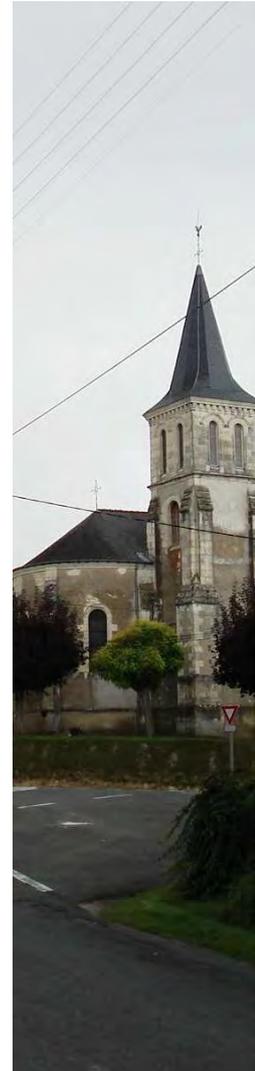


# COMMUNE DE CUSSAY

Département de l'Indre et Loire

## Révision du POS PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION



## DOSSIER D'APPROBATION



8/00141/2015//FL

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 juin 2018*

*Le Maire*

## SOMMAIRE

<b>Chapitre I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>3</b>
1 - PRESENTATION GENERALE .....	3
1.1 – CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	3
1.2 – COORDINATION INTERCOMMUNALE, ELEMENTS DE PORTEE SUPRA COMMUNALE.....	4
1.3 – SCOT (Schéma de Cohérence territoriale) LOCHES SUD TOURAINE .....	5
2 - ENVIRONNEMENT HUMAIN.....	7
2.1 – CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE .....	7
2.2 – POPULATION ACTIVE ET EMPLOI.....	10
2.3 – LA SITUATION DU LOGEMENT .....	13
3 - PRESENTATION PHYSIQUE DU TERRITOIRE .....	19
3.1 – CONTEXTE PHYSIQUE .....	19
3.2 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	21
3.3 – PATRIMOINE NATUREL.....	26
3.4 – ANALYSE PAYSAGERE.....	31
4 – PATRIMOINE BATI ET ANALYSE URBAINE .....	34
4.1 – PATRIMOINE BATI REPRESENTATIF DE LA COMMUNE.....	34
4.2 - ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE .....	35
4.3 – LES ENTREES DU BOURG.....	40
4.4 - MORPHOLOGIE ET CARTACTERISTIQUES ARCHITECTURALES.....	41
5 - ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE.....	44
5. 1 – L'AGRICULTURE .....	44
5. 2 – LE TISSU ECONOMIQUE .....	46
5. 3 – LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE.....	49
6 - LES RESEAUX .....	52
6. 1 – LE RESEAU ROUTIER .....	52
6. 2 – LA DISTRIBUTION D'EAU POTABLE.....	53
6. 3 – LA DEFENSE INCENDIE .....	53
6. 4 – L'ASSAINISSEMENT .....	54
6. 5 – AUTRES RESEAUX TECHNIQUES .....	56
<b>Chapitre II. ENJEUX ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT.....</b>	<b>58</b>
1 – BILAN DU DOCUMENT EN VIGUEUR .....	58
1.1 Le POS de Cussay .....	58
1.2 Construction et rénovation à Cussay ces 15 dernières années.....	58

1.3	Utilisation des zones constructibles du POS .....	59
2	– ENJEUX ET CONTRAINTES .....	61
2.1	– Urbanisation et évolution de la population .....	61
2.2	– Perspectives économiques .....	61
2.3	– Environnement et paysages .....	61
2.4	– Maîtrise du développement de l'urbanisation.....	62
3	– SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	63
<b>Chapitre III. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU.....</b>		<b>64</b>
1	– EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	64
1.1	EXPLICATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD.....	64
1.2	LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT.....	66
1.3	JUSTIFICATION DES BESOINS EN SUPERFICIE MOBILISABLE .....	68
2	– LES CHOIX RETENUS POUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS .....	71
2.1	– Le zonage et le règlement, leurs justifications.....	71
2.2	– Les orientations d'aménagement et de programmation .....	81
2.3	- Bilan des surfaces.....	82
2.5	– Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	84
3	– L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	86
3.1	– INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL .....	86
3.2	– INCIDENCES SUR LE PAYSAGE .....	86
3.3	– INCIDENCES SUR L'ESPACE ET L'ACTIVITE AGRICOLES.....	87
3.4	– INCIDENCES SUR L'EAU.....	88
3.5	– INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS .....	89
3.6	– INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BÂTI.....	90
4	– LE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLU .....	92

## ANNEXES

- annexe 1 : classement des bâtiments par rapport aux règles parasismiques
- annexe 2 : localisation des élevages et ICPE
- annexe 3 : inventaire forestier (DDT 2010), suivi administratif des espaces forestiers
- annexe 4 : plan de localisation des sentiers de randonnée
- annexe 5 : plan de localisation des circuits vélo

## Chapitre I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1 - PRESENTATION GENERALE

#### 1.1 – CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Cussay est située dans le département d'Indre-et-Loire, canton de Descartes, arrondissement de Loches. Elle est située à environ 46 kilomètres au sud de Tours, entre Descartes (10 km) et Ligueil (4 km) et à 19 kilomètres au sud-ouest de Loches.

Superficie : 2580 ha (*donnée INSEE*),

Population en 2012 : 580 hab, en 2014 : 589 hab.

La commune de Cussay est une commune rurale de 2580 ha, comptant 580 habitants en 2012. La densité de la population de la commune en 2012 était de 22,5 habitants au km<sup>2</sup>, soit largement inférieure à la moyenne du département qui est de 97,4 habitants au km<sup>2</sup>.

Le territoire communal se caractérise par ses paysages agricoles et naturels (étang, plan d'eau et bois). En termes de services de proximité et d'équipements, elle dépend principalement de la communauté de commune Loches Sud Touraine (10 021 hab. – RP INSEE 2012), dont le siège est basé sur la commune de Ligueil.

La commune de Cussay n'est traversée par aucun axe structurant mais se situe à proximité du réseau autoroutier :

- **A 85** (Tours - Vierzon) : échangeur d'Esvres à près de 40 mn.
- **A 10** (Paris - Bordeaux) : échangeur de Saint-Maure-de-Touraine à près de 25 minutes,

Les axes principaux sont :

- la **RD 31** (Ligueil – Descartes) qui parcourt la commune du Nord au Sud en passant par le bourg ;
- la **RD 59** (Ligueil– Sainte-Maure-de-Touraine) située au nord de la commune à 3,5 km du bourg ;

Le territoire communal est également traversé par les RD 99 et 53, de moindre importance.

Le reste de la commune est desservi par un réseau de voies communales.

#### *Distance et temps de parcours depuis Cussay*

	<i>Descartes</i>	<i>Ligueil</i>	<i>Tours</i>	<i>Châtellerault</i>	<i>A10 échangeur de Saint Maure de Touraine</i>	<i>A 85 échangeur d'Esvres</i>
<i>Distance</i>	<i>10 km</i>	<i>3,4 km</i>	<i>56 km</i>	<i>32 km</i>	<i>18 km</i>	<i>37 km</i>
<i>Temps</i>	<i>10 mn</i>	<i>4 mn</i>	<i>45 mn</i>	<i>33 mn</i>	<i>21 mn</i>	<i>37 mn</i>

Source : Mappy.com – 2010

Les communes limitrophes sont :

- Ligueil (2 175 hab.- RP INSEE 2007) au nord, nord-est et est ;
- Paulmy (264 hab. - RP INSEE 2007) au sud et sud-est ;
- Neuilly-le-Brignon (321 hab. - RP INSEE 2007) à l'ouest et au sud-ouest ;
- Descartes au Sud-Ouest
- et Civray sur Esves au Nord-Ouest.

### **1.2 – COORDINATION INTERCOMMUNALE, ELEMENTS DE PORTEE SUPRA COMMUNALE**

Cussay fait partie de la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par fusion des communautés de communes de Loches Développement, de Montrésor, de la Touraine du Sud et du Grand Ligueillois. Sont ainsi regroupés 52600 habitants de 68 communes sur près de 181 000 ha.



#### ***Structures intercommunales auxquelles appartient la commune de Cussay***

Nom	Compétences	Adresse
Communauté de Communes Loches Sud Touraine	Compétences nombreuses : cf. ci-après.	12 avenue de la Liberté 37 6000 Loches
SMICTOM du sud-Lochois	Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères	13 rue Carnot 37160 DESCARTES
RAM	Relais d'Assistance Maternelles	Mairie de Ligueil 37240 LIGUEIL
SATESE 37	Assainissement des eaux usées <ul style="list-style-type: none"> <li>- assistance à l'exploitation des stations d'épuration</li> <li>- organisation de l'assainissement non collectif</li> </ul> Gestion financière du schéma départemental d'élimination des matières de vidange.	Domaine d'activités papillon Rue de l'Aviation 37082 TOURS CEDEX 2

PAYS DE LA TOURAINE COTE SUD (syndicat mixte)	Vocation de solidarité économique du territoire	Regroupe : le Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, la CC Loches Sud Touraine, la CC Loches Développement, la CC de Montrésor, la CC de la Touraine du Sud.
---	---	---

Source : commune de Cussay, communauté de commune Loches Sud Touraine (ex Grand Liqueillois) – novembre 2010, septembre 2015, mars 2018)

Compétences Loches Sud Touraine :

La Communauté de communes LOCHES SUD TOURAINE est compétente dans les domaines suivants :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Aménagement et entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Politique du logement et cadre de vie
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Assainissement
- Création et aménagement de la voirie d'intérêt communautaire
- Création et gestion de Maisons de services au public et définition des obligations de services publics y afférentes
  - Action sociale d'intérêt communautaire
  - Eau
  - Petite enfance
  - Enfance / jeunesse
  - Sport
  - Culture
  - Production d'énergie
  - Gendarmeries
  - Participation au contingent incendie
  - Transport
  - Elaboration et négociation des contrats de Pays / Projet de territoire et politique contractuelle
  - Collège

### **1.3 – SCOT (Schéma de Cohérence territoriale) LOCHES SUD TOURAINE**

Cussay se trouve dans le périmètre du SCOT Loches Sud Touraine, en cours d'élaboration depuis 2016. En l'absence de SCOT approuvé, les orientations du PLU devront respecter les prescriptions retenues dans le/les documents de portée supra communale : en l'occurrence le SDAGE 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne.

**1.4 – Le SDAGE Loire-Bretagne**

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) définit les grandes orientations de la gestion équilibrée de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne : le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs du SDAGE 2016 – 2021, exposés au § 3.1.2 (Hydrographie).

## 2 - ENVIRONNEMENT HUMAIN

### 2.1 – CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

#### 2.1.0 – Contexte départemental

La population du département d'Indre et Loire est en hausse, mais son taux de croissance a tendance à diminuer<sup>1</sup>. Entre 2005 et 2030, le taux est estimé à 0,22% par an moyenne. Il a été de en moyenne de 0,47% par an entre 1990 et 2005.

#### 2.1.1 - Quelques données de cadrage sur la Communauté de communes Loches Sud Touraine

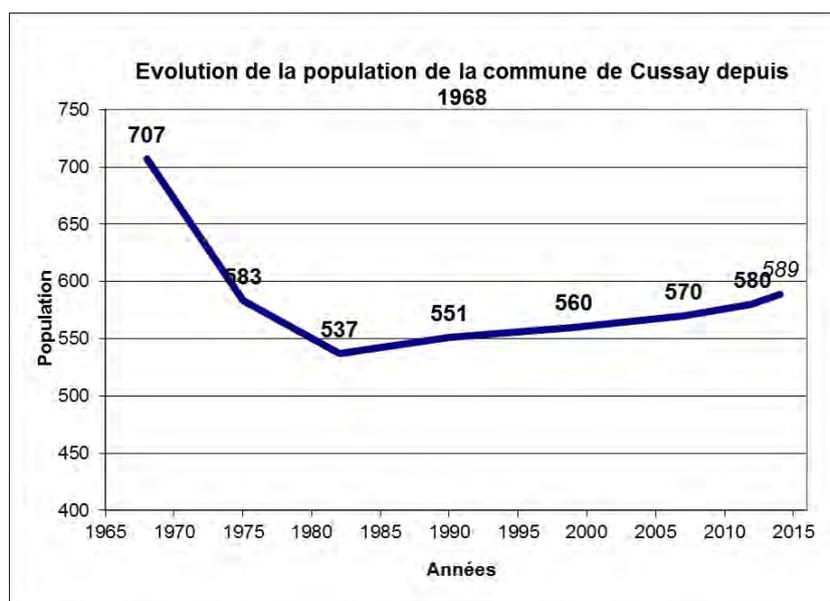
La Communauté de communes regroupe :

- 17 communes.
- 10 021 habitants en 2012
- 10 communes de moins de 500 habitants.

La croissance démographique, reprise depuis 1990, lui a permis de retrouver en 1999 le niveau de population de 1975. Elle montre un rythme de croissance égal à celui du département, soit 0,5% par an en moyenne, à la différence des autres CC du sud de l'Indre et Loire (décroissance de la population pour CC de la Touraine du sud et Pays de Richelieu).

#### 2.1.2 - Evolution : un regain démographique faible

La population de Cussay a atteint son maximum enregistré en 1856 avec 947 habitants. Elle a connu une forte baisse dans la deuxième moitié du XX<sup>ème</sup> siècle et a évolué depuis 1968 entre 707 et 589 habitants ; la diminution observée entre 1968 et 1982 est liée à la situation difficile du canton de Descartes (fermeture d'entreprises, manque d'emploi). La reprise des années 80 semble durable.



Sources : INSEE RP 1999, 2007 et 2012, populations légales 2014.

<sup>1</sup> La population de l'Indre et Loire et de ses territoires à l'horizon 2030 – ATU, SCOT, INSEE Centre - 2010

Cussay suit la tendance du contexte local et départemental, tout en ayant un rythme moins rapide.

Evolution comparée de la population entre 1968 et 2012							
Source : INSEE - RGP 2007, 2012	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Cussay</b>	<b>707</b>	<b>583</b>	<b>537</b>	<b>551</b>	<b>560</b>	<b>570</b>	<b>580</b>
Grand Liguillois	9970	9031	8685	8658	9049	9577	10021
Département de l'Indre et Loire	437866	478597	506093	529345	553747	583084	596937

Taux de variation annuel moyen						
Source : INSEE - RGP 2007, 2012	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2007	2007/2012
<b>Cussay</b>	<b>-2,5%</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>0,3%</b>
Grand Liguillois	-1,3%	-0,5%	0,0%	0,5%	0,7%	0,9%
Département de l'Indre et Loire	1,3%	0,8%	0,6%	0,5%	0,7%	0,5%
France	0,8%	0,5%	0,5%	0,4%	0,7%	0,5%

La croissance démographique actuelle de Cussay est liée à des soldes naturels et migratoires irréguliers (mais peu élevés), qui se compensent pour un taux global positif.

	2007	2012	croissance annuelle moyenne
Ligueil	2175	2246	0,65%
Bossée	345	336	-0,52%
Bournan	242	270	2,31%
la Chapelle Blanche St Martin	609	683	2,43%
Ciran	429	440	0,51%
Civray sur Esves	194	217	2,37%
<b>Cussay</b>	<b>570</b>	<b>580</b>	<b>0,35%</b>
Draché	679	719	1,18%
Esves le Moutier	143	156	1,82%
Louans	604	614	0,33%
le Louroux	471	487	0,68%
Manthelan	1317	1399	1,25%
Marcé sur Esves	239	239	0,00%
Mouzay	480	489	0,38%
Sepmes	661	670	0,27%
Varennes	225	242	1,51%
Vou	196	234	3,88%
<b>CCLG</b>	<b>9579</b>	<b>10021</b>	<b>0,92%</b>

Evolution comparée du taux de variation annuel entre 1982 et 2012												
Source: INSEE-RGP 2007-2012	Dû au solde naturel				Dû au solde migratoire				Taux global			
	1982-90	1990-99	1999-2007	2007-2012	1982-90	1990-99	1999-2007	2007-2012	1982-90	1990-99	1999-2007	2007-2012
<b>Cussay</b>	-0,2	0,3	0,1	0,4	0,5	-0,1	0,2	0,0	0,3	0,2	0,3	0,3
Grand Liguillois	-0,3	-0,1	0,1	0,2	0,2	0,6	0,6	0,7	0,0	0,5	0,7	0,9
Département de l'Indre et Loire	0,4	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,4	0,2	0,6	0,5	0,7	0,5

***L'accueil d'une population complémentaire, souhaité par la commune, doit permettre de conforter la reprise démographique et de compenser le vieillissement de la population.***

### **2.1.3 - Une population à rajeunir**

En 1999, 1/4 de la population avait moins de 20 ans, et près de la moitié entre 20 et 59 ans. Ces proportions ont globalement peu varié, malgré une forte augmentation de la classe d'âges 60-74 ans et une stabilité des plus de 75 ans.

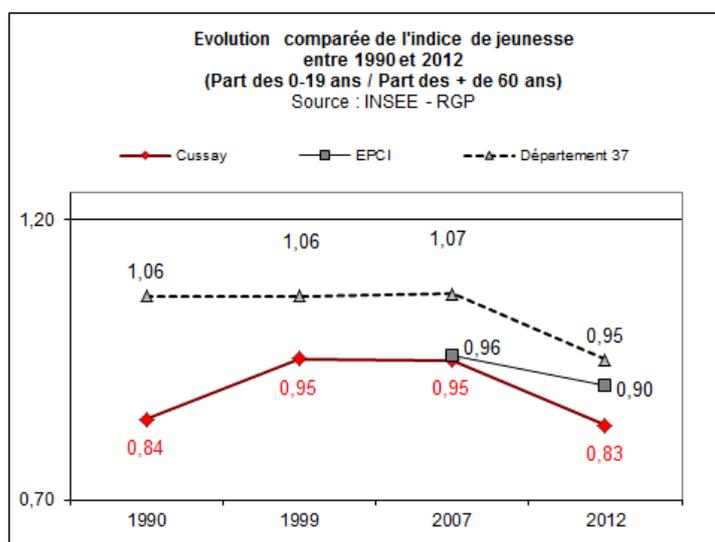
Ce vieillissement s'inscrit dans la tendance nationale.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

L'indice de jeunesse de Cussay est passé de 0,84 en 1990 à 0,95 en 1999 pour rester stable jusqu'en 2007 ; on observe en 2012 une baisse à 0,83. Cet indice de jeunesse, est inférieur à celui de l'EPCI et du département, témoignant d'une moins forte proportion de jeunes dans la population.



***Dans un contexte local vieillissant, la population de Cussay suit la tendance générale au vieillissement. L'accueil d'une population diversifiée permettrait d'enrayer cette évolution et de redonner plus de poids aux jeunes, ce qui permettrait de maintenir les équipements et d'améliorer le dynamisme communal.***

Cussay s'inscrit en cohérence avec l'ensemble du département de l'Indre-et-Loire et les prévisions démographiques de l'INSEE à moyen terme : vieillissement de la population, potentialité de croissance liée à l'apport migratoire plus qu'au solde naturel.

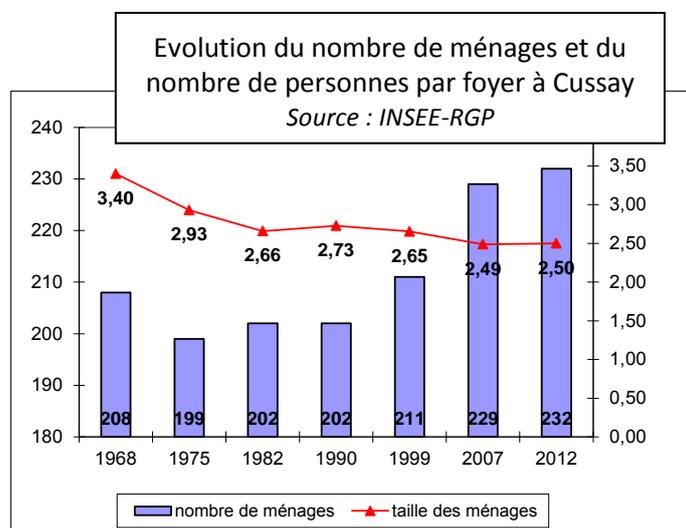
#### **2.1.4 - Des ménages de plus en plus petits**

Le nombre des ménages augmente, plus ou moins régulièrement, depuis 1975 ; il est passé de 211 en 1999 à 232 en 2012, soit +10% en 12 ans.

Les ménages comptent aujourd'hui 2,50 personnes en moyenne (contre 2,22 pour le département de l'Indre et Loire). La tendance de diminution de la taille des ménages, peu accusée à Cussay, est générale au niveau national : elle est liée à la décohabitation et à l'augmentation du nombre de personnes vivant seules.

Ainsi pour loger 100 habitants il faut :

- en 1968, 29 logements
- en 1990, 37 logements
- en 2007 et 2012, 40 logements.



***La demande en logements sera étroitement liée aux données ci-dessus.***

***Les choix d'urbanisation pour les années qui suivent prendront en considération l'évolution structurelle des ménages.***

## **2.2 – POPULATION ACTIVE ET EMPLOI**

### ***Taux de chômage***

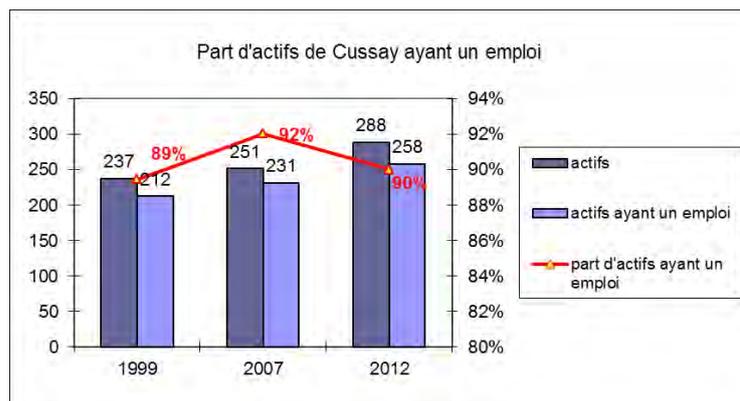
Entre 2007 et 2012 la population de 15 à 64 ans est passée de 352 à 384, soit une augmentation de 9,1 %.

Le chômage (en hausse entre 2007 et 2012) atteint en majorité les femmes, en particulier de plus de 25 ans.

La population active de Cussay est plutôt jeune puisque 89% des actifs ayant un emploi ont moins de 55 ans en 2012 (comme en 2007).

Le nombre de chômeurs est passé de 24 à 19 entre 1999 et 2007, puis à 30 en 2012. Sur les mêmes périodes le nombre d'actifs passait de 237 à 251 puis 288.

Actuellement 90% des actifs de la commune ont un emploi, contre 92% en 1999.



Le taux de chômage a augmenté à Cussay ces dernières années :

Taux de chômage à Cussay	1999	2007	2012
Taux de chômage (% des actifs 15-64 ans n'ayant pas d'emploi)	10,1%	7,7%	10,3%
Part des femmes parmi les chômeurs	58,3%	68,4%	56,7%

Source : INSEE RG 2007 et 2012

Pour comparaison, notons que le taux de chômage du département atteint en 2012 11,6% : il est inférieur au taux national (12,7%), témoignant d'une activité locale.

