation : aucune zone constructible n'est prévue aux abords des routes à grande circulation en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Captage : le périmètre de captage n'est pas impacté par les zones constructibles.

### Analyse des incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

Plusieurs orientations sont favorables à la préservation des milieux naturels, de manière directe ou indirecte.

Le PLU prévoit ainsi d'assurer la continuité des espaces naturels d'intérêt écologique en préservant les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité. Ces espaces incluent la forêt alluviale des bords de Loire ainsi que les bois et étangs de la commune (ZNIEFF et Natura 2000).

L'orientation visant à la bonne absorption des eaux pluviales va également dans le sens d'une préservation de l'ossature verte du territoire limitant l'imperméabilisation des zones constructibles en prévoyant de préserver la végétation et d'imposer un minimum de plantations.

Dans le thème paysage, l'orientation visant à protéger les éléments de paysage va également dans le sens d'une préservation des éléments ponctuels de la trame verte et de la qualité des paysages.

Ces orientations, combinées à celles de la prise en compte du PPRI de la Loire ainsi que les choix établis pour le traitement qualitatif des entrées de villes conduisent à un zonage qui limite tout impact significatif possible sur les sites Natura 2000.

L'intégralité des parcelles comprises dans le périmètre de la ZSC (Directive Habitats) sont en zonage N.

En ce qui concerne la ZPS (Directive Oiseaux) qui a une emprise plus large (globalement limitée par la voie ferrée), le zonage est également très majoritairement en zone N.

## Synthèse des incidences du PLU

Afin d'évaluer le risque que le PLU porte atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, les questions suivantes, proposées dans la circulaire du 15 avril 2010 du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer sont analysées :

	ZSC	ZPS
LE PLU risque-t-il :		
de retarder ou d'interrompre la progression vers l'accomplissement des objectifs de conservation du site ?	non	non
de déranger les facteurs qui aident à maintenir le site dans des conditions favorables ?	non	non
d'interférer avec l'équilibre, la distribution et la densité des espèces clés qui agissent comme indicateurs de conditions favorables pour le site ?	non	non
de changer les éléments de définition vitaux (équilibre en aliments par exemple) qui définissent la manière dont le site fonctionne en tant qu'habitat ou écosystème ?	non	non
de changer la dynamique des relations (entre par exemple sol et eau ou plantes et animaux) qui définissent la structure ou la fonction du site ?	non	non
d'interférer avec les changements naturels prédits ou attendus sur le site par exemple, la dynamique des eaux ou la composition chimique) ?	non	non
de réduire la surface d'habitats clés ?	non	non
de réduire la population d'espèces clés ?	non	non
de changer l'équilibre entre les espèces ?	non	non
de réduire la diversité du site ?	non	non
d'engendrer des dérangements qui pourront affecter la taille des populations, leur densité ou l'équilibre entre les espèces ?	non	non
d'entraîner une fragmentation ?	non	non
d'entraîner des pertes ou une réduction d'éléments clés (par exemple : couverture arboricole, exposition aux vagues, inondations annuelles, etc...) ?	non	non

Ainsi, le PLU n'engendre pas de destruction ou dégradation d'un habitat naturel ayant contribué au classement Natura 2000 des sites concernés ni de destruction ou perturbation dans la réalisation du cycle vital d'une espèce ayant contribué au classement Natura 2000 des sites concernés.

## Conclusion

Le PLU de Tracy sur Loire est conçu dans le respect des espaces naturels sensibles que sont les habitats Natura 2000 et des espèces, souvent remarquables, qui y évoluent.

Un zonage adapté aux contraintes environnementales et une extension limitée de l'urbanisation à proximité de la Loire et de ses espaces associés permettent à ce document de ne pas avoir d'incidence négative sur les deux sites Natura 2000 qu'abrite le territoire de Tracy ni sur les espèces qui les fréquentent.

# Tracy-sur-Loire

## Zones d'enjeux environnementaux et zonage

Ech. : 1 / 60 000e  
15/01/2019

### Légende

Zones d'enjeux environnementaux

-  Zone N2000
-  Zone de ZNIEFF 1 et 2
-  Réserve Naturelle-Val de Loire
-  Eléments de continuité écologique

Cadastre

-  PARCELLE
-  BATIMENT
-  COMMUNE
-  SUBDIVISION FISCALE