Taux de chômage 2012	hommes	femmes	TOTAL
CUSSAY	8,5%	12,2%	10,3%
CDC LOCHES SUD TOURAINE	9,3%	11,3%	10,2%
INDRE ET LOIRE	11,2%	12,0%	11,6%
CENTRE	11,6%	12,4%	12,0%
FRANCE	12,1%	13,3%	12,7%

Seuls 12% des ménages de Cussay sont composés de doubles actifs.

#### Actifs de la commune et emplois proposés

	1999	2007	2012
Nombre d'emplois sur la commune	100	88	91
Nombre d'actifs de la commune ayant un emploi	212	231	258
Concentration d'emploi <sup>2</sup>	47%	38%	35%

<sup>2</sup> Indicateur de concentration d'emploi : rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire et le nombre de résidents qui en

Le tissu local en 2012 permettait à 35% des actifs ayant un emploi de travailler sur la commune.

*Part de l'agriculture : le recensement de 2010 annonçait 31 UTA<sup>3</sup> dans Cussay. L'agriculture de la commune emploie donc l'équivalent de 31 personnes à plein temps sur une année, soit de l'ordre de 34% de l'emploi local.*

Le porter à connaissance indique qu'en 2012 27% des actifs de Cussay ayant un emploi travaillent dans la commune, contre 52,6% en 1990. Les deux tiers au moins des habitants actifs se rendent donc à l'extérieur de la commune pour exercer leur activité professionnelle, ce qui induit des déplacements importants de véhicules particuliers.

Pour ceux qui résident sur la commune et travaillent à l'extérieur, les destinations au lieu de travail sont principalement :

- pour 37% : la Communauté de communes Loches Sud Touraine (dont 32,6% sur Ligueil), contre 28,7% en 1990. Cette évolution est davantage impulsée par la commune de Ligueil, qui entre 1990 et 2012, attire deux fois plus d'actifs provenant de Cussay.
- pour 19,3% des actifs : hors département (avec 11% vers la Vienne).
- pour 15,5% : la Communauté de communes de la Touraine du Sud (avec 11% vers Descartes).
- pour 11% : la Communauté de communes de Loches Développement.

En 2012 les actifs entrant sur la commune proviennent essentiellement :

- pour 60,6% d'entre eux, des autres communes de la CCGL (Ligueil exclusivement),
- pour 24,2% d'entre eux : de la CCLD.

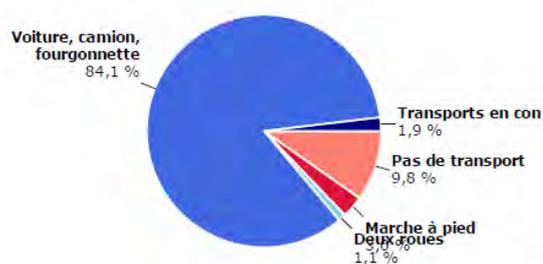
### **Modes de déplacements :**

En 2012 75% des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi travaillent dans une autre commune, et 68,2 % dans le département 37. 5,3% travaillent dans une autre région (proximité du Poitou-Charentes).

Le graphique ci-contre montre la prédominance des véhicules particuliers pour se rendre au travail, pour les actifs entrants comme pour les sortants (de même que pour les actifs résidant et travaillant sur la commune).

Par ailleurs le Porter à connaissance indique que 15,2% des actifs provenant de Ligueil utilisent les deux-roues (motorisées ou non) pour se rendre à Cussay. L'inverse n'existe pas pour les actifs de Cussay se rendant à Ligueil.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.  
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

ont un (sens de l'INSEE).

<sup>3</sup> UTA : unité de travail annuel. Cette unité équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année. (définition INSEE).

Il semble que les actifs internes (résidant et travaillant à Cussay) se déplacent largement à pied (35,8% d'entre eux).

## **2.3 – LA SITUATION DU LOGEMENT**

### **2.3.1 - Evolution du parc de logement**

La commune de Cussay était intégrée dans le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la communauté de commune du Grand Liguillois (2006-2012).

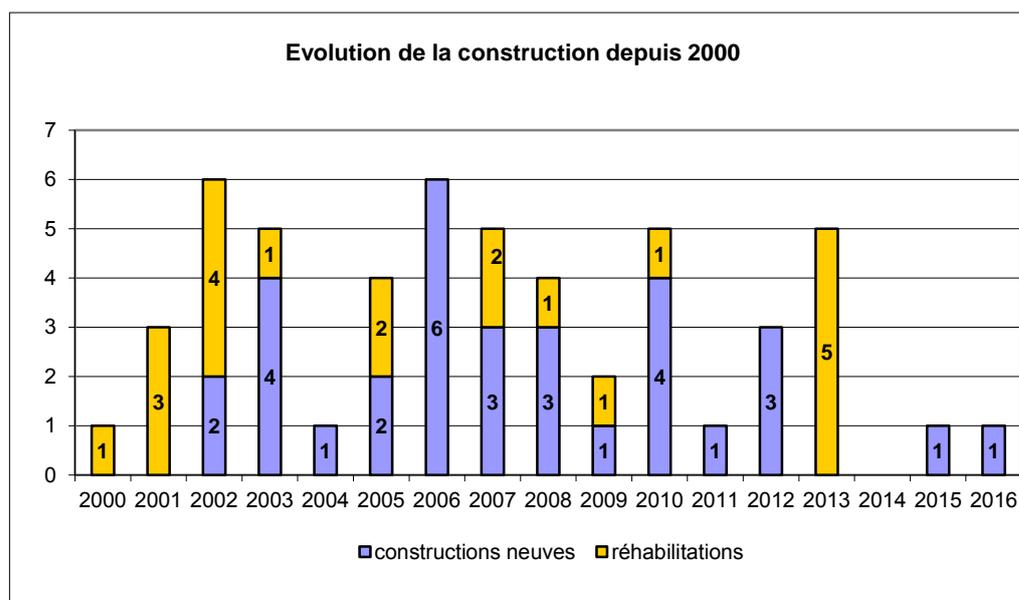
#### **LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie**

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>260</b>	<b>246</b>	<b>268</b>	<b>282</b>	<b>298</b>	<b>312</b>	<b>330</b>
<i>Résidences principales</i>	208	199	202	202	211	229	232
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	12	24	47	53	62	63	65
<i>Logements vacants</i>	40	23	19	27	25	19	32

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Le parc de logement augmente assez régulièrement depuis 1975, les résidences principales étant passées de 199 à 232 sur cette période. Le nombre de résidences secondaires a plus que doublé.

Depuis 2000, 32 logements neufs ont été construits dans la commune de Cussay contre 22 logements réhabilités. Sur les 12 dernières années (période 2005 – 2016), le nombre de Permis de construire pour logements neufs a été en moyenne de 2,1 PC / an, et de 1 PC / an pour les réhabilitations.



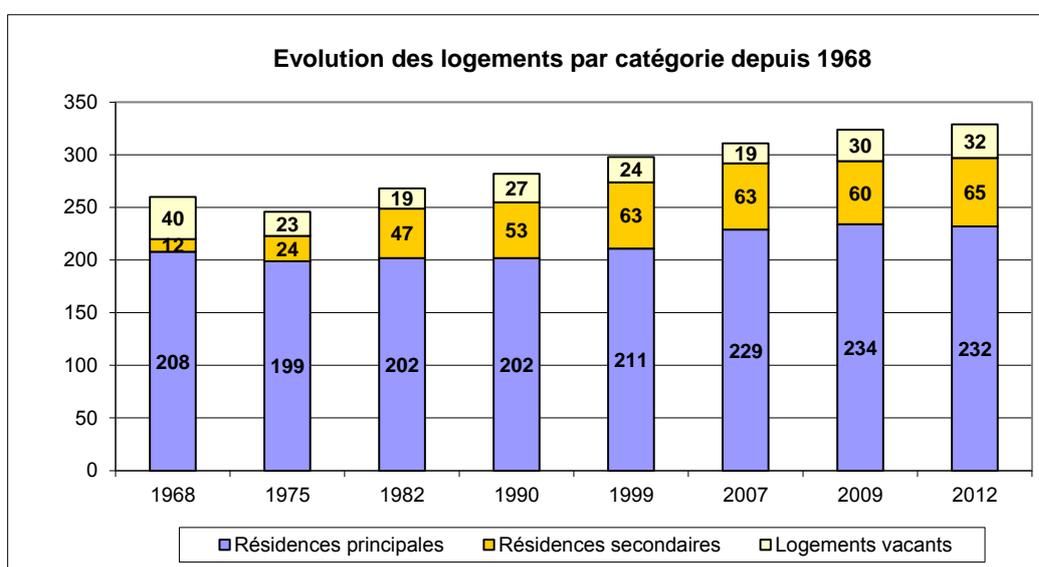
*Données mairie de Cussay 2016*

***Ce rythme de construction est irrégulier, en liaison avec les opérations immobilières (ex : 2002 : logements sociaux). Il s'est ralenti en liaison avec un contexte économique défavorable (2008-2009, puis 2013-2014).***

### **2.3.2 - Caractéristiques du parc de logements**

Le nombre de logements est en hausse : + 21 résidences principales depuis 1999 :

	<b>1999</b>	<b>2007</b>	<b>2012</b>
total logements	298	312	323
<b>résidences principales</b>	<b>211</b>	<b>229</b>	<b>232</b>
résidences secondaires	63	63	65
logements vacants	24	19	32
taux de vacance	8,1%	6,1%	9,7%



*Données INSEE RP 2012 et dénombremments*

### **Occupation :**

- la majorité des logements sont des résidences principales : **72%** en 2012
- les résidences secondaires (et logements occasionnels) sont significatifs puisqu'ils représentent 20% du parc en 2012 (comme en 2007) ; pour comparaison la part des RS dans la CC Loches Sud Touraine est de 9,1%
- enfin les logements vacants, au nombre de 32, représentent **10%** du parc. Pour comparaison, le taux de vacance 2012 était de 7,4% sur le département et 8,2% sur la CC Loches Sud Touraine. Voir analyse détaillée ci-après.

***Ce taux de vacance ne peut permettre que l'installation de quelques nouveaux ménages qui ne feraient pas appel à la construction de logements neufs.***

- la commune dispose d'un parc locatif de 33 logements, dont 6 logements sociaux (ci-dessous)

Le logement locatif est important en termes de mixité sociale et de renouvellement de la population. Les logements locatifs sont généralement de plus petites tailles (moins de 4 pièces) : ils répondent à la demande des ménages aux revenus modestes (dont font partie généralement les jeunes ménages) et aux personnes à mobilité réduite. Il favorise en effet l'installation de jeunes ménages qui pourront poursuivre leur parcours résidentiel avec leurs enfants, en devenant propriétaires par la suite.



**Statut d'occupation des résidences principales entre 1999 et 2012**

	Propriété	Location	Logement gratuit
1999	76,3%	19,4%	4,3%
2007	83,2%	14,6%	2,2%
2012	86,4%	12,3%	1,3%

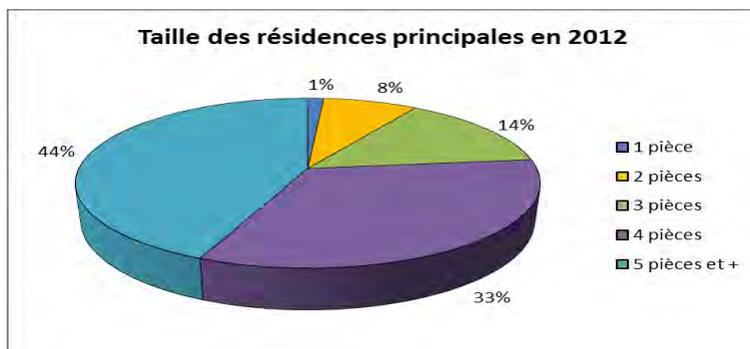
Source : RP – INSEE

- la tendance à l'accession à la propriété est dominante : **86%** des logements sont occupés par des propriétaires en 2012 (contre 76% dans Loches Sud Touraine et 59% dans le département).
- Les propriétaires occupent en 2012 leur logement depuis 19,4 ans en moyenne, contre 13,3 ans pour les locataires.

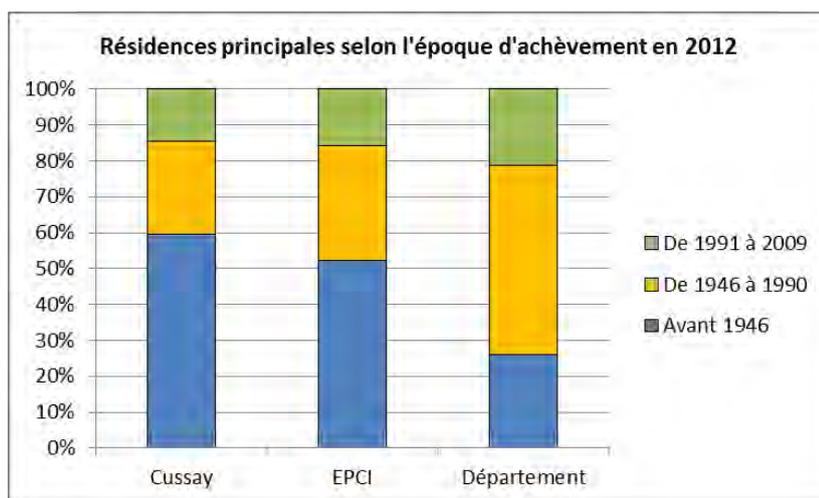
***Cette tendance à l'accession à la propriété ne doit pas faire occulter l'importance du parc locatif dans la dynamique locale : il favorise la rotation démographique et la mixité de population.***

#### Types de logements :

- les logements sont en quasi-totalité individuels ; les logements collectifs représentent 1,2% du parc en 2012, contre 4,7% en 1999. Les demandes en accession ou location sont souvent orientées sur la maison individuelle ;
- il s'agit généralement de grands logements : 77 % d'entre eux ont 4 pièces et plus



- Le parc de logements date en majorité d'avant 1946 (60% en 2012).  
A Cussay 14% sont des logements récents (1991 à 2009), contre 16% dans l'EPCI et 21% dans le département.



Cussay fait donc partie des communes dont la part des logements anciens est élevée : 60%, contre 52% sur Loches Sud Touraine et 26% sur le département d'Indre et Loire.

- Bien qu'ancien, le parc de logements présente un niveau de confort satisfaisant : en 2012, 94% des résidences principales disposaient d'une salle de bain avec une douche ou une baignoire<sup>4</sup>.

#### LOG T8M - Confort des résidences principales

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>232</b>	<b>100,0</b>	<b>229</b>	<b>100,0</b>
<i>Salle de bain avec baignoire ou douche</i>	219	94,1	212	92,5
<i>Chauffage central collectif</i>	0	0,0	0	0,0
<i>Chauffage central individuel</i>	95	40,7	113	49,1
<i>Chauffage individuel "tout électrique"</i>	64	27,5	58	25,2

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La tranche 49-90, qui correspond aux logements les plus énergivores, est peu représentée à Cussay.

- Equipement automobile : la grande majorité (95%) des ménages possèdent au moins une voiture (53,4% en possèdent 2 ou plus). Cette forte proportion confirme l'importance des déplacements automobiles sur la commune.

#### Analyse du parc de logements vacants

Notons que l'implantation de nouveaux foyers peut en partie s'appuyer sur la réhabilitation de bâti existant : l'INSEE a dénombré 32 logements vacants au recensement de 2012. Une analyse plus fine du parc de logements vacants (LV) a été réalisée avec la municipalité fin 2015 :

<sup>4</sup> Le niveau minimum de confort selon les critères de l'INSEE, est un WC intérieur et au moins une douche ou une baignoire.

	Localisation	Vacant, destination non précisée	Vacant : en vente ou mise en vente prévue	Résidence secondaire	Réhab. en cours ou prévue.	Insalubre ou ruine
1	La Fertonnerie (pas de desserte AEP)	Habitation vide mais bâtiments agricoles utilisés				
2	La Perouze (non raccordé AEP mais réseau proche)	<b>X</b>				
3	La Perouze	Utilisé comme siège social				<b>X</b>
4	Les Grandes Plantes					<b>X</b>
5	Les Grandes Plantes					<b>X</b>
6	La taille des Poteries	Séparation non résolue, se dégrade				
7	Les Terres Fortes		<b>X</b> (mauvais état)			
8	Bazon	Habitation vide mais bâtiments agricoles utilisés				
9	La Cigogne	Habitation vide mais bâtiment agricole utilisé				
10	Ruslane				<b>X</b>	
11	Le Puits		<b>X</b>			
12	Le Bois Turmeau				<b>X</b>	
13	Laveau	Contentieux en cours				
14	Trémont			<b>X</b>		
15	Trémont			<b>X</b>		
16	La Bosnière	<b>X</b>				
17	La Maraudière				<b>X</b>	
18	La Maraudière				<b>X</b>	
19	La Brangerie				<b>X</b>	
20	La Brangerie		<b>X</b>			
21	La Brangerie	<b>X</b>				
22	La Brangerie	X (envahi par la végétation)				

	Localisation	Vacant, destination non précisée	Vacant : en vente ou mise en vente prévue	Résidence secondaire	Réhab. en cours ou prévue.	Insalubre ou ruine
23	Ferme Blanche		X			
24	Maison Fouquet, rue A. Béranger		X			
25	Maison Senon, rue A. Béranger	X				
26	Rue A. Béranger	X				
27	Rue Serge Brunet				X (Occupant prévu)	

Sur les 27 logements identifiés fin 2015 :

- 3 étaient insalubres ou en ruines, non réhabilitables,
- 2 étaient en fait des résidences secondaires,
- 6 faisaient l'objet d'une réhabilitation, avec utilisation ultérieure prévue,
- 16 paraissaient réellement vacants. 2 d'entre eux ne sont pas mobilisables actuellement pour des raisons juridiques.

Sur les 14 logements restants mobilisables, 5 seulement étaient en vente.

Début 2018, une évolution a pu être observée pour les 7 logements suivants :

11	Le Puits	Rénovation en cours
20	La Brangerie	Vendu
21	La Brangerie	Occupé
22	La Brangerie	Vendu
23	Ferme Blanche	Occupé
24	Maison Fouquet, rue A. Béranger	Vendu
25	Maison Senon, rue A. Béranger	Occupé

Les logements vacants restants sont donc actuellement au nombre de 7 :

LV situés dans le Bourg	2
LV proches du Bourg (la Bosnière, la Maraudière, la Brangerie)	2
LV situés dans les écarts	3
<b>Total LV début 2018</b>	<b>7</b>

## **3 - PRESENTATION PHYSIQUE DU TERRITOIRE**

### **3.1 – CONTEXTE PHYSIQUE**

#### **3.1.1 - Contexte géologique, hydrogéologique et pédologique**

##### ***Géologie***

La commune de Cussay appartient à l'unité paysagère de la Boutonnière de Ligueil. Cette unité est caractérisée par une structure géologique formant un dôme anticlinal (Bray de Ligueil) érodé et creusé dans son centre et où les ressources du sous-sol datant du Crétacé supérieur sont mises à nu.

Le fond de la dépression repose sur des marnes du Cénomaniens où les sols sont bruns calcaires à calciques. La texture de surface est argileuse à argileuse lourde.

Les bordures des plateaux et versants de craie, rencontrés au nord de la commune sont caractérisés par des sols calcimagnésiques plus ou moins profonds.

La partie sud est caractérisée par des formations tertiaires (éocènes, oligocènes et miocènes) recouvertes par des dépôts éoliens limoneux à sableux. Les sols sont généralement bruns lessivés et présentent un bon potentiel agronomique. L'hydromorphie observée va de pair avec un réseau de fossés nécessaires à l'écoulement des eaux de surface.

##### ***Hydrogéologie***

Sur la commune de Cussay, on peut recenser la nappe du Turonien (Tuffeau jaune) qui constitue le réservoir offrant le plus de potentialités. Elle est exploitée par de nombreux puits et forages particuliers.

Pour des besoins d'adduction en eau potable, c'est la même nappe du Turonien qui est exploitée par le captage de Fonteny (commune de Paulmy) et alimente Cussay.

Il faut noter que la nappe du Cénomaniens, qui fait partie des « nappes intensément exploitées », a fait l'objet de règles régionalisées inscrites dans le SDAGE 2010-2015 (mesure 7C5). Cussay n'est plus alimenté par cette nappe.

Aucun périmètre de protection rapproché ne s'étend sur le territoire communal.

##### ***Pédologie et aptitude à l'assainissement individuel***

Sur la commune, le contexte pédologique est moyennement favorable à l'assainissement individuel et nécessite éventuellement la mise en place de filières drainées. La carte établie lors de l'étude de zonage d'assainissement<sup>5</sup> montre, pour les secteurs non collectés par le réseau :

- une aptitude moyenne pour la Berrurie, Trémont, Ruslane, (sols reconstitués mais infiltration généralement possible sur place),
- une aptitude médiocre pour le reste du territoire communal (mise en place de filières drainées).

---

<sup>5</sup> SEAF – 2001 – Etude de zonage d'assainissement, Pays de Ligueil

### 3.1.2 - Hydrographie

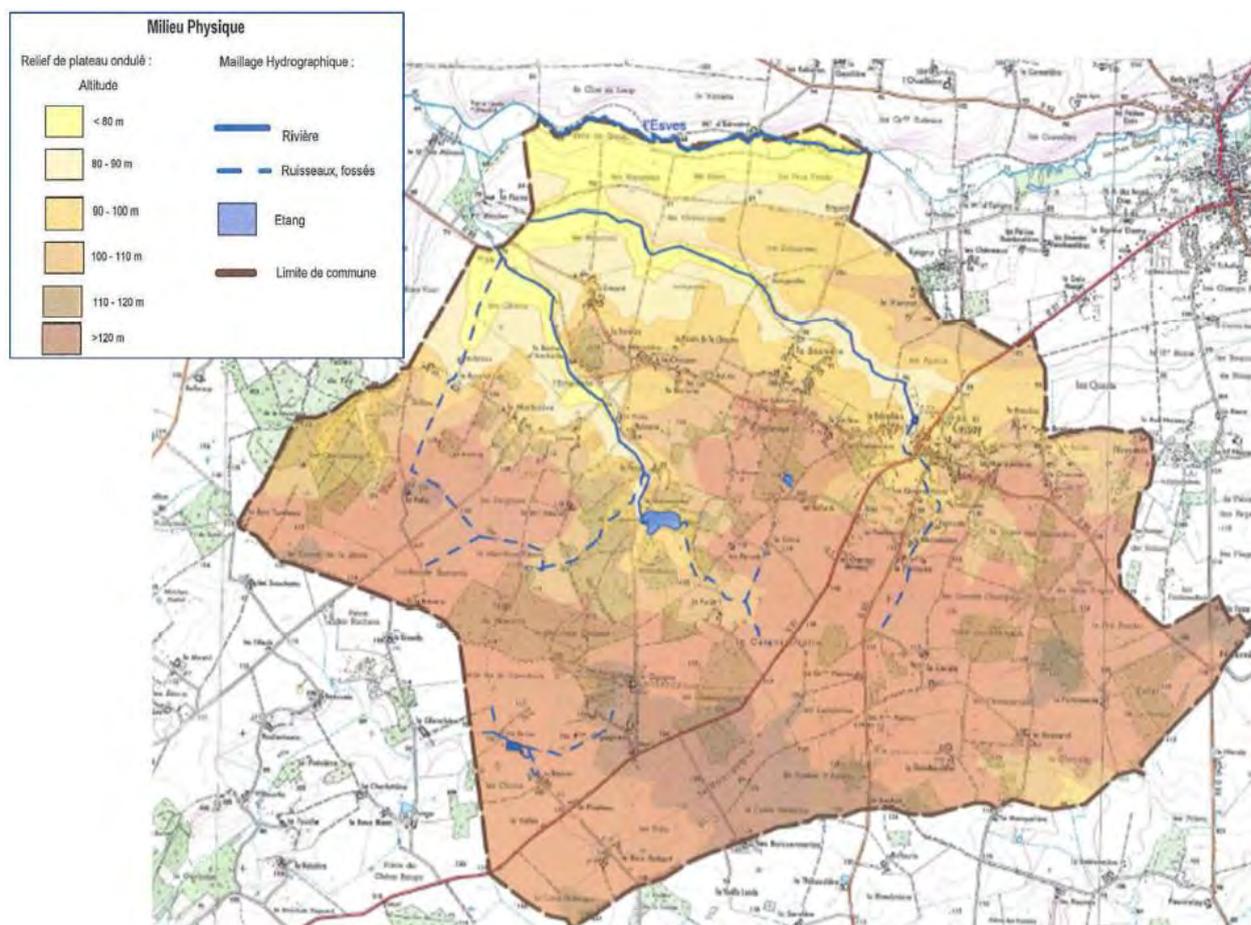
#### Relief et réseau hydrographique

Le paysage est homogène et le vallonnement est bien dessiné.

Il s'organise selon une pente douce depuis le point culminant sur le plateau (124 m) au niveau des Petites Cigognes au sud de la commune, vers le lit de l'Esves au nord (68 m au Prés de Breuil).



*Plateau boisé et cultivé, descendant vers le Nord sur la vallée de l'Esves*



La rivière l'Esves longe la limite nord de la commune, servant de séparation naturelle avec la commune de Ligueil. D'une longueur de 39,3 km, elle traverse 12 communes du département de l'Indre-et-Loire. Elle rejoint la Creuse au niveau de la commune des Ormes.

Les principaux affluents de l'Esves traversant la commune de Cussay sont les ruisseaux du Ravin et de la Roche. Le ruisseau de la Roche débouche dans un étang « Etang de la Cigogne », anciennement classé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

L'Esves fait partie du bassin de la Creuse. Elle a fait l'objet de travaux d'entretien et de restauration entre 2001 et 2008 pour ce qui est des rives et du fond du lit notamment dans sa partie amont. C'est une rivière de deuxième catégorie piscicole. On y recense la présence d'espèces accompagnatrices de la Truite Fario comme le Chabot, les Loches franches et le Vairon.

L'Esves est une masse d'eau « cours d'eau » (code FRGR0431 : l'Esves depuis Esves-le-Moutiers jusqu'à sa confluence avec la Creuse) au sens de la Directive Cadre sur l'Eau (**Directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000**).

L'objectif de la masse d'eau (SDAGE 2010-2015) est :

- Objectif état global : bon état 2027
- Objectif état écologique : bon état 2015
- Objectif état chimique : bon état 2027.

Le report d'objectif à 2027 est motivé par le coût disproportionné des mesures à prendre et leur faisabilité technique.

L'Esves fait l'objet d'un contrat de bassin. Divers aménagements sont étudiés dans le cadre du Syndicat de l'Esves dans le but d'atteindre le bon état écologique et chimique de la rivière.

La commune de Cussay fait partie du périmètre du SDAGE Loire-Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le Comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE 2016-2021, dont les mesures sont entrées en vigueur dès la fin 2015. Dans la continuité du précédent, ce Schéma renforce l'importance donnée à l'adaptation au changement climatique. Les priorités du SDAGE 2016-2021 concernent :

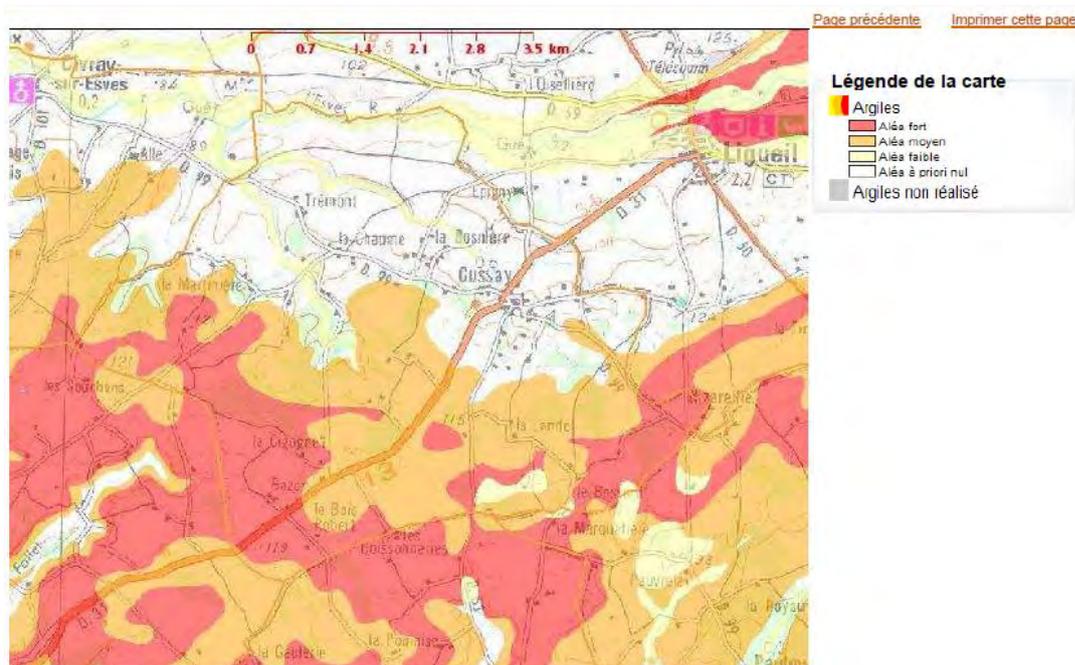
1. la qualité des eaux (protection de la ressource en eau, lutte contre les pollutions organiques et bactériologiques, pollutions liées aux substances dangereuses),
2. les milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides, littoral, ...), protection de la biodiversité
3. la quantité d'eau disponible (maîtrise des prélèvements)
4. et l'organisation/gestion de l'eau (politiques publiques, outils réglementaires et financiers, ...).

### **3.2 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

#### **3.2.1 – Retrait-gonflement des argiles**

Les seuls risques existants sont liés au retrait et gonflement des argiles. L'état de catastrophe naturelle est fréquent tant sur la Boutonnière de Ligueil que sur les communes de la gâtine Sud Touraine.

Une carte de susceptibilité vis-à-vis de ce phénomène a été établie à l'échelle départementale par le BRGM (extrait joint ci-dessous). Trois niveaux d'aléas sont déterminés : faible, moyen et fort.

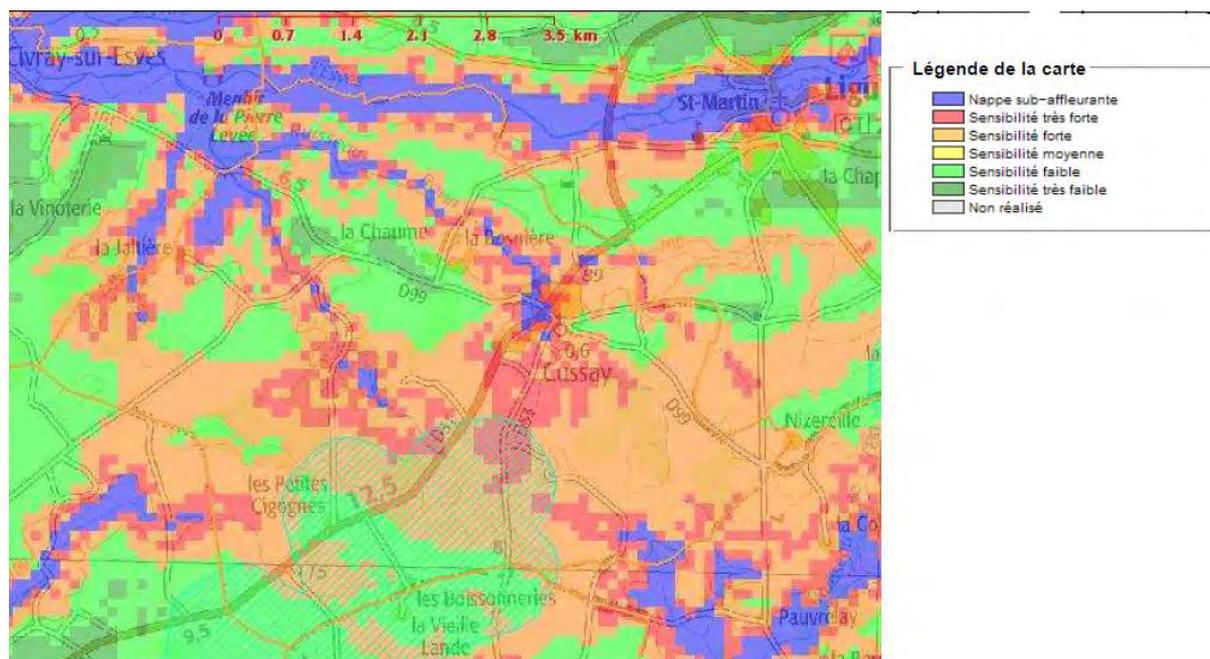


Cartographie site internet BRGM 2016

**Le bourg de Cussay et les principaux hameaux (la Bosnière, la Maraudière) se trouvent en secteur d'aléa a priori nul. Une part non négligeable du territoire communal est concernée par le risque d'aléa fort et d'aléa moyen.**

### **3.2.2 – Inondations par remontées de nappes**

La présence de la rivière l'Esves (lisière nord de la commune) et du ruisseau du Ravin (traversée du bourg) induit des secteurs où la nappe est sub-affleurante : ces secteurs seront exclus du développement de l'urbanisation ou feront l'objet de précautions particulières (surélévation du plancher).



Cartographie site internet BRGM 2016

### 3.2.3 – Cavités souterraines

Une cavité est recensée au lieu-dit la Chaume et présente des risques d'effondrement :

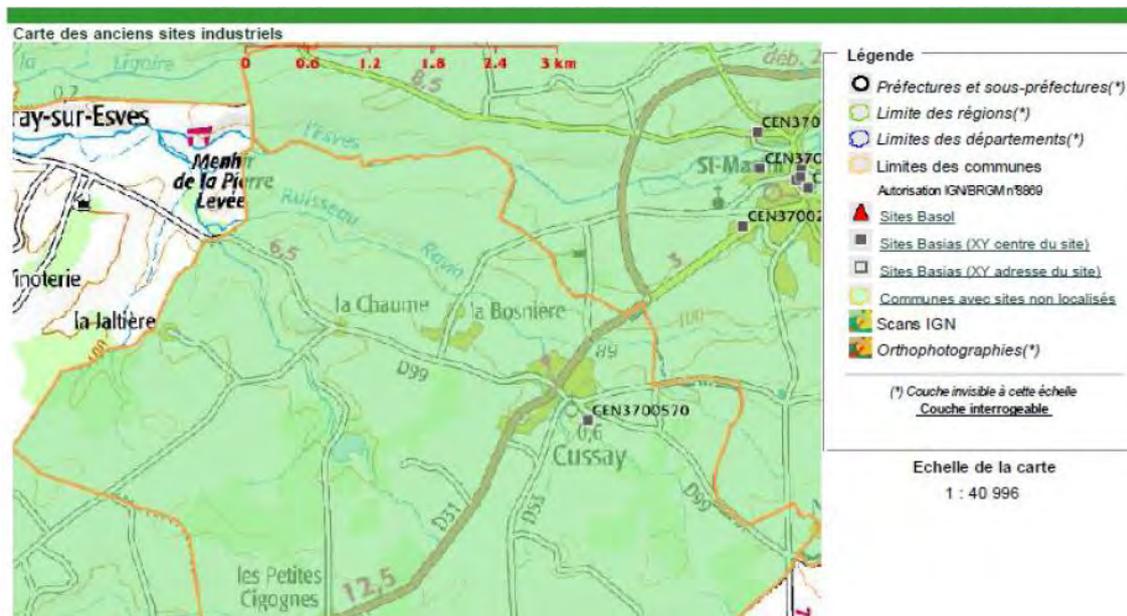


Cartographie site internet BRGM 2016

### 3.2.4 – Risque sismique

Un zonage sismique de la France définit 5 zones de risque très faible à fort. La commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2) qui implique des mesures préventives pour les bâtiments de classe III et IV (cf. annexe 1).

### 3.2.5 – Sites et sols pollués



Cartographie site internet BRGM/BASIAS 2016

Les inventaires d'installations anciennes qui auraient pu être à l'origine de pollution des sols recensent à Cussay 3 sites : 2 garages (Jean Genève et Eugène Descloux) qui ne sont plus en activité, et une décharge « brute » au lieu-dit le Pont Billot (parcelle ZK 142), au sud-est du bourg.

Cette décharge a recueilli les déchets ménagers de Cussay jusqu'à la mise en place du SMICTOM il y a une vingtaine d'années. Elle est aujourd'hui désaffectée, occupée par une prairie fauchée entretenue par la commune.



Photo janvier 2016

### **3.2.6 – Arrêtés de catastrophe naturelle**

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux relatifs à des inondations et coulées de boues (1985, 1999), mouvements de terrains suite à la sécheresse et réhydratation des sols (1993, 1999, 2004, 2012). Ces risques seront pris en compte dans l'élaboration du PLU.

### **3.2.7 – Risque lié au passage d'une canalisation de transport de gaz**

La commune de Cussay est traversée par la canalisation Loches – Châtelleraut Paradis qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (cf. chap. II § 3) en raison des risques d'explosion ou d'incendie en cas d'accident. Les distances d'effet en cas d'accident induisent la servitude SUP1 qui définit la zone d'effets létaux du phénomène dangereux de référence (art. R555-39 du code de l'environnement). L'arrêté préfectoral instituant cette servitude est jointe à la pièce n°7 du dossier de PLU, ainsi que la cartographie qui lui est annexée.

En amont de tout projet, il est nécessaire de contacter le gestionnaire : GRTgaz, Région Centre Atlantique - 62, rue de la Brigade Rac – ZI Rabion – 16023 ANGOULEME CEDEX (ou à défaut la DREAL).

### **3.2.8 – Qualité de l'air**

Le site Lig'Air<sup>6</sup> indique actuellement pour la commune de Cussay une qualité bonne à très bonne (consultation du site le 30 janvier 2017). Les statistiques 2014 donnent les concentrations en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), en particules en suspension de diamètre inférieur à 10 micromètres (PM<sub>10</sub>), et en ozone (O<sub>3</sub>) : le tableau suivant montre des résultats satisfaisants, comparés aux objectifs fixés au niveau européen.

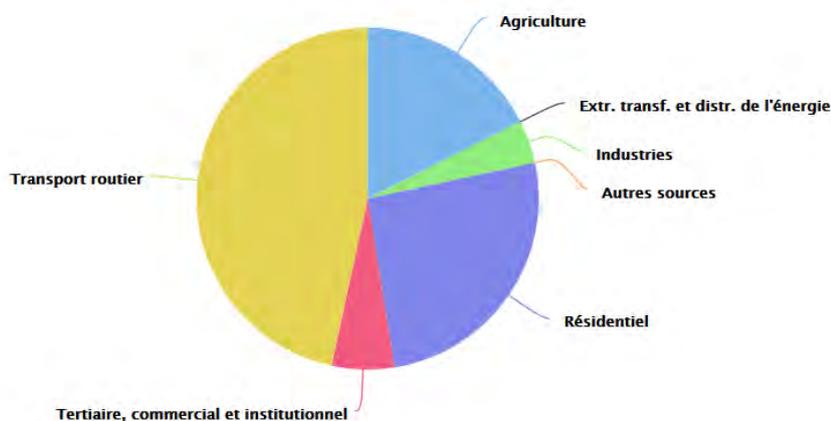
---

<sup>6</sup> Lig'Air : réseau de surveillance de la qualité de l'air dans la région Centre – Val de Loire

Statistiques 2014 Commun'Air		Objectifs de qualité (valeurs françaises et européennes) <sup>7</sup>
NO2 moyenne annuelle ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	7,13	40
PM10 moyenne annuelle ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	15,12	30
PM10 nombre de jours supérieurs à 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (sur 24h fixes)	5	
PM10 nombre de jours supérieurs à 80 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (sur 24h fixes)	1	
O3 concentrations maximales horaires (en $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	148,90	Seuil de protection de la santé, en moyenne sur 8 h : 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
O3 nombre de dépassements de la concentration supérieure à 180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0	
O3 nombre de jours supérieurs à 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en moyenne sur 3 ans (2012-2014)	10	

Émissions de CO2 (tonne/an) en 2010 par secteurs dans la CC du Grand Ligeillois

L'inventaire des émissions de gaz carbonique (CO2) sur Loches Sud Touraine montre la forte part (47%) du transport routier.



### 3.2.9 – Autres risques

Le règlement sanitaire départemental (RDS) indique les règles générales et dispositions particulières : implantation des élevages, distances à respecter pour les épandages (boues et composts : 100 m des habitations), ...

Certains élevages sont classés pour la protection de l'environnement (ICPE) : 2 soumis à déclaration (bovins viande) et 4 à autorisation (bovins lait). Une distance de 100 m doit être respectée pour toutes habitations de tiers, zones de loisirs ou établissement recevant du public. Une carte de localisation de ces élevages est jointe en annexe 2.

<sup>7</sup> Source : site Lig'Air janvier 2017

Le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) fournit toutes informations sur les risques majeurs et mesures de prévention. Cussay n'est concernée par aucun des risques majeurs inventoriés.

### **3.3 – PATRIMOINE NATUREL**

#### **3.3.1 – Zones remarquables**

##### Zones humides

Les zones humides, espaces de transition entre la terre et l'eau, constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde. Elles fournissent l'eau et la nourriture à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique.

##### Zones d'inventaires

Une seule zone humide a été « répertoriée » sur la commune de Cussay, il s'agit de l'Etang de la Cigogne. Classée en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type I pour le milieu humide et la faune s'y rattachant, en fonction d'une description de 1985, elle est aujourd'hui déclassée.

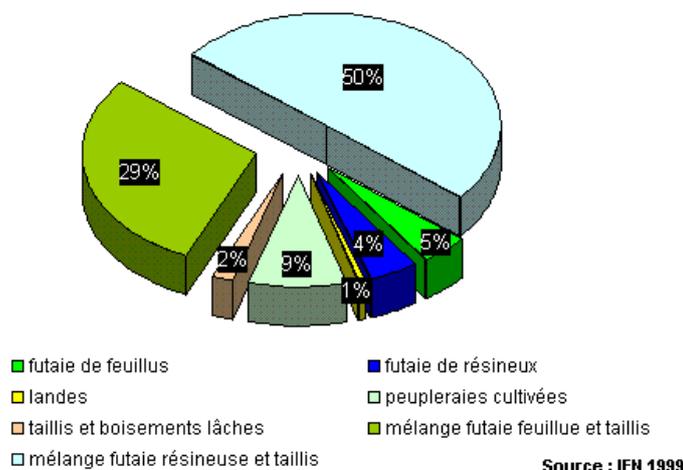
##### Zones de protection issues d'un engagement international

Aucun site NATURA 2000 n'a été recensé sur la commune.

#### **3.3.2 – Espaces boisés**

Cussay comprend de nombreux secteurs boisés, dont une partie, font l'objet d'exploitation forestière (plan simple de gestion<sup>8</sup> pour certains). Ces boisements sont un des éléments caractéristiques du paysage de Cussay. On peut citer les bois de : Taille des Remords, les Perruches, les Chataigniers, les Camineries, Tailles du Fay...

**Typologie des boisements en 1999 dans la boutonnière de Ligueil**



<sup>8</sup> Le plan simple de gestion, obligatoire à partir de 25 ha pour les forêts privées, est un document agréé par le CRPF (Centre régional de la propriété forestière). Il intègre dans la programmation des travaux et des coupes la gestion de la faune, de la flore et des services.

De façon générale dans la Boutonnière de Ligueil, il s'agit de boisements peu exploitables, hormis les peupliers (qui représentent moins de 10% de la surface boisée).

Les peupliers sont également peu plantés dans la Gâtine de Touraine du Sud (2%), mais l'impact paysager des peupleraies de fond de vallées est très marqué. Une carte de localisation est jointe en annexe 3

***L'arrêté préfectoral du 17 février 2005 fixe à : 0,5 ha la superficie à partir de laquelle tout défrichement sur la commune de Cussay est soumis à autorisation administrative.***

### **3.3.3 – Trame verte et bleue, corridors écologiques**

Issue du Grenelle de l'environnement, la mise en œuvre de la Trame verte et bleue répond à la nécessité de limiter les pertes de biodiversité. Identifiée par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par des documents divers (Etat, collectivités), elle a pour but de préserver et/ou restaurer les continuités écologiques, à la fois aquatiques et terrestres.<sup>9</sup>

Concernant les cours d'eau, le SRCE ne prévoit pas de dispositions supplémentaires à la réglementation existante. Les actions relatives à la trame bleue sont principalement des opérations de restauration de la morphologie des cours d'eau et de la continuité écologique (gestion des ouvrages transversaux), puis de l'entretien de la végétation rivulaire.

Le SRCE Centre identifie des « sous-trames » au sein desquelles sont définis des réservoirs de biodiversité (zones particulièrement riches) et des corridors écologiques (milieux de transit).

#### **a) à l'échelle régionale : le SRCE Centre, bassin de vie de Loches**

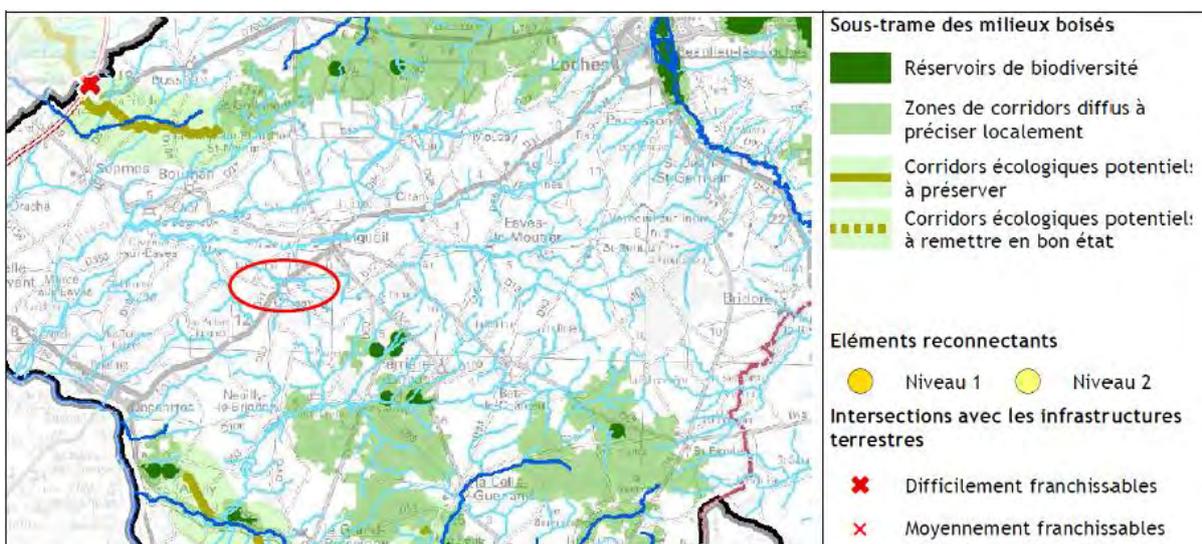
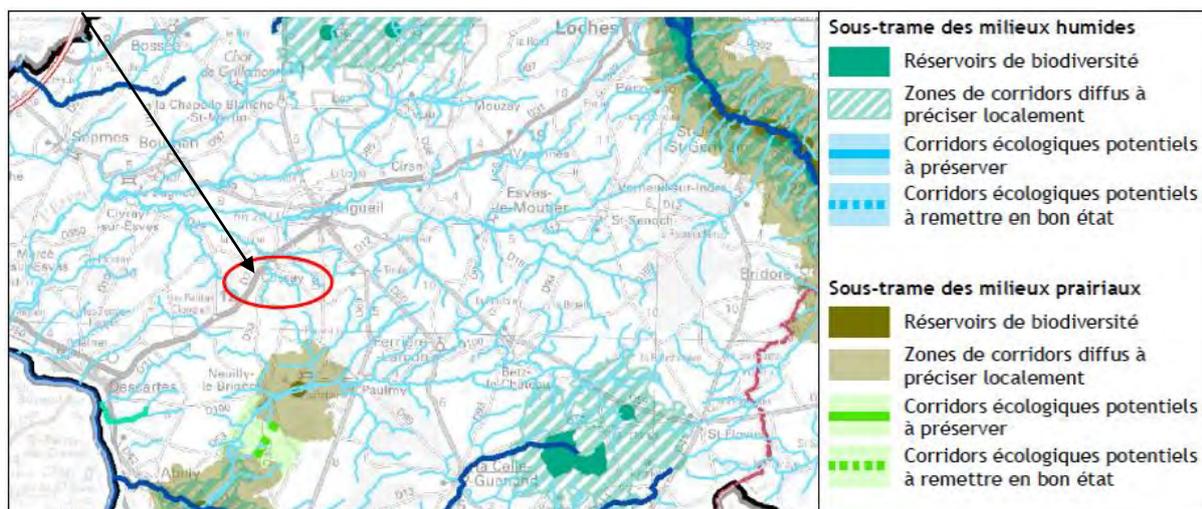
Dix sous-trames ont été retenues pour l'ensemble du territoire. Pour une approche concrète et opérationnelle des orientations retenues, le SRCE propose une approche par bassin de vie. Dans le bassin de Loches, dont fait partie Cussay, quatre sous-trames sont données comme prioritaires et permettent de définir les principaux enjeux :

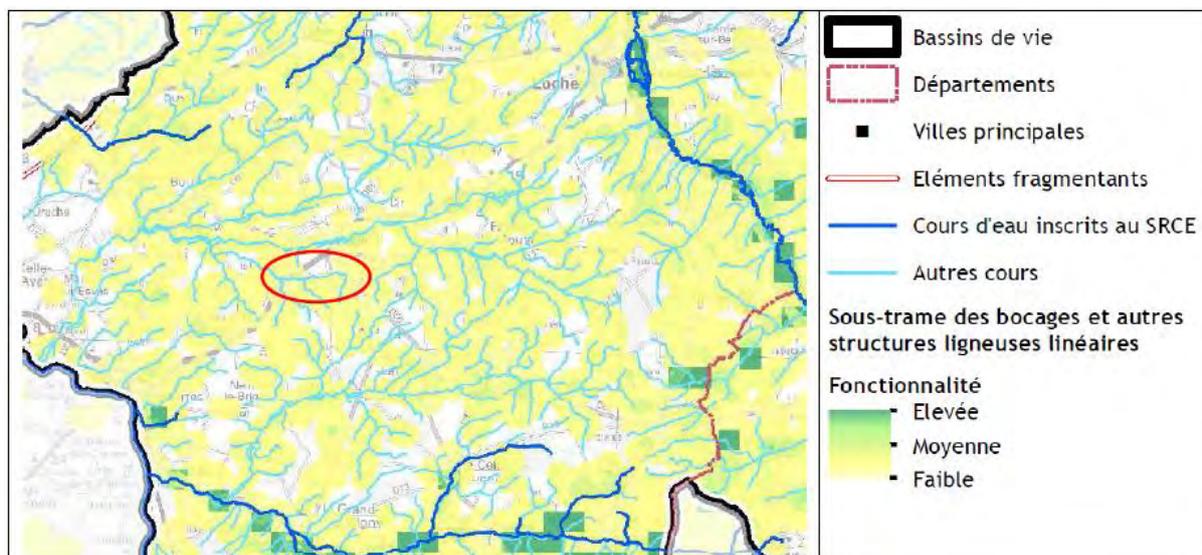
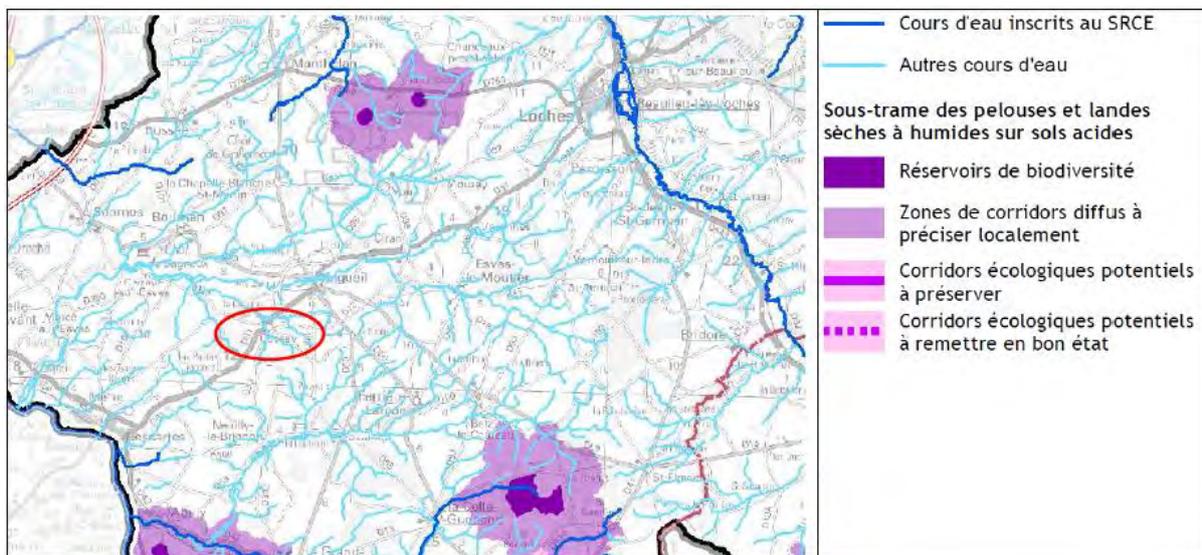
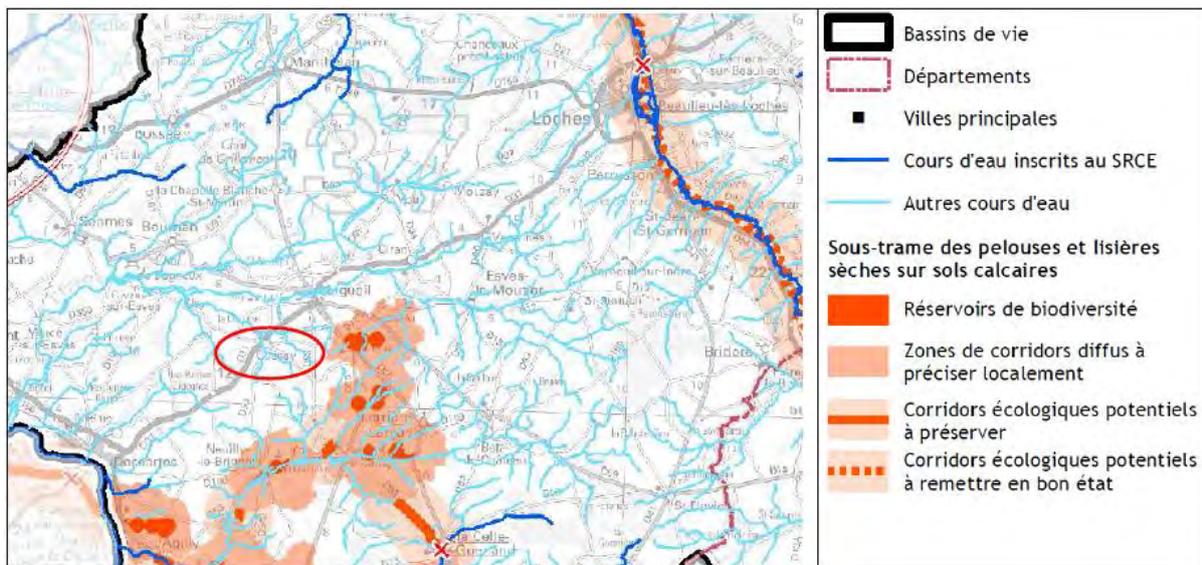
Milieux humides	Maintien (restauration) des mosaïques de milieux humides des vallées (Indre, Claise notamment)  Maintien (restauration) des milieux humides associés aux étangs des marges de la Brenne
Milieux prairiaux	Maintien (restauration) des secteurs prairiaux associés aux vallées (Indre et Claise notamment)
Pelouses et landes sèches à humides sur sols acides	Maintien (restauration) des landes associées aux boisements et à leurs lisières dans le sud du territoire (forêt de Preuilley, Bois des Cours)
Lisières et pelouses sèches sur sols calcaires	Maintien (restauration) des pelouses calcicoles sur les coteaux des vallées de l'Indre, de l'Indrois, Claise, Aigronne, Brignon.

<sup>9</sup> Schéma régional de cohérence écologique du Centre (SRCE Centre) – Résumé – décembre 2014

Les chauves-souris constituent un autre enjeu de la faune de ce territoire.

L'analyse proposée pour le bassin de vie de Loches traite ces sous-trames, dont nous extrayons pour Cussay les éléments de cartographie suivants :





Ces extraits montrent que le territoire de Cussay ne comprend pas d'éléments à enjeux régionaux forts ni en matière de réservoirs de biodiversité, ni en matière de corridors écologiques.

b) à l'échelle communale

Milieux	Contexte communal	Réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques locaux
Milieux humides	<p>Etang de la Cigogne : cf. § 3.3.1</p> <p>A compléter par l'ensemble des cours d'eau et ruisseaux irrigant le territoire communal, y compris la végétation de leurs rives. Au nord, le cours de l'Esves et le ruisseau du Ravin possèdent une végétation rivulaire linéaire.</p> <p>Le ruisseau de la Roche, lié à l'étang de la Cigogne et aux boisements les plus étendus de Cussay, concerne un secteur plus vaste et plus varié.</p> <p>Au sud de la commune, le réseau de fossés est complété par des plans d'eau de tailles variées (les Broux, le Bois Robert, la Fertonnerie, ...) qui constituent autant de milieux accueillant faune et flore spécifiques des milieux humides.</p>	<p>Biodiversité et continuité à préserver : Etang de la Cigogne, Vallée de l'Esves, ruisseau du Ravin, ruisseau de la Roche.</p> <p>Continuité à préserver en milieu urbain : plan d'eau de la rue des Prés Carrés</p> <p>Zones restreintes, continuité hors commune : le Bois Robert, les Broux</p>
Milieux boisés	<p>Cussay compte de très nombreux bois de petite taille participant au caractère du paysage, ainsi que trois secteurs boisés plus étendus : la Caminerie, la Taille des Remords et la Perruche, la Taille des Marteaux. Il s'agit souvent de boisements mixtes feuillus/conifères/taillis.</p>	<p>L'ensemble des boisements et des milieux prairiaux renferment à la fois des habitats et des voies de déplacements à préserver.</p>
Milieux prairiaux	<p>Le recensement de l'agriculture 2010 signale 110 ha de prairies permanentes (surface toujours en herbe) s'intercalant entre les cultures céréalières et les bois. Sont inclus également les lisières, clairières, talus et bords de routes, vergers traditionnels, ... que nous retrouvons sur tout le territoire communal.</p>	
Milieux cultivés	<p>L'espace cultivé occupe une forte proportion du territoire communal. Il comprend essentiellement des céréales (blé, orge), du maïs et des oléagineux.</p>	<p>Les terres agricoles ne constituent aucune ressource écologique. Elles peuvent néanmoins être utilisées comme voies de déplacement.</p>
Pelouses et lisières sèches sur sols calcaires	<p>Non observées sur le terrain</p>	<p>Pas d'élément identifié</p>

Pelouses et landes sèches à humides sur sols acides	Non observées sur le terrain	Pas d'élément identifié
Milieux bocagers et autres structures ligneuses linéaires	Le paysage de Cussay ne s'apparente pas au bocage et nous n'avons pas relevé de boisement linéaire, à l'exception de la ripisylve du ruisseau du Ravin.	Pas d'élément identifié

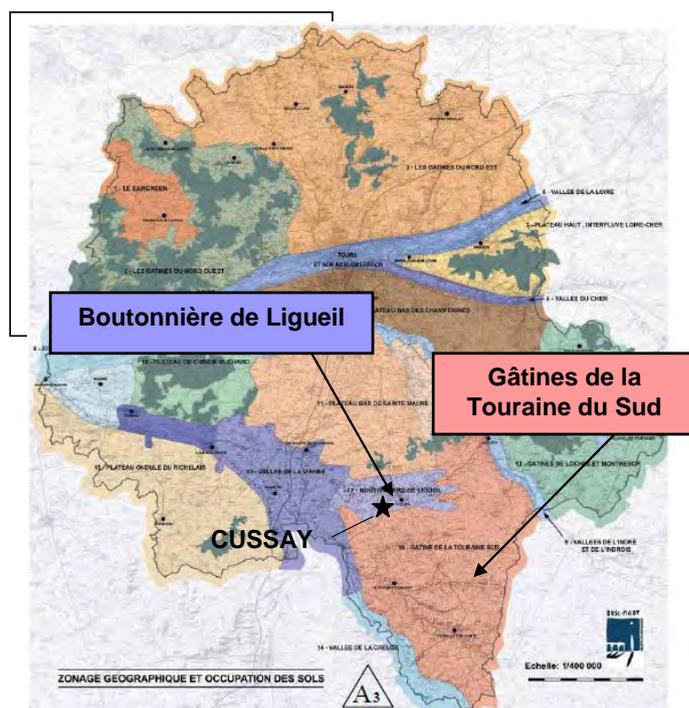
***A l'échelle communale, les continuités écologiques à préserver sont donc essentiellement liées aux milieux humides. Secondairement, les bois de différentes tailles et les prairies au sens large constituent a minima des sites de refuge ou de halte.***

### **3.4 – ANALYSE PAYSAGERE**

Aucun site classé ou inscrit n'est relevé sur la commune.

Le territoire communal se répartit entre deux unités paysagères identifiées dans l'Atlas des paysages de l'Indre et Loire (*site internet DREAL CENTRE, décembre 2010*) :

- les Gâtines de la Touraine du Sud, unité couvrant le Sud-Est du département
- la Bouttonnière de Ligueil, secteur intermédiaire qui sépare les gâtines du Sud du plateau de Sainte Maure.



Ces deux unités paysagères limitrophes partagent des caractères communs :

- contexte géographique de plateau,
- vocation agricole forte,
- faible densité de population,
- habitat homogène caractéristique,
- relative faiblesse des infrastructures et dessertes.

Elles se distinguent par :

- une alternance plateaux-vallées plus affirmée en Gâtine du Sud, la Bouttonnière de Ligueil offrant un vallonnement souple plus doux et harmonieux
- des terres plus pauvres, d'où le terme de Gâtines, où les sols bruns lessivés sont fréquents.

Ainsi Cussay présente un paysage de plateau, donnant sur la vallée de l'Esves qui borde la commune au Nord :



*Vallée très visible depuis le rebord du plateau*

Le plateau lui-même offre un paysage ouvert, aux vastes étendues cultivées ponctuées d'éléments végétaux et de fermes et bâtiments agricoles :



*Plateau cultivé, toujours bordé d'éléments boisés*

Les fermes isolées sont visibles sur le plateau ou en bordure de plateau, témoignant de l'activité agricole passée ou présente :



Des massifs boisés d'importance variée ponctuent le plateau, où le paysage est alors fermé :



*Massifs boisés et cultures*



*Haie variée de plantation récente*

et sont toujours présents pour accompagner l'eau :



*Etang de la Cigogne*



*Ruisseau du Ravin*

***Une protection des boisements est souhaitable, intégrant l'intérêt paysager mais aussi en tant que trame verte (diversité faunistique et floristique).***

## **4 – PATRIMOINE BÂTI ET ANALYSE URBAINE**

### **4.1 – PATRIMOINE BÂTI REPRESENTATIF DE LA COMMUNE**

#### **4.1.1 - Le patrimoine classé**

La base de données Mérimée (Ministère de la Culture) ne relève aucun monument inscrit ou classé sur la commune.

Le périmètre de protection du château d'Epigny (commune de Ligueil) s'étend en partie sur le territoire de Cussay au Nord-Est.

#### **4.1.2 - Le petit patrimoine non protégé**

Certains éléments du patrimoine bâti non classé, de caractère « courant », sont cependant intéressants : des maisons traditionnelles ou des fermes, des éléments modestes disséminés sur le territoire ...



La Serclère

La Brangerie

La Bosnière

Lavoir route de Civray

#### **4.1.3 - Les vestiges archéologiques**

Aucun vestige archéologique n'est signalé sur le territoire communal.

***L'ensemble du patrimoine bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'élaboration du PLU. Sa préservation et sa mise en valeur doivent être assurées.***

***Parallèlement, des actions complémentaires sont le cas échéant envisageables :***

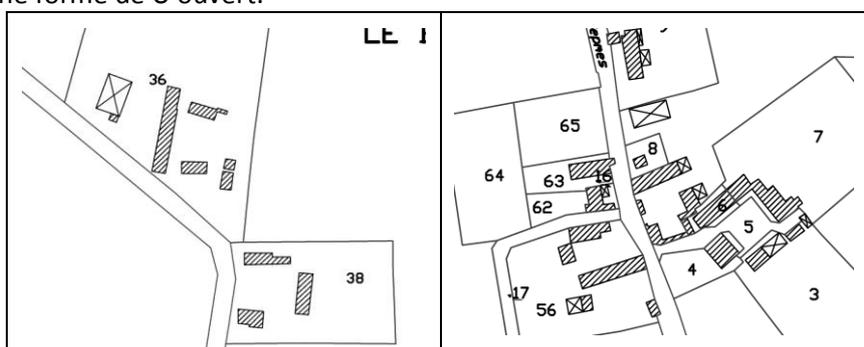
- ***la protection stricte de leur environnement naturel***
- ***le développement de cheminements permettant leur découverte***
- ***l'encouragement à la réhabilitation de qualité, respectueuse des caractéristiques architecturales (affichage de conseils illustrés, ...).***

## **4.2 - ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE**

### **4.2.1 – Caractéristiques d'ensemble**

Le tissu urbain de Cussay est développé sur trois modes liés au milieu et aux activités humaines :

- Le noyau ancien que constitue le Bourg, accroché en tête de talweg à proximité de l'axe routier
- Un habitat de bordure de plateau ou coteau où les fermes sont regroupées en hameaux, dominant la vallée de l'Esves ; les bâtiments, implantés en fonction du relief, dessinent souvent un U.
- Un habitat dispersé sur le plateau : les fermes y associent souvent 3 bâtiments, donnant une forme de U ouvert.



*Assemblage éclaté sur le plateau  
(le Bossard)*

*Bâtiments plus regroupés en  
bordure de plateau (Trémont)*

L'urbanisation récente depuis des années 60-90 s'est logée principalement :

- Dans le bourg de Cussay même entre la Gitonnière , les Janelleries et la RD 31
- A proximité du bourg aux Prés Carrés et à la Maraudière
- En prolongement du bourg le long de la RD 31 en direction de Descartes, assez éparse.

*(voir illustration ci-après)*

- Enfin très ponctuellement en lisière de hameaux proches du bourg : la Relandière, la Bosnière

***D'une manière générale nous soulignerons :***

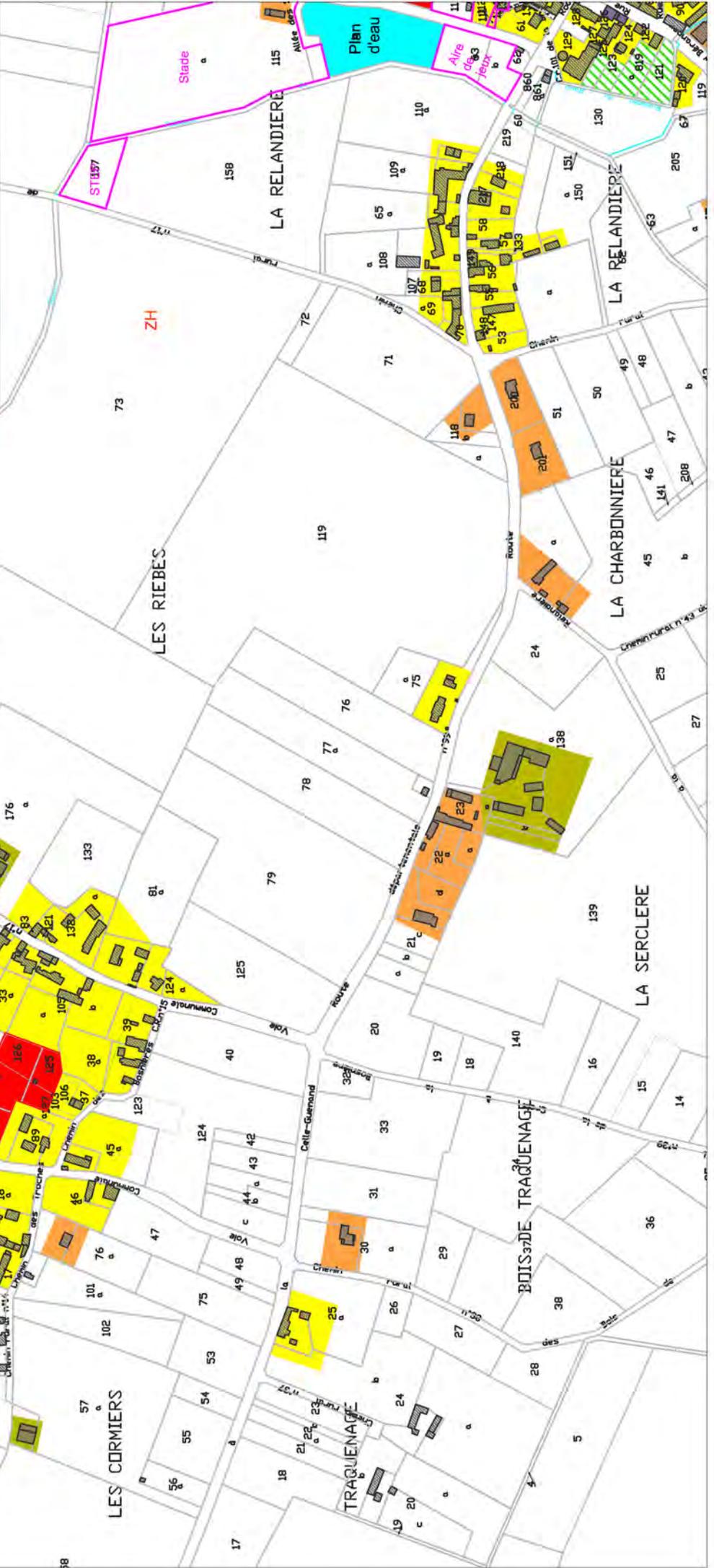
- ***le développement linéaire modéré, à peine amorcé le long de certains axes***
- ***la disponibilité limitée de logements vacants***
- ***l'existence de quelques réhabilitations potentielles***
- ***la présence d'espaces interstitiels dans le bourg : l'évolution urbaine récente demandera une meilleure organisation pour rester dans le sens du développement durable.***

***Le PLU devra permettre de poursuivre le renforcement du Bourg, confirmant son rôle de centralité communale. L'évolution urbaine proposée devra être compatible avec l'environnement au sens le plus large, et respecter tous les éléments sensibles de la commune.***



**CUSSAY (37)**  
 Plan Local d'Urbanisme  
 Evolution de l'urbanisation - la Bosnière et la Relandière  
 Echelle : 1/5 000  
 2016

	Bâtiments anciens
	Extensions anciennes
	Constructions récentes
	Activités professionnelles
	Exploitations agricoles
	Principaux équipements
	Jardins et parcs



#### **4.2.2 – Analyse des dents creuses et espaces interstitiels du bourg**

Un travail d'analyse détaillée a été réalisé en commission urbanisme afin d'évaluer le potentiel, à court et à moyen/long terme, de la zone urbaine. Les espaces étudiés sont localisés ci-dessous :



Le tableau détaillé des travaux est joint page suivante. La commission a tiré les conclusions suivantes :

- les dents creuses du bourg classées par le projet en zone U, au nombre de 16, totalisent une surface de 2,30 ha ;
- cette superficie pourrait théoriquement permettre l'implantation de 23 logements ;
- compte tenu de la rétention foncière observée par l'équipe municipale, des différentes situations particulières, des contraintes des terrains, ... il semble que 8 logements seraient réalisables à échéance 10 ans ;
- la Maraudière, où un dernier logement a été construit récemment, n'offre pas d'autre perspective ;
- la Bosnière, où un hangar agricole sera prochainement démonté pour départ en retraite, peut offrir une possibilité.

Ces espaces de tailles variées offrent donc 9 possibilités de constructions de nouveaux logements en zone urbaine dont 8 dans le bourg (Ua, Ub), et 1 à la Bosnière (Uh).

Par ailleurs les espaces numérotés 14 à 16 ci-dessus ont été étudiés comme zones à urbaniser (1AU, 2AU) à vocation d'habitat. L'espace n°17 vient compléter dans le projet la zone Uc à vocation d'activités.

réunion de travail de la commission nov 2015	U						1AU	2AU	perspectives retenues par la commission
	ha	n° parcelle	nb logt envisageables	réalisables à 10 ans	ha	ha			
<b>BOURG</b>									
Prés Carrés	1	0,15	129	1	1				classer l'accès à la parcelle agricole en A
	2	0,30	58	3	0				terrain enclavé en l'état actuel, accès à organiser
	3	0,10	1031	1	0				CUB sur la base du POS (0,87 ha), PC+ pour 1 maison
la Relandière	4	0,15	110a	2	1				compte tenu des projets connus des différents propriétaires concernés, la commission envisage comme réaliste la possibilité de constructions nouvelles dans le bourg à échéance du PLU
	5	0,09	219	1	1				
rue Serge Brunet	6	0,23	924	3	2				
nord Patelleries	7	0,31	185-186	2,5	1				extrémité est (proximité)
	8	0,09	916	1	1				
	9	0,10	97	1	0				0 car opportunité reportée sur la 974 (même propriétaire)
chemin des Janelleries	10	0,19	42	1,5	0				
le Pont Billot	11	0,31	192	2	1				ANC, AV seult 1500 m²
rue du Maquis d'Epernon	12	0,18	31a	1	0				
rue du Maquis d'Epernon	13	0,10	146	1	0				
Les Patelleries	14					0,83	0,92		
les Janelleries	15						0,75		
la Gitonnière	16					0,84			
entrée nord du bourg	17								entrée nord du bourg
<b>LA MARAUDIERE</b>				0	-				1 logement construit récemment sur parcelle 199
<b>LA BOSNIERE</b>		0,33	123-124	0	0				projet de logement antérieur obsolète, à classer en A
		0,19	38	0	0				parc attenant à la 105, voie d'accès peu praticable, à classer en Nj
		0,23	34	2	1				usage agricole en voie d'extinction, à classer en Uh
TOTAL APPROXIMATIF en U		2,53 ha		23 logt	9 logt	1,67 ha	1,67 ha		
<b>total AU court et moyen/long terme</b>						<b>3,34</b>			

### **4.3 – LES ENTREES DU BOURG**

Cussay est traversé par la RD 31, qui aborde le bourg de façon relativement rectiligne :



*Entrée Sud (venant de Descartes), la RD 31 descendant sur le bourg*



*Entrée Nord (venant de Ligueil) depuis la zone d'activités, avec aménagements ralentissant le trafic*



*Traversée du Bourg au niveau du croisement RD31 / RD99*

Les arrivées transversales sur le bourg sont plus intimes et laissent apercevoir l'église :



**4.4 - MORPHOLOGIE ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES****4.4.1 - Le bâti ancien du Bourg**

<b><i>Forme urbaine et implantation</i></b>	<b><i>Traits principaux</i></b>	<b><i>Aspects particuliers, matériaux</i></b>
<p>Parcellaire de forme irrégulière, de taille souvent petite.</p> <p>Implantation à l'alignement, rarement en retrait (en ce cas présence d'une clôture).</p> <p>Densité moyenne à forte</p>	<p>Façade ou pignon sur rue.</p> <p>Mitoyenneté fréquente</p> <p>Construction de cœur de bourg le plus souvent à R+1 avec grenier ou combles, ou R + combles.</p> <p>Lucarnes très fréquentes, généralement en pierre et à seuil plus bas que l'égout du toit.</p> <p>Ouvertures plus hautes que larges</p>	<p>Façades en moellons généralement enduits.</p> <p>Toitures à deux ou quatre pans, en ardoise ou tuiles plates brunes.</p> <p>Encadrement des ouvertures en pierres.</p>

**4.4.2 – Les extensions et opérations contemporaines****- proches du bourg**

<b>Forme urbaine et implantation</b>	<b>Traits principaux</b>	<b>Aspects particuliers, matériaux</b>
<p>Parcellaire de forme plus régulière, de taille moyenne</p> <p>Construction le plus souvent linéaire le long de l'axe de communication</p> <p>Densité moyenne</p> <p>Espaces privatifs à l'avant et à l'arrière de la construction</p>	<p>Façades sur rue</p> <p>Absence de mitoyenneté</p> <p>Constructions à R + combles aménagées</p> <p>Ouvertures variées</p>	<p>Façades enduites</p> <p>Toitures à deux pans, en ardoise ou tuiles plates (éventuellement panneaux solaires)</p> <p>Clôtures variées (murets, grillages, haies)</p>

**- plus éloignées (la Maraudière, ...)**

<b>Forme urbaine et implantation</b>	<b>Traits principaux</b>	<b>Aspects particuliers, matériaux</b>
<p>Parcellaire de taille moyenne à grande</p> <p>Construction linéaire le long de l'axe de communication</p> <p>Densité faible à moyenne</p> <p>Espaces privatifs à l'avant et à l'arrière de la construction</p>	<p>Façades sur rue</p> <p>Absence de mitoyenneté</p> <p>Constructions à R + combles aménagées, parfois R + 1</p> <p>Ouvertures variées</p>	<p>Façades enduites</p> <p>Toitures à deux pans, en ardoise ou tuiles plates (éventuellement panneaux solaires)</p> <p>Clôtures variées (murets, grillages, haies)</p>



**4.4.3 – Les hameaux et les écarts**

<b>Forme urbaine et implantation</b>	<b>Traits principaux</b>	<b>Aspects particuliers, matériaux</b>
Parcellaire de forme irrégulière, de taille variable Implantation variée : à l'alignement pignon sur rue ou construction en recul façade ou pignon sur rue Densité variable, ponctuellement forte Accompagnement végétal	Mitoyenneté éventuelle (la Brangerie) Constructions à R ou R + 1 + combles Ouvertures variées	Façades le plus souvent enduites Toitures à deux ou quatre pans, en ardoise ou tuiles plates



La Brangerie



La Brangerie



La Serclere



La Relandière



La Bosnière

**Cussay possède un bâti ancien de qualité, montrant de nombreuses rénovations valorisantes. Dans le bourg le bâti récent s'articule avec le traditionnel sur un mode peu dense, laissant de nombreux espaces interstitiels. Un soin particulier devra être apporté à l'organisation de ces espaces et au caractère des nouvelles constructions qui viendront s'y implanter.**

**La municipalité pourra sensibiliser les nouveaux arrivants aux possibilités de rénovations respectueuses des qualités traditionnelles, tout en intégrant les technologies modernes adaptées aux nouvelles conceptions de l'habitat et des économies d'énergie.**

## 5 - ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE

### 5.1 – L'AGRICULTURE

Cussay est une commune rurale à vocation agricole : l'espace agricole représente en effet 80% du territoire communal :

- la SAU (superficie agricole utilisée) était en 2010 (recensement agricole) de 2170 ha<sup>10</sup>,
  - dont terres labourables : 2049 ha
  - dont prairies permanentes : 110 ha (*source : site agreste, RGA 2010*), contre 76 ha en 2000.

Remarque : la surface donnée par le recensement de l'agriculture est la SAU totale des exploitations dont le siège est sur la commune.

- 19 exploitations sont en activité en 2015 sur la commune, certaines sur plusieurs communes (*source : agriculteurs et commission urbanisme, 2010 et 2015*) ; en 2010 on comptait 27 exploitations ayant leur siège dans la commune, dont 20 exploitations professionnelles (*source : agreste*) ;
- les activités sont la culture de céréales principalement (11 exploitations), l'élevage de chevaux (2 exploitations), de chèvres (2 exploitations), de bovins, pigeons ou poulets ;
- la surface drainée n'est pas significative ; il n'a pas été relevé d'exploitant irrigant.
- les exploitations (siège ou bâtiments) sont basées à l'extérieur du bourg. Trois sites d'exploitation sont situés dans la Bosnière.
- 2 exploitations n'ont pas de succession connue.

Il n'a pas été relevé d'engagement agro-environnemental sur le territoire communal.

Fromage de chèvre : Cussay se trouve dans le territoire de production « Appellation d'origine protégée » Sainte Maure de Touraine.

Concernant les exploitations, les précisions suivantes ont été recueillies en novembre 2015 :

	Lieu-dit	Statut, activité principale	Pérennité	Superficie sur Cussay	Dont surface drainée	Observations (sous réserves)
1	La Chaume	EARL Céréales	++	66 ha sur 172		Pb de traversée du bourg
2	Trémont	céréales				
3	La Bosnière	Individuel céréales	? 5 ans maximum	68 ha		Traversée de la Bosnière délicate
4	Le Souheil	GAEC Chèvres, fromage	++	20 ha sur 40		AOP Saint Maure de Touraine
5	Le Bois Robert	Individuel céréales		60 ha sur 62	3 ha	

<sup>10</sup> Il s'agit de la superficie agricole utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune : une part de cette superficie indiquée par le recensement est donc située hors commune.

6	La Simbauderie	Polyculture, élevage, maraîchage	+++	36 ha sur 76	peu	Association aide par le travail Evolution en permanence
7	La Serclere	Individuel céréales		55 ha		
8	La Cigogne	Céréales, bois, négoce, PMA	++	140 ha		Projet agriculture bio Projet gîtes
9	La Brosse – la Pouge	Individuel, Chevaux (centre équestre), pigeons chair	++	45 ha sur 50	3 ha	Projets divers, à confirmer
10	Les Bellards	EARL Céréales	++	42 ha sur 92		Extension bâtiments en projet (à confirmer)
11	Les Boissonneries / le Porteau	Individuel Céréales	++	72 ha		Travaux agricoles
12	La Pérouse	Individuel + GAEC Céréales	+++	43 ha sur 270		
13	La Bosnière / Brigault	Haras + divers chevaux	++			Projets divers liés à l'existant
14	La Bosnière	Individuel Céréales	+++	75 ha sur 185		Poulets à Descartes
15	L'Ouverderie	Polyculture- élevage (bovins)	+++			
16	La Maison Neuve	Chèvres	+++			Projet bâtiment à préciser
17	L'Echarderie	Bovins lait	++			
	La Fertonnerie	-	-			Pas d'exploitation, logement vacant, hangar agricole utilisé
18	Ruslane	Agriculteur hors commune				Pas de bâtiments
	Nizereille	retraité	0			Conserve l'habitation
19	La Croix, les Perrets	Exploitante	++			

- Quatre des agriculteurs enquêtés en 2010 ont cessé d'exploiter (retraite, cession, ...).
- La taille des exploitations s'accroît, et nombre d'agriculteurs exploitent sur plusieurs communes.
- Corrélativement, le nombre de bâtiments agricoles utilisés mais où le logement est vacant s'accroît également.

***Au regard de ces données, il apparaît indispensable :***

- ***de préserver l'espace agricole et les structures pérennes d'exploitations, et d'assurer aux agriculteurs de bonnes conditions d'exploitation ;***
- ***de veiller à définir un projet communal***
  - ***peu consommateur d'espace à vocation agricole***
  - ***n'entravant pas l'évolution des exploitations***
  - ***n'aggravant pas les cohabitations délicates ;***
- ***de permettre l'évolution du bâti dans les écarts.***

***Le développement de l'urbanisation aux alentours immédiats du bourg doit permettre de respecter ces enjeux. Dans les autres secteurs on veillera particulièrement aux voisinages.***

## **5.2 – LE TISSU ECONOMIQUE**

Cussay appartient au canton de Descartes mais sa proximité de Ligueil l'intègre dans l'aire de ce pôle d'attraction économique local.

### **5.2.1 - Les activités artisanales et de services**

L'économie est une des compétences obligatoires de la Communauté de communes. La zone d'activités de Cussay, où il reste des terrains disponibles, a été définie d'intérêt communautaire à la suite d'un audit d'aménagement (comme celles de Ligueil, Draché, Manthelan et Sepmes).

Cussay compte plusieurs entreprises de service et d'artisanat, implantées principalement dans le bourg et à proximité. Au total 10 entreprises :

- Alimentation : une boucherie-charcuterie (atelier, pas de commerce)
- Multiservices : 1
- 7 entreprises bâtiment : menuiserie 1, maçonnerie 4, meubles 1, travaux publics 1
- Motoculture : 1
- Négociant agricole : 1
- Services : photographe 1, nettoyage locaux 1, épanouissement personnel 1.

Les habitants de Cussay trouvent tous les autres services et les commerces à Ligueil ou à Descartes, d'accès rapide, ou à Châtellerault (30 minutes de route environ) ou Tours (50 mn).

### **5.2.2 - Les activités touristiques**

14 circuits de randonnées allant de 5km à 23km parcourent la Communauté de Communes Loches Sud Touraine, dont Cussay.



Dans chacune de ses 14 communes se trouve un panneau, retraçant la boucle de randonnée. A Cussay ce panneau se trouve à l'entrée du stade, près du plan d'eau.

Les sentiers de randonnées sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée et homologués par le CDRP (*Comité départemental de randonnée pédestre*). Un plan de localisation est joint en annexe 4.

Un terrain est réservé à la fête des battages, non loin des Prés Carrés (« pôle sportif et touristique » de la commune).

Par ailleurs des communes de Loches Sud Touraine proposent des équipements pour : piscine, mini-golf, vol à voile, tennis, pêche.

**Hébergement** : des chambres d'hôtes sont proposées à la Brangerie (la Ferme Blanche).

Le Domaine des Quatre saisons (la Bourrelière) comprend des gîtes et des salles de réception. Au total 22 gîtes sont dénombrés sur la commune.

Activités agricoles

Productions de légumes

Hangars agricoles

Exploitations céréalières

Elevages

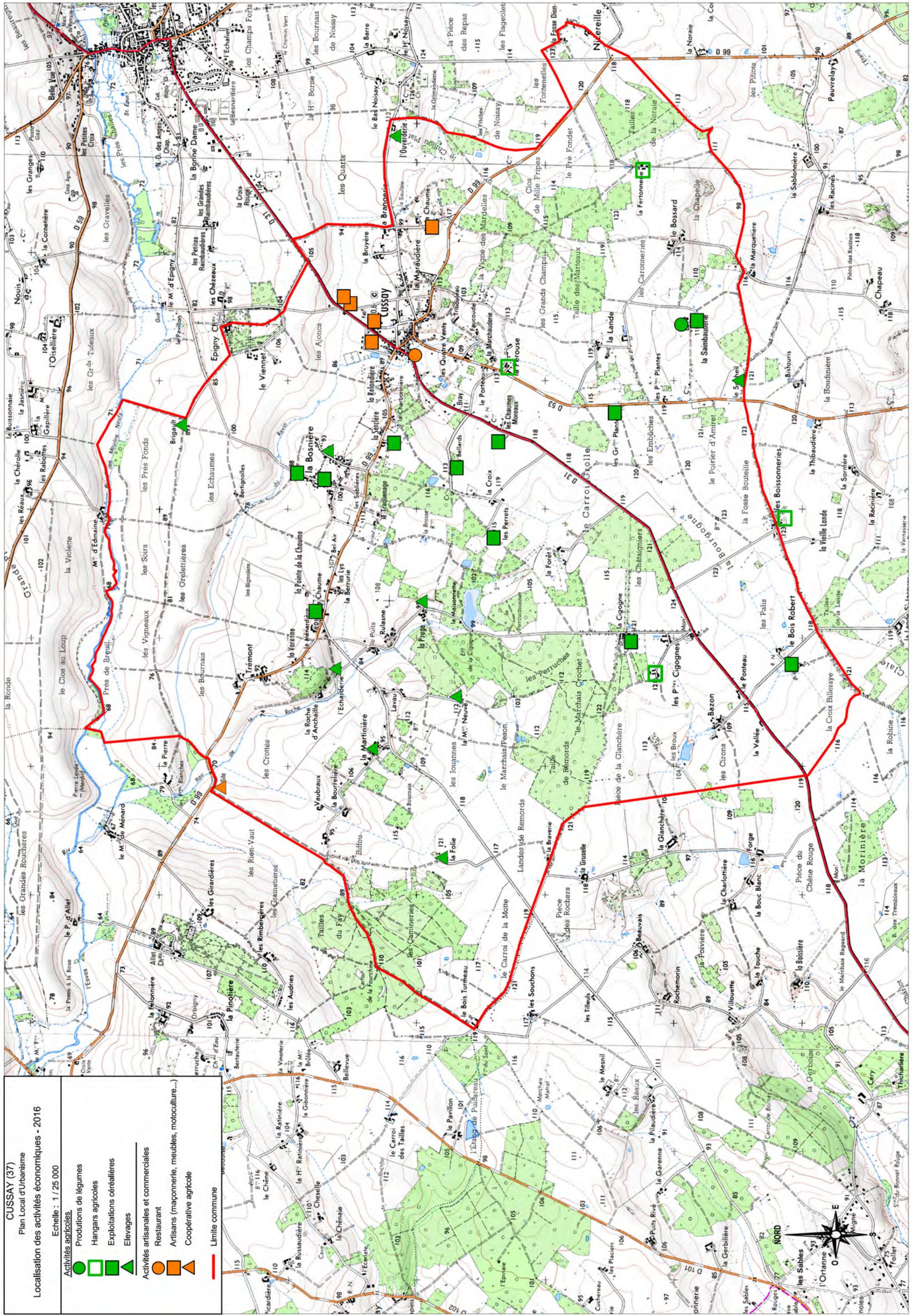
Activités artisanales et commerciales

Restaurant

Artisans (maçonnerie, meubles, motoculture...)

Coopérative agricole

Limite commune



### **5.2.3 - Les associations**

Un tissu associatif varié complète ces activités :

- comité des fêtes
- anciens, parents d'élèves
- activités diverses : sports, pétanque, danse, chasse, etc...

## **5.3 – LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE**

### **5.3.1 - Les services publics, de loisirs, associations et autres services à la population**

Les bâtiments publics, rassemblés dans le bourg, sont l'église, la mairie, la salle des fêtes (capacité 210 personnes) et l'agence postale.



*L'église*



*La Mairie*



*L'école*



*Le foyer rural (salle des fêtes)*

Un vaste parking a été aménagé récemment en centre-bourg, derrière la mairie et la salle des fêtes. Il ménage des cheminements piétons, en particulier vers l'école. Les arbres les plus intéressants ont été conservés.



La commune met également à disposition, à proximité du plan d'eau (site des Prés Carrés), une aire de jeux pour enfants et le stade (foot, tennis), qui sert aujourd'hui surtout aux scolaires. La pêche dans le plan d'eau est autorisée sans permis de mai à septembre, très réglementée.



*Le plan d'eau*



*L'aire de jeux*



*Les vestiaires*



*Le tennis*

**Scolarité :**

L'école de Cussay compte trois classes : maternelle, CP-CE1 et CE2-CM1-CM2. La cantine est gérée par la commune et sert 50 à 55 repas par jour.

Le collège de rattachement est celui de Descartes (collège Roger Jahan), mais beaucoup de scolaires de Cussay vont à Ligueil ou Loches. Le lycée est à Loches. Le transport scolaire s'effectue en car.

Petite enfance : le Relais d'Assistantes Maternelles de Loches Sud Touraine fonctionne depuis un an environ.

Services de santé dans les pôles urbains environnants : professions médicales et paramédicales à Ligueil, hôpitaux à Châtellerault ou Tours (CHU), etc...

Un relais « services publics » est en projet à la Communauté de communes.

**5.3.2 – Transports : la desserte du territoire communal**

Une ligne de bus départementale dessert (Touraine Fil Vert) Cussay par deux arrêts : le bourg et la Cigogne.

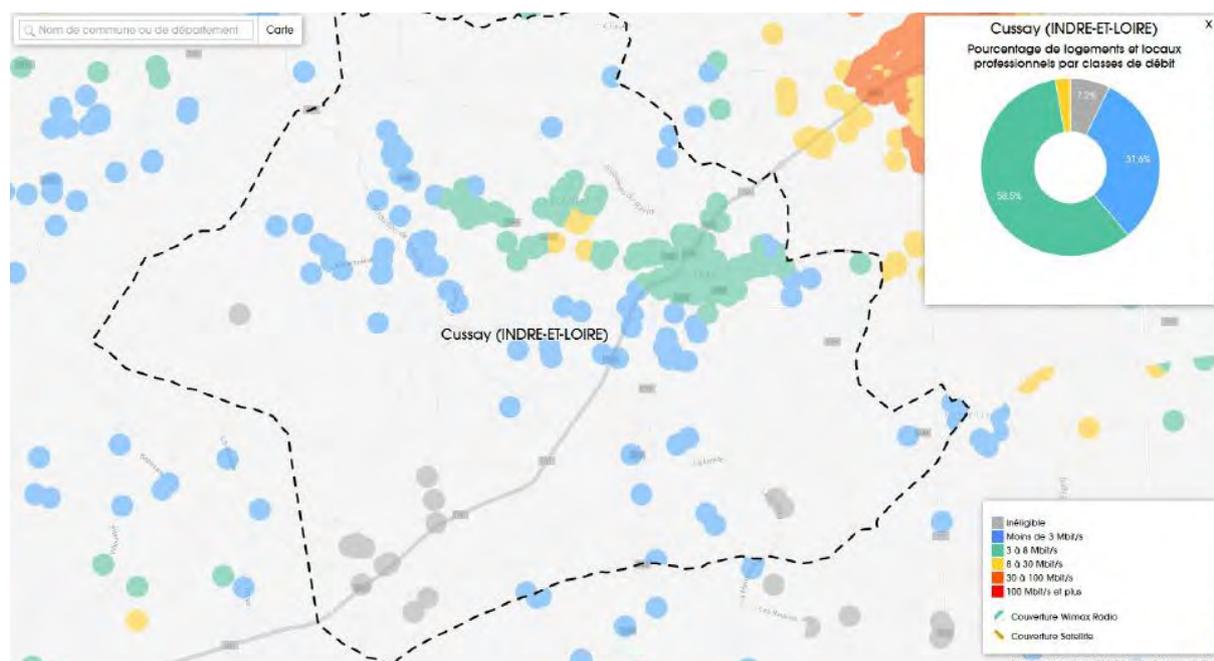
- ligne Descartes / Loches / Genillé
- trois passages par jour en semaine.

**5.3.3 – Accueil des gens du voyage**

Cussay est conforme au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage d'Indre-et-Loire.

**5.3.4 – Aménagement numérique**

Dans l'attente du déploiement de la fibre optique, l'observatoire du Très Haut Débit (THD) fournit pour Cussay les données d'équipement suivantes :



Nous voyons que les logements et locaux professionnels de Cussay sont couverts à 58% dans la classe « 3 à 8 Mbit/s » qui concerne en priorité le bourg. Dans les écarts c'est surtout la classe « moins de 3 Mbit/s » qui est représentée (32%), quelques écarts ne sont pas couverts (7%).

### **5.3.5 – La collecte et le traitement des déchets**

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont une compétence de la Communauté de communes. Elle l'a déléguée au SMICTOM (Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères).

Le SMICTOM regroupe 2 Communautés de communes :

- La Communauté de communes de Loches Sud Touraine avec ses 17 communes
- La Communauté de communes de la Touraine du Sud avec ses 21 communes

Toutes les communes sont desservies au moins une fois par semaine.

La facturation est effectuée par la Communauté de communes qui a opté pour la Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères (REOM). La redevance est acquittée en fonction du service rendu à l'utilisateur. La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) est, quant à elle, assise sur la valeur foncière de l'habitation, sans rapport avec les volumes de déchets collectés.

Des composteurs sont à la disposition des usagers contre une participation.

5 déchetteries sont réparties sur le territoire du SMICTOM : la plus proche de Cussay se trouve à Descartes.

Les DASRI<sup>11</sup> peuvent être déposés par les usagers (particuliers, professionnels) dans les points de collecte répertoriés par l'ARS : pour Cussay les points les plus proches sont les pharmacies de Ligueil, Manthelan, Des cartes.

---

<sup>11</sup> DASRI : déchets d'activités de soins à risque infectieux

## 6 - LES RESEAUX

### 6.1 – LE RESEAU ROUTIER

Cussay, limitrophe de Ligueil, bénéficie d'une desserte développée liée à l'agglomération tourangelle :

- axe Paris-Bordeaux avec l'autoroute A10 et la RD 910
- axe Nantes/Angers – Vierzon) avec l'autoroute A85,
- liaison avec Châteauroux (RD 943).



Le territoire communal est desservi par un réseau routier hiérarchisé. La RD 31 traverse la commune de Sud-Ouest en Nord-Est, et passe par le bourg : elle constitue l'axe majeur. Elle est largement fréquentée en raison de la liaison entre Châtellerault et Loches. Elle permet également de rejoindre l'A85.

Le bourg est également traversé par la RD 99 (Civray sur Esves – Paulmy) et la RD 53 (Cussay – Neuilly le Brignon).



Un réseau de voies communales irrigue l'ensemble du territoire. Des itinéraires de randonnée suivent ces voies ou des chemins ruraux.

Comptage (source : Conseil Départemental) :

Ces données sont basées sur le comptage effectué en 2009 pour la RD 31 et en 1992 pour les RD 53 et 99, à savoir :

Cussay/Ligueil - RD 31 :	3011 véhicules (dans les 2 sens) (dont % non renseigné en PL)
Cussay/Descartes - RD 31 :	3011 véhicules (dans les 2 sens) (dont % non renseigné en PL)
Cussay/Neuilly-le-Brignon - RD 53 :	150 véhicules (dans les 2 sens) (dont 3% de PL)
Cussay/Civray-sur-Esves - RD 99 :	155 véhicules (dans les 2 sens) (dont 2% de PL) (jusqu'à l'intersection avec la RD 31)
Cussay/Paulmy - RD 9 (bourg, à partir de l'intersection avec la RD 31) :	225 véhicules (dans les 2 sens) (dont 2% de PL)

***Le développement du bourg de Cussay devra prendre en compte la répartition des flux de circulation sur le réseau routier, en visant une répartition équilibrée du trafic.***

## **6. 2 – LA DISTRIBUTION D'EAU POTABLE**

Tous les secteurs bâtis de la commune sont alimentés en eau potable. La distribution est de la compétence de la CC Loches Sud Touraine depuis 2011. L'exploitation est confiée à VEOLIA.

Le réseau est maillé. Cussay est alimentée par l'intermédiaire du réservoir de la Rouzie situé à Paulmy et du réservoir de Noisay à Cussay (250 m<sup>3</sup>).

L'eau distribuée à Cussay provient de la source au Turonien de Fonteny à Paulmy.

A ce jour aucun problème quantitatif ni qualitatif d'alimentation en eau potable n'est signalé.

## **6. 3 – LA DEFENSE INCENDIE**

La commune est équipée de 30 postes incendie repartis sur l'ensemble des parties habitées de la commune.

Ils sont installés sur des canalisations de diamètre le plus souvent égal à 100 mm. Leurs performances sont récapitulées dans la fiche de contrôle 2014 jointe en pièce n°8 (annexes du dossier de PLU) : ceux du bourg présentent les meilleurs résultats.

Par ailleurs le plan d'eau de l'étang de la Cigogne peut être considéré comme une réserve incendie. L'accès demanderait à être stabilisé.

Le nouveau règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDCEI), approuvé par arrêté préfectoral du 27 mars 2017, définit les grilles de couverture qui représentent les critères à respecter pour une intervention optimale du SDIS en cas d'incendie, en prenant en compte :

- le risque à défendre, qui se définit en fonction :
  - o du type de bâtiment ou de son activité (habitation, établissements recevant du public, établissements soumis au code du travail, bâtiments agricoles, bâtiments d'activités, ...),
  - o de sa surface,
  - o de ses caractéristiques techniques (pouvoir calorifique, ...),
  - o de son environnement (isolé ou non, à apprécier en fonction de la nature et de l'activité du bâtiment),
- le besoin minimal en eau (débit en m<sup>3</sup>/h pendant un temps donné)
- les points d'eau
  - o leur nombre,
  - o leur distance par rapport au bâtiment à défendre.

La prise en compte de l'ensemble de ces éléments permet d'adapter les équipements à mettre en place en fonction du risque apprécié au plus près. Ainsi le besoin minimal en eau pour une habitation isolée de plus de 250 m<sup>2</sup> est de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ; il est réduit à 30 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures si le bâtiment est moins grand (≤ 250 m<sup>2</sup>) et isolé (à 5 m au moins de tout autre bâtiment).

Les grilles de couverture des risques définis pour les différents bâtiments et activités sont explicités dans les annexes 1 à 6 du RDDECI, qui figurent en pièce n°8 du dossier de PLU.

## **6.4 – L'ASSAINISSEMENT**

### **6.4.1 - Le zonage de l'assainissement**

Le schéma d'assainissement approuvé en 2001<sup>12</sup> prévoyait l'assainissement collectif pour le bourg de Cussay et la Bosnière, l'assainissement autonome pour le reste du territoire communal. Le zonage de l'assainissement a fait l'objet d'une première révision<sup>13</sup> en 2013. Il sera à nouveau révisé pour être mis en cohérence avec le PLU de Cussay (révision en cours).

### **6.4.2 - L'assainissement collectif**

Le Bourg de Cussay et la Bosnière sont traités en assainissement collectif. Les équipements sont exploités en régie par la commune ; leurs principales caractéristiques sont les suivantes :

---

<sup>12</sup> SEAF – 2001 – Etude de zonage d'assainissement, Pays de Ligeil

<sup>13</sup> ACTIFLOR – 2013 – Zonage des techniques de l'assainissement, révision n°1

Collecte	<b>Séparative</b> Gravitaire et refoulement (postes du stade et de la Bosnière)	
Traitement :		
Filière technique	Disques biologiques	
Année de mise en service	2002	
Capacité nominale	<b>300 EH</b> <b>45 m<sup>3</sup>/j</b> <b>18 kg DBO<sub>5</sub>/j</b>	
Fonctionnement (appréciation SATESE d'Indre et Loire 2009 à 2014)	Plus ou moins satisfaisant, surcharges hydrauliques ponctuelles (fortes pluies); gestion des boues à améliorer ; soucis ponctuels sur l'état des ouvrages. Production de boues insuffisante. Qualité du rejet irrégulière, peu satisfaisante.	
Exutoire	Ruisseau du Ravin	
Devenir des boues	Valorisation agricole	
Population raccordée	157 foyers, soit près de 300 EH	

#### Fonctionnement de la station d'épuration

Le fonctionnement irrégulier de la station d'épuration depuis sa mise en service a motivé des démarches de la commune auprès du constructeur et des instances concernées. La commune a pour objectif une remise en état qui lui assurerait de disposer réellement de la capacité prévue, et qui fournirait un rejet de qualité satisfaisante. Les démarches de la municipalité ont abouti à un contentieux qui n'est pas encore conclu, la commune ayant fait appel de la décision du tribunal. Pour apporter dès à présent une solution et dégager une meilleure capacité de traitement, la municipalité a augmenté la fréquence des vidanges des décanteurs afin d'améliorer la qualité des rejets (vidanges 2015 : mars et novembre, vidanges 2016 : mars et mai, à poursuivre). Par ailleurs Cussay a engagé dès 2017, sans attendre le résultat des démarches juridictionnelles, une étude de filière pour un nouvel ouvrage de traitement.

Les élus de Cussay pratiquent des vérifications ponctuelles des branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales afin de réduire autant que possible les arrivées d'eaux claires parasites à la station. Dans le cadre de l'étude globale du système, un diagnostic du réseau d'assainissement a été lancé début 2018.

#### 6.4.3 - L'assainissement non collectif

Le SPANC (Service public de l'assainissement non collectif) est communal, organisé au niveau départemental, géré par le SATESE de l'Indre et Loire. L'état des lieux des systèmes existants a été réalisé récemment : sur les 154 habitations concernées de la commune, 133 ont été visitées. Ces 133 systèmes comprennent entre autres :

- 13 installations neuves (donc conformes) soit 10% d'entre elles
- 5 installations non conformes de priorité 1 (soit moins de 4% d'entre elles) et 52 de priorité 2 (soit 39%).

#### **6.4.4 – Les eaux pluviales**

L'évacuation des eaux pluviales est assurée par un réseau de fossés et l'ensemble des talwegs drainant le plateau et alimentant les rus et ruisseaux affluents de l'Esves.

#### **6.5 – AUTRES RESEAUX TECHNIQUES**

##### ***Electricité***

Le territoire est couvert par un réseau électrique. Aucun dysfonctionnement n'est actuellement connu.

##### ***Télécommunications***

Le territoire est couvert par un réseau et des installations téléphoniques.



## Chapitre II. ENJEUX ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

### 1 – BILAN DU DOCUMENT EN VIGUEUR

#### 1.1 Le POS de Cussay

Le zonage du POS de Cussay est organisé comme suit :

- la zone urbaine U (habitat principalement) couvre sur 43 ha le bourg et ses extensions : la Relandière, la Maraudière et la Brangerie, le Porteau.
- une zone Uc, dédiée aux activités industrielles, artisanales et commerciales), a été définie au sud du bourg le long de la RD 31 (Bray).
- 5 zones NA doivent permettre une extension de l'urbanisation autour du bourg pour un total de 30 ha : les Prés Carrés, la Bruyère, les Champs Moreaux (activités artisanales et commerciales), les Quatre Vents et la Relandière (1NA : constructions dans le cadre de petites opérations).
- des zones NB confortent des hameaux d'importance variable : la Bosnière, la Berrurie, le Puits, Laveau et Chezelle.
- Un secteur NL permet les aménagements de loisirs autour du plan d'eau du bourg ainsi qu'à la Pouge.
- la zone Nc concerne le reste de la commune pour la protection de l'activité agricole.

Le POS de Cussay a été approuvé le 2 février 1989. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 15 mars 1996, reclassant une partie de la zone NA des Bruyères en zone Uc à vocation artisanale, industrielle ou commerciale.

#### 1.2 Construction et rénovation à Cussay ces 15 dernières années

Les données exposées au chapitre I, § 2.3.1 montrent un total de 52 nouveaux logements en 15 ans : 30 constructions neuves, 22 réhabilitations.

38 de ces nouveaux logements (soit les trois quarts) se trouvent dans le bourg de Cussay et les deux principaux hameaux de la Bosnière et la Maraudière :

	LE BOURG	la Maraudière	la Bosnière
2000			
2001			1
2002	2	1	
2003	5		
2004			
2005	1	1	1
2006	2	4	
2007	2	1	
2008	2		2
2009	1		
2010	1	2	1
2011	1		
2012	3		
2013	2		2
2014			
	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

Les 14 autres constructions ou rénovations se trouvent dans des écarts variés, souvent à proximité de la RD 99 (route de Civray) qui forme, avec le ruisseau du Ravin, un axe préférentiel d'implantation de l'habitat ancien : Trémont, les Lys, la Roche d'Enchaille, le Puits, la Pougé, ... au détriment du plateau au potentiel agronomique moins favorable :

	Roche d'Ench	Vaubraux	le Bossard	la Pougé	les Lys	Laveau	le Puits	Trémont	la Bourrelière	la Chaume-B	Brigault
2000										1	
2001						1	1				
2002							1	1	1		
2003											
2004					1						
2005				1							
2006											
2007		1	1								
2008											
2009	1										
2010								1			
2011											
2012											
2013											2
2014											

Ces dix dernières années (2005-2016), 21 logements neufs ont été implantés sur 3,67 ha. Parmi ces 21 logements, 15 ont été construits sur des parcelles jusque-là cultivées (ou en prairie).

**Ces 15 implantations représentent une consommation de 3,31 ha de terre agricole** (soit une moyenne de 2 200 m<sup>2</sup> par logement).

### **1.3 Utilisation des zones constructibles du POS**

La zone U du POS couvre très largement l'ensemble du bourg de Cussay ainsi que les hameaux les plus proches :

### **1.3.1 Le centre bourg**

Le POS en vigueur offrait dans le centre-bourg de Cussay des possibilités de construction qui ont donc été en grande partie exploitées : il reste aujourd'hui quelques poches qui ont d'autres vocation (centre-bourg, au voisinage de la salle des fêtes, aujourd'hui aménagé en parking), ont fait l'objet de rétention foncière (coin de la rue Serge Brunet, rue des Prés Carrés) ou n'ont pas suscité d'intérêt pour la construction (le Pont Billot, ...).

***Ces secteurs du centre ont vocation à faire partie de la zone urbaine.***

La zone urbaine du POS couvre, vers l'est, le secteur compris entre la rue des AFN et le chemin rural n°21, qui marque la transition avec l'espace agricole. Elle incluait lors de l'approbation les deux entreprises implantées au coin de la RD 31 et de la rue des AFN. Il reste dans cette bande est du bourg des poches non bâties importantes : la Gitonnière, les Janelleries, les Patelleries :

***Pour cette partie Est l'urbanisation reste à organiser.***

Le POS fait apparaître une zone Uc à vocation d'activités répartie en deux secteurs :

- la zone de la Bruyère au nord, où deux entreprises sont implantées ;
- la zone des Champs Moreaux au sud, complétée par une zone NA destinée à l'extension future de cette zone d'activité ; aucun projet ne s'est concrétisé dans ce secteur qui a conservé sa vocation agricole.

***Ces possibilités de zones d'activités ne correspondent plus aux besoins de la commune.***

### **1.3.2 Les antennes et hameaux proches du bourg**

- La Relandière à l'ouest, s'étirant vers l'ouest le long de la RD 99 au-delà du noyau de la Relandière : dans cette antenne il reste peu de possibilités de constructions ; la partie constructible au nord des habitations s'étend sur des prairies et parties jardinées ou arborées, sans accès sur la voie : ce contour est à adapter ;
- Au sud le long de la RD 53 jusqu'au Porteau : ces possibilités alignées le long de la route n'ont pas été exploitées au-delà de la sortie du bourg, évitant ainsi un développement linéaire qui n'est plus souhaité aujourd'hui ;
- Au sud-ouest le Pont Billot : des possibilités de construction ont été exploitées, et le zonage demande à être restreint autour des habitations existantes ;
- A l'est la Maraudière et la Brangerie forment une prolongation importante du bourg : les seules parties non construites aujourd'hui font l'objet de rétention foncière (la Brangerie), ou constituent une coupure à caractère naturel entre le bourg et la partie ancienne de la Maraudière : il est souhaitable de conserver cette coupure, pour des raisons écologiques comme pour des raisons paysagères.

***Sur ces différentes antennes du bourg, le contour de la zone constructible demande à être remanié dans un esprit de recentrage et de densification de la construction.***

### **1.3.3 Les zones NA et Nb d'extension de l'urbanisation**

Zone NA : ces possibilités à long terme entourent largement le bourg sur 30 ha, dont 7 ha en 1NA pour de petites opérations sans modification du POS.

***Elles n'ont pas été utilisées. Elles ne correspondent plus au contexte réglementaire actuel.***

La zone Nb est répartie sur 5 hameaux suffisamment équipés à l'époque pour recevoir des constructions supplémentaires : Chezelles, Laveau-l'Echarderie, le Puits, la Berrurerie et la Bosnière, pour un total de 30 ha également.

De nouveaux logements s'y sont implantés (cf. § 1.2 du présent chapitre), soit en constructions neuves (la Bosnière, la Berrurerie) soit sous forme de rénovations (le Puits, Laveau, la Bosnière).

***Ces possibilités de confortement des hameaux doivent être adaptées aux notions introduites par la loi SRU et le Grenelle de l'Environnement : gestion économe de l'espace, préservation des espaces naturels et agricoles, ...***

## **2 – ENJEUX ET CONTRAINTES**

### **2.1 – Urbanisation et évolution de la population**

Les analyses statistiques montrent une croissance démographique depuis 1982, accompagnée d'un vieillissement de la population : la municipalité **souhaite soutenir la croissance tout en favorisant le renouvellement**. Elle compte donc attirer une population diversifiée et faciliter son installation dans la commune en lui proposant :

- une offre foncière et locative variée pour répondre aux diverses aspirations et moyens,
- un cadre de vie de qualité.

Cet accueil de population permettrait indirectement de soutenir l'appareillage commercial et de services en place.

### **2.2 – Perspectives économiques**

La municipalité souhaite assurer la pérennité et le développement des activités et services de proximité, facteurs de dynamisme pour la commune et réponse aux besoins de la population.

L'objectif est de maintenir les activités existantes et de permettre l'accueil de petites activités économiques qui pourraient s'implanter au Nord du Bourg, mais aussi de petites structures compatibles avec l'habitat, qui pourraient s'implanter dans les futurs quartiers.

L'activité dominante sur le territoire reste l'agriculture, qui donne son image à la commune et fournit 30 à 35% des emplois locaux. La municipalité de Cussay se propose donc de :

- préserver l'espace agricole, notamment en limitant la consommation d'espace agricole et l'éparpillement des constructions ;
- permettre à chaque exploitation agricole de se développer si elle en a l'ambition, en ne permettant pas la construction de nouvelles habitations à proximité des sièges et bâtiments agricoles (notamment les bâtiments d'élevage).

### **2.3 – Environnement et paysages**

Le territoire communal abrite des milieux intéressants, à préserver pour leur participation à la biodiversité :

- la zone humide de l'Etang de la Cigogne,
- le cours de l'Esves et les vallons humides des ruisseaux du Ravin et de la Roche,
- le plateau vallonné et ses espaces boisés.

Le territoire communal présente ainsi un **cadre de vie de qualité**, lié aux paysages au relief doux et vallonné, au patrimoine bâti traditionnel épars, au milieu naturel, etc.

Ces richesses naturelles seront préservées de l'urbanisation. Seront également protégés des éléments divers du cadre de vie : paysages agricoles et vallonnés, petit patrimoine (bâti ou naturel), sentiers de randonnée divers, etc.

La **sauvegarde du bâti ancien** sera favorisée par les possibilités de changement de destination pour le bâti rural isolé.

#### **2.4 – Maîtrise du développement de l'urbanisation**

Les objectifs de protection exposés ci-dessus se conjuguent avec une volonté de gestion du développement, et notamment :

- **limiter l'étalement urbain** (notamment l'urbanisation linéaire), fortement consommateur d'espaces naturels, en conservant des limites franches entre espace urbain et espaces naturels et agricole,
- favoriser un **développement recentré** du bourg,
- veiller à **l'interconnexion des nouveaux quartiers entre eux et avec les quartiers existants** et notamment les centres de vie (école, services),
- développer de **nouveaux quartiers mixtes** (habitat, activités, équipements, etc.).

<b>Constats</b>	<b>Enjeux</b>	<b>Réponses aux enjeux</b>
Patrimoine naturel participant à la biodiversité Cadre paysager et patrimoine bâti qui valorisent la commune	Préserver les secteurs bâtis à identité forte Préserver le patrimoine naturel et le cadre paysager caractéristiques	Limiter le développement aux secteurs les moins sensibles, respecter les continuités écologiques locales Privilégier le développement du bourg
Activité agricole variée, très présente sur la commune	Préserver l'espace agricole pour assurer son maintien et permettre son évolution	Limiter la construction aux abords des exploitations et des milieux sensibles Prendre en compte les installations agricoles imbriquées dans le tissu urbain
Position géographique intéressante, bonne desserte de la commune	Tirer parti de l'environnement humain et économique pour le développement communal	Rendre possible l'accueil de quelques entreprises
Reprise démographique, population à rajeunir	Conforter la dynamique démographique	Viser un développement cohérent avec les équipements de la commune <b>Rendre possibles trois nouveaux logements par an</b>

### **3 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

*Cf. Porter à connaissance de l'Etat et Annexes*

- **Servitude de protection des monuments historiques (AC1) :**
  - Périmètre de protection du château d'Epigny, arrêté du 27 novembre 1951.
  
- **Protection contre les obstacles (PT2) :**
  - Faisceau hertzien Ligueil – le Grand Pressigny, décret ministériel du 10 octobre 1979.
  
- **Canalisation de transport de gaz (I3) :**
  - Canalisation de gaz Loches – Châtelleraut Paradis, décret du 21 avril 1988.  
Complétée par la servitude d'utilité publique de Maîtrise de l'urbanisation instituée par Arrêté Préfectoral du 26 septembre 2016.

**Les risques et mesures préventives liés à cette canalisation sont détaillés dans la pièce n°7 du dossier de PLU.**

- **Servitude à l'extérieur des zones de dégagement (T7civ) :**
  - Tout le territoire national (en dehors de la zone de dégagement des servitudes T5).

## Chapitre III. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

### 1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

#### 1.1. EXPLICATION DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations générales du PADD de Cussay se fondent sur les enjeux dégagés par le diagnostic (synthétisés page 59). En réponse aux aspirations de la municipalité, elles visent donc à permettre :

- **sur le plan humain, une évolution raisonnée et qualitative de la commune :**
  - en confortant l'attractivité de la commune par la mise en valeur du cadre de vie, la préservation du patrimoine, la poursuite des équipements adaptés aux besoins de la population
  - en préservant l'activité locale, qu'elle soit agricole ou économique, et en permettant le cas échéant l'installation de nouvelles activités compatibles avec le territoire ;
  - en permettant l'accueil de population en rapport avec les capacités de la commune, dans des conditions satisfaisantes d'habitat, d'organisation urbaine et de mixité sociale ;
  
- **sur le plan environnemental, une préservation des milieux naturels sensibles du territoire et une mise en valeur des patrimoines** en accord avec les objectifs supra-communaux :
  - en préservant les milieux naturels sensibles et les continuités écologiques ;
  - en préservant plus spécialement les boisements, les habitats potentiels dans les milieux cultivés ou prairiaux, ainsi que les possibilités de circulation à l'échelle la plus large possible ;
  - en favorisant la mise en valeur du patrimoine bâti de Cussay : maisons de bourg, grandes propriétés des écarts, petits éléments de patrimoine divers, ...

Le projet apporte les principales réponses suivantes :

#### Il préserve la forme urbaine et les paysages

La structure du bourg met en évidence des espaces résiduels de tailles diverses, de nature à permettre une densification de l'enveloppe bâtie.

Les élus ont opté pour un développement recentré du bourg. Des aménagements bien étudiés devront permettre une bonne intégration des nouveaux quartiers dans l'existant et un bon fonctionnement urbain : (trajets et circulations diverses, liaisons douces, implantations du bâti et exposition, ...).

L'implantation concentrée de l'urbanisation permettra de préserver les vues lointaines sur le bourg.

Dans le même esprit le projet protège l'ensemble des boisements et des secteurs humides qui jouent un rôle prépondérant dans le paysage de Cussay.

#### *Il préserve le patrimoine bâti de la commune*

La qualité du patrimoine bâti du bourg et des écarts, mise en évidence par le diagnostic, constitue une richesse locale que les élus de Cussay tiennent à préserver : le projet de règlement vise à préserver l'homogénéité des quartiers anciens et la bonne intégration des constructions nouvelles.

#### *Il préserve l'espace agricole et les possibilités de développement des exploitations*

Le projet préserve l'espace agricole en tant qu'outil, en limitant la consommation de terrains représentant un enjeu agronomique. Les continuités écologiques, qui concernent à Cussay aussi bien les milieux humides et boisés que le milieu agricole ouvert, seront également préservées.

Les contraintes liées à l'activité agricole (déplacements, insertion dans le paysage, ...) sont prises en compte dans le zonage (secteur Ap de protection de certains points de vue, souci de ne pas créer de friches, ...) et dans le règlement (accompagnement végétal, implantation des constructions, ...).

Le PLU permettra donc d'éviter le grignotage de l'espace agricole ; il vise à minimiser les risques de conflits d'usages et à ne pas entraver les possibilités de développement des exploitations.

#### *Le projet se base volontairement sur une croissance démographique plus dynamique que dans les années précédentes*

La municipalité tient à conforter la reprise de croissance démographique observée depuis les années 80. A l'échelle supra communale les perspectives de croissance sont liées à l'apport migratoire plus qu'au solde naturel. De même à Cussay, c'est par l'accueil d'une population nouvelle que la tendance au vieillissement pourra être enrayée, que la commune pourra maintenir ses équipements et améliorer le dynamisme local.

Ainsi contre un taux de croissance de 0,32% par an en moyenne entre 1999 et 2015, les élus visent un taux de 0,60% en moyenne pour les 10 prochaines années. Ce taux se traduirait par l'accueil de 36 nouveaux habitants sur cette période, amenant la population à 625 habitants en 2026.

#### *Le projet permet la nécessaire évolution des équipements*

L'école et les équipements sportifs et de loisirs actuels sont suffisants au vu du projet. Cependant l'accueil de population nouvelle s'accompagnera de l'évolution des réseaux divers, et en particulier des équipements d'assainissement.

Les élus de Cussay se sont fixé l'objectif de maintenir ou améliorer le confort de vie des habitants, et prévoient donc ces évolutions :

- le réseau d'adduction à l'eau potable est alimenté à partir d'une nouvelle ressource qui résout le problème de « nappe intensément exploitée » (alimentation antérieure dans le Cénomaniens).

- 31 poteaux incendie sont disposés sur l'ensemble du territoire communal ; la municipalité complètera cette défense incendie si le besoin s'en fait sentir à l'ouverture de nouveaux quartiers.
- l'assainissement collectif qui traite les eaux usées du bourg de Cussay offre très peu de capacité disponible ; la municipalité travaille activement à trouver une solution technique et administrative au problème de la station d'épuration.

#### Le projet préserve la vie économique de la commune

Il s'agit en premier lieu de permettre le maintien et l'évolution des activités artisanales et commerciales en place.

De plus les élus tiennent à assurer les possibilités d'accueil de petites activités compatibles avec la taille de la commune et pouvant s'insérer dans le tissu urbain ; les activités de taille plus importante restent de compétence communautaire.

Les activités liées au tourisme seront également concernées : le projet permet l'implantation de structures d'accueil ou d'hébergement dans le respect des paysages et du patrimoine dont elles peuvent tirer parti.

#### Le projet prend en compte l'objectif d'amélioration des déplacements

Bien desservie en matière de transports (ligne de bus, relative proximité des grands axes routiers : A10, A85...), la commune bénéficie d'un emplacement favorable peu éloigné de l'agglomération tourangelle.

Les élus sont par ailleurs soucieux de la sécurité des déplacements qu'ils prennent en compte dans tous leurs projets ; dans le domaine de l'urbanisme, le PLU favorise les déplacements en mode doux dans le bourg, en particulier vers l'école et les services ou équipements de loisirs. Les possibilités de stationnement ont été récemment complétées par un vaste parking central (derrière la mairie).

### **1.2. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT**

L'analyse territoriale a montré la situation favorable de Cussay dans l'espace urbain de Tours et non loin de Châtellerauld, proche de grands axes structurants de communication, au sein de la communauté de communes Loches Sud Touraine dont la démographie reprend une courbe favorable. Après une baisse d'effectif liée à la situation économique difficile du canton entre les années 60 et 80, la reprise démographique de Cussay est liée à son solde naturel.

L'objectif des élus est de poursuivre l'accueil de jeunes ménages pour conforter la dynamique communale et enrayer le vieillissement. La préservation de la qualité de vie sera liée au poids des jeunes et au maintien des équipements.

#### ***Ainsi les élus de Cussay envisagent le développement suivant :***

- Sur la base de 582 habitants en 2012 (population légale INSEE), la population est estimée actuellement à 590 habitants minimum (enquête de recensement 2014 : 589 habitants). La croissance moyenne entre 1999 et 2015 est alors de 0,32% par an.

- Dans l'hypothèse volontariste d'une croissance plus élevée, de l'ordre de **0,6%** par an en moyenne ces dix prochaines années, prenant en compte les prévisions de l'INSEE de réduction de la croissance démographique à venir, la population de Cussay atteindrait **625 habitants en 2026**.

Pour permettre un tel effectif démographique en 2026, le besoin global en logements sur 10 ans a été estimé en tenant compte :

- de la compensation du desserrement familial, fonction de la baisse annuelle de la taille des ménages soit -0,015 par an, arrivant à 2,36 personnes par foyer en 2026 ; cette baisse plus élevée que dans la période précédente tient compte du vieillissement observé, ainsi que des efforts généraux au plan national pour le maintien des personnes âgées à domicile.
- de la taille des nouveaux ménages : avec 2,51 personnes par foyer en 2015/2016 et une baisse estimée à -0,015 par an, la taille moyenne entre 2016 et 2026 est de 2,44 personnes par foyer,

<b>accueil de population souhaité</b>	<b>35</b>
taille moyenne des nouveaux foyers	2,44
nombre brut de logements nécessaires à l'accueil de population	14,34
nb de logements nécessaires au maintien de population actuelle (diminution de la taille des ménages de 0,15 à échéance 2025)	14,91
<b>total nouveaux logements nécessaires à échéance 10 ans</b>	<b>30</b>

30 logements nouveaux à échéance 2026 représentent **3 logements par an** en moyenne.

Ce rythme de croissance, qui correspond au souhait de la municipalité, est supérieur à l'évolution communale observée ces quinze dernières années (0,32% en moyenne).

Remarquons qu'alors que plusieurs communes proches de Cussay montrent une évolution négative (Descartes, Neuilly le Brignon, Paulmy, le Grand Pressigny), Cussay fait partie, avec le Ligueillois, d'un pôle à l'évolution positive : avec Ligueil (+0,65% par an en moyenne entre 2007 et 2012), Manthelan (+1,25%), Draché (+1,18%), la Chapelle Blanche St Martin (+2,43%), ... la CCLG montre un taux de croissance global de 0,92% en moyenne entre ces deux recensements. La municipalité mise donc sur une confirmation de l'attractivité locale et souhaite rendre possible une croissance de 0,6% par an en moyenne.

Depuis 2000, 32 logements neufs ont été construits dans la commune de Cussay, contre 22 logements réhabilités. Sur les 12 dernières années (période 2005-2016), le nombre de permis de construire pour logements neuf a été en moyenne de 2,1 PC/an, et de 1 PC/an pour les réhabilitations, soit 3,1 PC/an en moyenne.

L'objectif de 3 nouveaux logements par an reste donc réaliste pour répondre au besoin en capacité d'accueil de la commune.

**L'objectif de CUSSAY est alors :**

- passage de la population de **590** à : **625 habitants à horizon 2026**
- accueil de population souhaité : **35-36 personnes en 10 ans**
- taux de croissance démographique envisagé : **0,6% par an en moyenne**
- diminution de la taille des ménages : **- 0,015 par an en moyenne**
- construction en 10 ans de **30 nouveaux logements** abritant en moyenne **2,4 personnes**.

**1.3. JUSTIFICATION DES BESOINS EN SUPERFICIE MOBILISABLE**

Les nouveaux logements souhaités pourront trouver place :

- soit dans les **espaces disponibles** en densification (cf. § 4.2.2 page 37) :
  - o dans le bourg : 8
  - o la Bosnière : 1
  - o la Maraudière : 0pour un total de **9 possibilités de constructions**, réalisables à échéance 10 ans,
- soit de la mobilisation de logements aujourd'hui **vacants** et mobilisables : au nombre de 14 d'après un inventaire récent des élus de Cussay (cf. §2.3.2 page 17), nous estimons à **6** le nombre possible de réutilisations sur 10 ans,
- soit de la **division** de grands logements (dépendances, ...) ou du **changement de destination** de bâtiments variés repérés dans les écarts (zones A et N).
  - o La division de grands logements est exceptionnelle localement et ne correspond pas à la demande actuelle : elle est peu probable à l'échelle du PLU.
  - o Le changement de destination sur les constructions des écarts, repérées au plan de zonage après consultation des propriétaires, n'a pas eu d'objet ces 10 dernières années mais semble devoir être exploité dans un avenir proche. Ainsi au printemps 2018, 3 demandes sont en cours. Un permis a été refusé récemment à la Bosnière, la défense incendie ayant été jugée insuffisante. Deux autres demandes sont en préparation au Puits et à Trémont : la municipalité étudie actuellement les moyens d'améliorer la défense incendie dans les écarts afin de pouvoir répondre aux demandes.

Dans l'attente de réalisations, nous estimons à **3** logements la possibilité par division ou changement de destination à l'échelle de la durée du PLU.

Parmi les logements vacants dénombrés (cf. page 19), il n'y a plus aujourd'hui de logement en vente. Restent vacants :

- 3 habitations vides dans les écarts, les bâtiments agricoles restants utilisés : rien ne permet de penser que la situation va changer dans les 10 ans, pas de nouveau foyer dans les 10 ans ;
- 4 habitations dans des situations variées : nous retenons l'hypothèse de 1 sur 3 vendus :

**2 nouveaux foyers.**

Suivant ces hypothèses, les logements vacants pourraient permettre l'implantation de **2 nouveaux foyers** à l'échelle du PLU.

La superficie à mobiliser pour l'urbanisation est estimée ci-dessous, en tenant compte de l'objectif de densité moyenne de 11 logements/ha :

total nouveaux logements nécessaires à échéance 10 ans	<b>30</b>
possibilités dans les logements vacants à court ou moyen terme	<b>2</b>
autres possibilités : divisions de grands logements, changements de destination, ...	<b>3</b>
nombre de logements à construire dans le cadre du projet	<b>25</b>
possibilités (estimées) de constructions en densification en zone U (dents creuses)	<b>9</b>
nb de logements pour lesquels une ouverture à la construction est nécessaire	<b>16</b>
superficie nécessaire avec densité moyenne de 11 logt / ha	1,45 ha
<b>superficie nécessaire à échéance 10 ans avec une rétention foncière de 20%</b>	<b>1,82 ha</b>

Remarquons que dans ce calcul la rétention a été détaillée parcelle par parcelle pour les dents creuses d'une part, logement vacant par logement vacant d'autre part. Au contraire pour les zones 1AU, c'est un coefficient global de 20% qui a été retenu, semblant refléter la réalité aux yeux de la commission urbanisme de Cussay.

La densité considérée, **11 logements par hectare**, prenant en compte **20% d'espaces publics**, permet donc des parcelles de 730 m<sup>2</sup> en moyenne. Les superficies réelles observées varieront autour de cette moyenne, les opérations groupées pouvant proposer des agencements beaucoup plus

condensés tout en ménageant des espaces partagés (jardins, chemins végétalisés, ...). Ceci représente un réel effort de densification par rapport aux constructions implantées dans le cadre du POS, et témoigne de la volonté de gestion économe des sols.

Le projet communal a retenu un développement de l'urbanisation basé en premier lieu sur la **densification du bourg** : les secteurs 1AU proposés s'inscrivent dans cette enveloppe à densifier (la Gitonnière, les Patelleries).

Les élus de Cussay prévoient par ailleurs une extension dans la continuité immédiate de l'existant, au nord du bourg vers la Bruyère pour permettre l'accueil d'activités de type artisanal ou commercial.

Ce mode de développement est conforme à l'organisation historique de la commune et conforte la centralité du bourg ; il permet d'éviter tout mitage et contribue donc à la protection des paysages et à la gestion économe des espaces.

## **2 – LES CHOIX RETENUS POUR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET LEURS JUSTIFICATIONS**

### **2.1 – Le zonage et le règlement, leurs justifications**

*Cf. Documents graphiques en pièce n° 4 du dossier de PLU, règlement écrit en pièce n°5.*

Le zonage (règlement graphique) découpe le territoire communal en différentes zones. Il résulte du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des diverses contraintes techniques et réglementaires.

4 grands types de zones sont définis :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- la zone agricole (A),
- et la zone naturelle (N).

Le règlement écrit fixe pour chaque zone la nature des utilisations et occupations du sol et en précise les conditions et les règles :

Articles 1 et 2 : indiquent ce que l'on peut ou non construire.

Articles 3 à 14 : comment et combien on peut construire.

Les articles 15 (performances énergétiques et environnementales) et 16 (infrastructures et réseaux de communication électroniques) ne sont pas réglementés dans le projet de Cussay.

#### **2.1.1 Les zones urbaines U**

Les zones U correspondent à des secteurs déjà urbanisés, où les équipements existants sont suffisants. Elles comprennent les secteurs équipés en voirie, et pourvus des réseaux nécessaires : eau potable, électricité, défense incendie, assainissement.

Les zones U sont destinées à la construction pour différents usages : elles sont affectées, en priorité, à l'habitat mais accueillent également des activités diverses formant le complément normal de cet habitat. Les articles 1 et 2 confirment cette vocation mixte : y sont admises les habitations et leurs annexes et les constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat.

#### ***Respect du caractère architectural du bourg***

La **zone Ua** couvre la partie la plus ancienne du bourg de Cussay (croisement rue Armand Beranger / rue Jean Michaud), caractérisée par son bâti ancien implanté le plus souvent à l'alignement. Le bâti le plus ancien est dense et laisse peu d'espaces disponibles pour de nouvelles constructions. Des habitations plus récentes, implantées sur des parcelles plus vastes, comprennent jardins ou des espaces arborés qui donnent au bourg de Cussay son aspect aéré.

L'article 6 vise à maintenir l'ordonnancement traditionnel du bâti : en zone Ua, la continuité visuelle doit être assurée si possible par l'implantation de la construction à l'alignement, à défaut par un mur assurant la continuité visuelle.

L'article 11 tend à conserver l'homogénéité du bâti dans les matériaux, les ouvertures, les toitures, ...

Les extensions récentes du bourg ont été classées **en zone Ub** : l'habitat y est en majeure partie pavillonnaire, peu dense. Les règles y sont plus souples pour intégrer les techniques et les matériaux actuels. Dans un objectif de cohérence avec le bourg ancien, l'article 6 autorise les implantations soit à l'alignement (respect du caractère initial, densité du bâti), soit avec un recul de 6 mètres au moins (ce qui permet de stationner facilement en dehors de l'emprise publique). Cette règle est adaptée pour la zone Ue où le recul est de 3 mètres minimum au vu de sa vocation d'équipements publics.

### **Confortement très limité des principaux écarts**

La **zone Uh** concerne les écarts les plus importants, équipés en assainissement collectif : la Maraudière et la Bosnière. L'habitat traditionnel y a été complété par des extensions récentes à caractère pavillonnaire, respectant généralement l'harmonie et la forme urbaine locales. La zone Uh offre peu de possibilités de constructions, limitées à quelques espaces interstitiels de façon à compléter l'enveloppe bâtie. L'article 6 permet comme en zone Ub l'implantation à l'alignement ou avec un retrait de 6 mètres minimum.

La zone Uh permet ainsi un développement très mesuré des secteurs concernés.

Dans toutes les zones urbaines à vocation d'habitation, l'article 7 autorise les implantations :

- soit sur la limite séparative, pour favoriser la densité de construction,
- soit, à défaut, en retrait de 3 m minimum (ou 1 mètre minimum pour les abris de jardin).

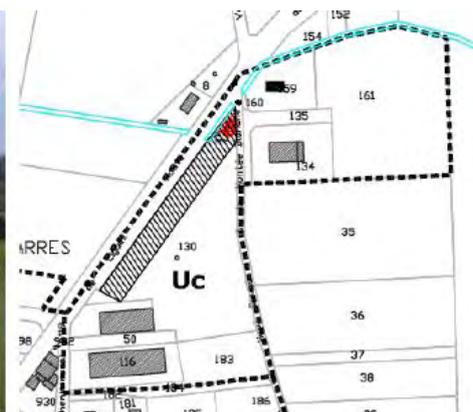
Par souci d'homogénéité avec l'existant, l'article 10 limite la hauteur des bâtiments à R + 1 + C.

### **Activités et équipements**

La **zone Uc** longe la RD 31 au nord du bourg. Une parcelle agricole sépare deux groupes de constructions :



*Zone Uc vue du nord (RD 31)*



- au sud, en prolongement direct du bourg, se trouvent deux entreprises : meubles Costes (entreposage) et Cussay-motoculture.

- au nord se trouve la zone d'activités communautaire de la Bruyère : une entreprise y est implantée depuis plusieurs années (menuiserie Beauvais), une autre s'y est installée récemment (maçonnerie traditionnelle Liotta).

Marquant l'entrée nord du bourg, cette zone Uc devra conserver par ses aménagements une qualité visuelle : dans ce but, une bande inconstructible de 20 mètres de large a été définie le long de la RD 31 et figure au plan de zonage.

Le site offre des possibilités d'implantations (ou d'extensions). La zone accueille des activités de type commercial ou artisanal ; d'autres types d'entreprises pourront s'implanter sur d'autres zones d'activités de la Communauté de communes, plus adaptées aux activités industrielles. Loches Sud Touraine dispose en effet de terrains disponibles sur d'autres zones pour des entreprises de caractère industriel :

- Zone du Noyer Froid à Manthelan, 25 ha, située sur la RD 760 et à proximité de l'autoroute A10, (arrivée récente de deux entreprises),
- Zone de la Poste de Beauvais à Draché, 1, ha en 4 lots, sur la RD 910 et également à proximité de l'autoroute A10.

Sur les zones communautaires à vocation plus artisanale, des possibilités d'accueil existent encore à Sepmes (7 lots disponibles pour 1,6 ha environ) et Ligueil (dans le cadre de la révision du PLU en cours). Par ailleurs à Descartes 1,8 ha sont encore disponibles dans la zone du Val au Moine. Ces possibilités ne font pas obstacle au souhait des élus de Cussay de pouvoir proposer des implantations aux entreprises locales.

La **zone Ue**, destinée aux équipements publics, comprend trois sites :

- au nord-ouest du bourg et le long du Ruisseau du Ravin, celui de la station d'épuration, offrant des possibilités d'extension des ouvrages si nécessaire,
- celui du cimetière, jouxté par un terrain communal où différents équipements peuvent être envisagés,
- enfin les locaux des services techniques de la mairie, route de Paulmy.

### **2.1.2 Les zones à urbaniser AU**

Les **zones AU** sont des zones naturelles destinées à répondre progressivement aux besoins de développement et d'urbanisation de la commune à court (1AU) ou à plus long terme (2AU). Elles recouvrent des terrains à caractère naturel, pour lesquels les équipements de viabilisation internes ne sont pas suffisants en l'état. Les constructions s'y feront sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble. Chacun des secteurs 1AU fait l'objet d'orientations spécifiques pour son aménagement.

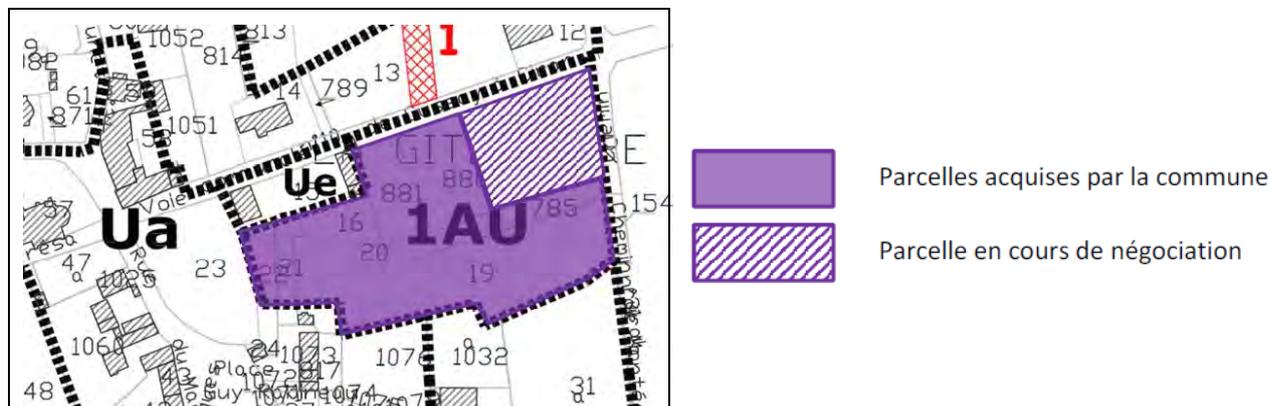
L'instauration de zones AU vise à conforter le bourg en organisant de nouveaux secteurs de construction. Elles permettront de diversifier l'offre en logement et de gérer une croissance progressive du bourg.

- La **zone 1AU** est destinée principalement à la construction à usage d'habitation ; elle peut accueillir des activités compatibles avec cet habitat. Les règles d'implantation sont proches de celles de la zone Ub et visent à autoriser la densité : l'article 6 permet l'alignement ou un retrait de 6 mètres maximum. L'implantation en limite séparative est possible (article 7), pour favoriser la densité urbaine.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

La Gitonnière :	0,84 ha
Les Patelleries :	0,83 ha.

La municipalité a engagé depuis quelques années des négociations visant à acquérir la maîtrise foncière du secteur de la Gitonnière, qui sera ouvert à l'urbanisation en priorité et très prochainement. Les parcelles acquises permettent d'ores et déjà la communication avec la place Guy Rabineau à l'ouest et avec le chemin de la Montée Blanche à l'est, garantissant un aménagement sans voie en impasse :



Secteur 1AU de la Gitonnière

- La **zone 2AU** accueillera à moyen ou long terme le développement futur de l'urbanisation dans le bourg ou en continuité de celui-ci. Elle comprend deux secteurs destinés à l'habitat :

Les Patelleries:	0,92 ha, qui fait suite au secteur 1AU,
Les Janelleries :	0,75 ha, inséré en bordure est du bourg.

La Gitonnière, les Janelleries et les Patelleries s'insèrent dans le tissu urbain existant et complètent la frange est du bourg, à l'est de la rue des AFN.

Par souci d'homogénéité avec les quartiers existant alentour, l'article 10 limite la hauteur des bâtiments à : R + 1 + C.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU est conditionnée à une modification ou une révision du PLU engagée par l'autorité compétente. Cette disposition de maîtrise de l'ouverture des zones à urbaniser est conforme aux règles introduites par la loi ALUR. Leur ouverture en fonction des besoins suppose au préalable la consommation des espaces classés disponibles en U ou 1AU.

### **2.1.3 La zone agricole A**

La **zone A** couvre les terres à forte valeur agricole (potentiel agronomique, biologique ou économique).

Cette zone est destinée à la valorisation des richesses agronomiques du sol : y sont autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur. Seuls les exploitants agricoles peuvent y édifier des constructions liées au fonctionnement de leurs exploitations (hangars,

stabulations, habitations, etc.) ou, dans certaines conditions, au développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole.

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ; les extensions sont limitées à 40% de l'existant ou 100 m<sup>2</sup>.

La zone A englobe trois secteurs :

- Un **secteur Ac**, à vocation d'activité commerciale liée à l'agriculture est créé au lieu-dit Vaubraux, vers lequel se sont déplacés en 2012 les silos et installations jusque-là implantées dans le centre-bourg de Cussay (croisement de la RD 31 et de la RD 99). Ce nouveau zonage suit le contour de l'actuelle propriété de l'entreprise.
- Traduisant dans le zonage la volonté de préservation des cônes de vue valorisants sur le bourg de Cussay et sur la vallée de l'Esves, un **secteur Ap** de protection paysagère est créé dans la zone A : toute construction même agricole y est proscrite. Le règlement autorise toutefois les équipements de service public et d'intérêt collectif pour lesquels aucune autre implantation ne s'avèrerait possible.
- Un **secteur Ar**, inconstructible, de superficie limitée (0,64 ha), a été défini à la Chaume entre la RD 99 et la voie communale n°5 : connu pour être sous-cavé, l'ensemble des parcelles n°1 et 2 présente de forts risques d'effondrement.

Dans le souci d'éviter le mitage de l'espace agricole, l'implantation des constructions nouvelles doit se faire à 50 m maximum des constructions principales, les annexes devant par contre être implantées à 20 m.

En zone A, la distance à respecter est de 5 m minimum de l'emprise de la voie pour l'implantation des bâtiments agricoles, 5 à 10 m pour les autres bâtiments, l'article 6 privilégiant l'homogénéité avec l'existant.

Pour des raisons de facilité de circulation (secours par exemple), l'article 7 impose pour les bâtiments agricoles un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives. Pour les autres constructions, l'homogénéité avec l'existant est privilégiée.

Dans un souci de cohérence par rapport aux activités pratiquées, l'article 9 fixe une emprise au sol maximum de 60% pour tous bâtiments ou tunnels, excepté pour les cultures spécialisées dont les serres ou tunnels pourront atteindre 80% de l'unité foncière.

#### **2.1.4 La zone naturelle et forestière N**

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit en raison de l'existence de risques ou de nuisances.

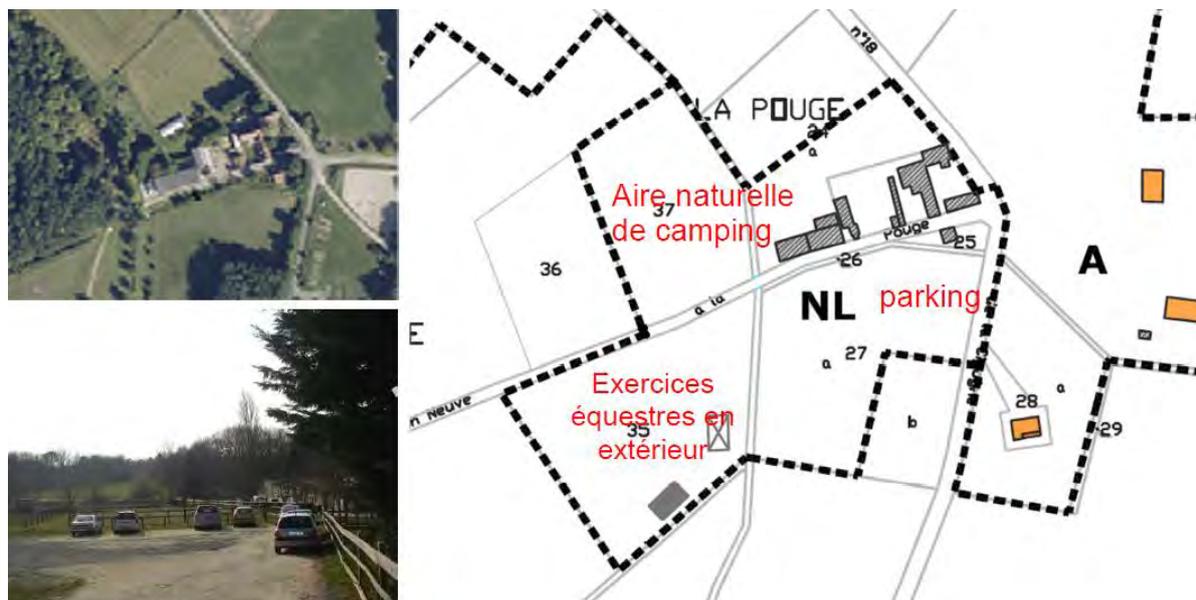
Ce sont des secteurs pas ou peu urbanisés. La vocation de préservation justifie à Cussay la forte restriction des possibilités de constructions dans cette zone. Ainsi la construction de nouveaux

bâtiments agricoles est interdite en zone N. Elle n'est autorisée qu'en zone agricole, qui est d'ailleurs 4 fois plus étendue que la zone naturelle (2036 ha contre 503).

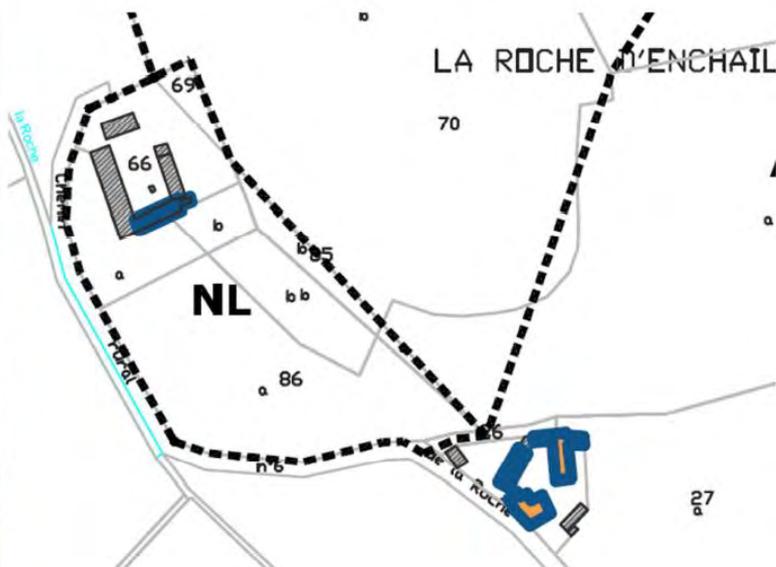
Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions. En raison de l'objectif de préservation de la qualité paysagère de la zone N, ces extensions y sont plus limitées qu'en zone agricole (30 % de l'existant, ou 100 m<sup>2</sup> maximum).

La zone N englobe deux secteurs :

- Un **secteur NL**, à vocation d'activités d'hébergement et de loisirs, est défini sur quatre sites dont trois dans les écarts :
  - La Pougé : cet ensemble est axé sur l'éveil aux activités rurales et de découverte du milieu naturel. Il comprend des bâtiments d'accueil et d'hébergement (accueil de scolaires) ainsi qu'une aire naturelle de camping : la capacité d'accueil de 6 emplacements sur une superficie de 5700 m<sup>2</sup> permet de répondre au cahier des charges qui impose entre autres une densité faible et le maintien partiel des boisements.



- La Roche d'Enchailles : ce projet d'activité d'hébergement touristique comprend 7 yourtes de tailles variées, ainsi qu'un espace de stationnement.



- La Bourrelière : il s'agit d'un site d'hébergement à vocation touristique déjà en activité (domaine des Quatre Saisons) situé dans le quart nord-ouest de la commune.



- Un quatrième site ci-dessous couvre l'espace de sports et loisirs du bourg, autour du plan d'eau ; ces terrains sont propriétés de la commune.



- Un **secteur Nj**, dédié aux parcs, jardins et vergers, est destiné à préserver une zone-tampon entre les habitations et l'espace agricole du centre de la Bosnière.

L'article 6 impose 5 mètres minimum de l'emprise de la voie pour les constructions nouvelles pour respecter le caractère paysager de la zone N. Par souci d'homogénéité avec l'existant, dans le secteur NL cette distance est ramenée à 3 m.

L'article 7 impose un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, correspondant à l'utilisation de la zone N.

Pour une bonne intégration paysagère et dans le respect de l'existant, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière.

### **2.1.5 Règles communes à toutes les zones**

Les règles suivantes reflètent des objectifs communs à l'ensemble du PLU.

#### Article 3 : Accès et voirie

Conformément aux articles R111-5 et R111-6 du Code de l'urbanisme, l'article 3 exige un accès répondant aux impératifs de sécurité (accès des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, circulation automobile, etc...) et en rapport avec l'usage prévu de la parcelle. En zone AU les voies en impasses doivent être aménagées dans le même objectif de sécurité.

#### Article 4 : desserte par les réseaux

L'article 4 vise à assurer aux constructions le meilleur accès aux réseaux divers, qu'ils soient existants ou en projet. Cas particulier des eaux pluviales : la réutilisation des eaux de pluie et leur absorption sur la parcelle est recommandée pour éviter toute surcharge du réseau public d'évacuation des eaux de pluie.

#### Article 5 : superficie minimale des terrains

L'article 5 rappelle, en cas d'absence de réseau et pour les constructions le nécessitant, l'obligation de conformité aux dispositions réglementaires et législatives en vigueur, soit, au moment de la rédaction du PLU : l'arrêté du 7 septembre 2009, modifié par les arrêtés du 7 mars 2012 (prescriptions techniques) et du 27 avril 2012 (contrôle de l'assainissement non collectif). Les caractéristiques du terrain doivent permettre la conformité à ces textes.

Article 8 : implantation des constructions sur une même parcelle. Non réglementé sauf zones A et N.

Article 9 : emprise au sol des constructions. Non réglementé sauf zones A et N.

#### Article 11 : aspect extérieur des constructions

Le but de la municipalité est d'accompagner la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, tout en permettant les initiatives architecturales de qualité et la mise à profit des technologies et matériaux innovants. Ainsi les règles générales s'appuient sur l'architecture traditionnelle locale ; ces règles s'élargissent pour les éléments de confort ou d'utilisation comme les vérandas, garages, constructions à usage d'activité, ...

Dans le même objectif que ci-dessus, les clôtures traditionnelles doivent être conservées quand leur état le permet. Le règlement vise à obtenir dans le bourg une continuité visuelle et autorise une hauteur sur rue de 1,80 m.

**Article 12 : stationnement**

L'article 12 vise à adapter la capacité de stationnement aux besoins, dans la mesure des possibilités. Ainsi pour les habitations la règle générale est de 2 places par logement (sauf logements sociaux) ; en zone Ua, la règle est assouplie en raison de l'occupation du sol.

**Article 13 : espaces libres, plantations**

L'article 13 vise à préserver la végétation existante et à intégrer des espaces plantés dans les nouveaux aménagements. L'intégration paysagère est demandée pour tout projet nouveau, y compris pour les bâtiments et toutes installations agricoles.

**2.1.6 Les emplacements réservés**

En application de l'article R.153-20 du Code de l'urbanisme, le PLU réserve à la collectivité des terrains pour les voies et ouvrages publics ou pour les installations d'intérêt général. Cette disposition permet d'éviter une utilisation incompatible avec la destination future de l'emplacement.

La municipalité a défini six emplacements réservés pour des équipements ou aménagements variés :

ER n°	Superficie en m <sup>2</sup>	Parcelles concernées	Objet	Bénéficiaire
1	3 000	n°158	Réhabilitation de la station d'épuration	Commune
2	871	n° 45, 3 (en partie)	Elargissement de la voie (chemin des Janelleries).	Commune
3	201	n°97 (en partie)	Accès au secteur des Patelleries.	Commune
4	527	n°111, 112 et 134	Complément d'un espace communal (lavoir, four à pain), accès aux terrains de l'entreprise Durand.	Commune
5	195	n°60 (en partie)	Futur accès au site de la Relandière.	Commune
6	176	n°52	Poste de relèvement des eaux usées	Commune

ER n°5 : Les prairies de la Relandière, légèrement excentrées à l'ouest du bourg, peuvent appeler à un aménagement futur de par la proximité avec le centre-bourg et les espaces de loisirs. Par ailleurs l'enclavement actuel rend le secteur difficile à valoriser en agriculture.

Un aménagement de ce site n'est pas prévu à l'échelle du PLU. Un emplacement réservé est cependant créé pour permettre un accès direct le moment venu.

### **2.1.7 Les changements de destination**

Les bâtiments des zones A et N pour lesquels un changement de destination est envisageable, en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage. Ce repérage est le résultat d'un travail détaillé de la commission dans le but de préserver au mieux le patrimoine bâti de la commune. Le nombre important de bâtiments repérés reflète le souhait des habitants de pouvoir le cas échéant tirer parti de constructions très diverses, le plus souvent caractéristiques de l'architecture locale. Il témoigne également de la volonté des élus de Cussay de favoriser toutes initiatives de valorisation du patrimoine bâti de la commune.

### **2.1.8 Les éléments de paysage et de patrimoine protégés**

Les élus ont souhaité protéger par l'intermédiaire de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme les éléments identifiés sur le plan de zonage et présentés ci-après (photos 2012 et 2016) :



1 - Lavoir rue des Prés Carrés



2 - Lavoir du Porteau



3 - Maisonnette (étang de la Cigogne)



4 - Loge de Vigne (la Bosnière)



5 - Loge de vigne route de Civray



6 - Maisonnette du four à pain (Prés Carrés)



7 – Lavoir de l'Echarderie – le Puits

### **2.1.9 Protection des boisements**

Cussay comprend de nombreux secteurs boisés, dont une partie, sur le plateau, font l'objet d'exploitation forestière. Ces boisements sont un des éléments caractéristiques du paysage de Cussay.

Conformément à l'objectif de « protection des espaces boisés de qualité » rappelé dans le rapport de présentation du POS, le zonage de 1988 classait en EBC une grande partie des bois de la commune, pour une superficie de 263 ha. Aujourd'hui nous constatons que 50% environ de ces secteurs boisés sont en plans simples de gestion, qui en garantissent une gestion durable au titre du Code forestier. Le classement en zone naturelle contribue à la protection des boisements tout en allégeant les contraintes à l'exploitation forestière.

Ont donc été classés en EBC, dans le projet de PLU, les boisements présentant un intérêt paysager particulier et une relative fragilité par leur proximité avec le bourg.

Ainsi les EBC au titre des articles L113-1 et L113-2 totalisent dans le projet actuel : **12,1 ha**.

*La bonne gestion des boisements contribuera à la protection des éléments de trames verte et bleue identifiés au plan local :*

- *milieu humide autour de l'étang de la Cigogne,*
- *boisements divers plus ou moins étendus (corridors diffus) : sites de refuges ou de haltes.*

### **2.2 – Les orientations d'aménagement et de programmation**

Des orientations spécifiques ont été définies pour chacune des zones 1AU, ainsi que pour la zone Uc (activités). Elles répondent à plusieurs objectifs :

#### **Zones 1AU :**

- Réaliser la meilleure articulation possible des nouveaux quartiers avec le bâti existant : la localisation de ces secteurs complète les espaces libres dans le tissu bâti ou à proximité immédiate.
- Faciliter les déplacements entre quartiers, favoriser les déplacements en modes doux et limiter ainsi l'usage de l'automobile. Le développement de l'offre de stationnement (centre-bourg) suit également cet objectif.
- Créer une offre en logement diversifiée : par la diversité des situations, la possibilité de parcelles de tailles variées, de création de logements locatifs, ...

Les projections se basent sur une densité approximative moyenne objectif de 11 à 12 logements / ha : pour la plupart des secteurs, les espaces publics représenteront 20% de la superficie : la taille moyenne des parcelles sera de 700 m<sup>2</sup> environ. Ces orientations traduisent le souci des élus de permettre dans les quartiers d'habitat des aménagements en rapport avec le cadre et le fonctionnement du bourg de Cussay. Elles tendent à améliorer les conditions de circulation par les aménagements prévus (accès, élargissement). Les cheminements piétons sont pris en compte et la municipalité prévoit des mesures pour faciliter l'accès aux différents services (école, mairie, équipements sportifs, loisirs, ...).

**Zone Uc :**

- Préserver la qualité paysagère en entrée du bourg : ainsi la bande inconstructible le long de la voie sera complétée par une bordure de végétation.

**2.3 - Bilan des surfaces**

Superficie communale totale : **2581 hectares**

Les superficies des zones du PLU sont reprises dans le tableau indicatif et comparatif ci-après :

<b>SUPERFICIE DES ZONES EN ha</b>					
		<b>avant révision</b>	<b>après révision</b>		<b>évolution</b>
ZONES URBANISEES					
<b>U</b>	43	<b>Ua</b>	5,4		
		<b>Ub</b>	16,2		
		<b>Uh</b>	10,9		
		<b>Ue</b>	1,6		
		<b>Uc</b>	4,7		
<b>total</b>	<b>43</b>	<b>total</b>	<b>38,8</b>		<b>-9,83%</b>
ZONES A URBANISER					
<b>NA</b>	23	<b>1AU</b>	1,7		
		<b>2AU</b>	1,7		
<b>1NA</b>	7				
<b>NB</b>	30				
<b>total NA</b>	<b>60</b>	<b>total</b>	<b>3,4</b>		<b>- 94%</b>
ZONE AGRICOLE					
<b>NC</b>	2474	<b>A</b>	2021,5		
		<b>Ac</b>	1,3		
		<b>Ap</b>	12,6		
		<b>Ar</b>	0,6		
<b>total</b>	<b>2474</b>	<b>total</b>	<b>2036,0</b>		
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES					
		<b>N</b>	492,1		
<b>NL</b>	5	<b>NL</b>	9,5		
		<b>Nj</b>	1,2		
<b>total</b>	<b>5</b>	<b>total</b>	<b>502,7</b>		
<b>TOTAL COMMUNE</b>		<b>2581</b>	<b>2581,0</b>		
<i>dont espaces boisés classés</i>		<b>263 ha</b>	<b>12,1 ha</b>		

Pour la zone urbaine :

Le zonage se veut adapté à la commune de Cussay, les zones U couvrant le bourg et les deux principaux hameaux (la Bosnière, la Maraudière), à l'exclusion des écarts isolés.

Pour les zones à urbaniser :

La superficie de la zone ouverte à l'urbanisation à court terme (1AU) représente **1,7 ha**.

S'y ajoutent, pour une urbanisation à plus long terme, **1,7 ha** classés en 2AU, à libérer en fonction des besoins et des possibilités de maîtrise foncière.

Pour la zone agricole :

Elle couvre les espaces voués à l'agriculture en raison de leur richesse agronomique et de l'occupation traditionnelle des sols.

Une étude précise des terrains et des exploitations agricoles a été prise en compte. Les espaces cultivés sont systématiquement classés en A.

Pour la zone naturelle :

Les espaces boisés sont le plus souvent classés en zone naturelle, ainsi que le fond de vallée de l'Esves.

Les secteurs NL ont été définis en fonction des projets connus par la municipalité.

L'ensemble des terrains naturels et agricoles passe de <b>2478 ha dans le POS</b> (zone NC + NL) à <b>2539 ha dans le PLU</b> (zones A + N), totalisant <b>98,4%</b> de la surface communale (à l'appui de la vocation rurale et agricole de Cussay).
---

Les zones urbaines disponibles (sans mobiliser les parcs du bourg) peuvent encore accueillir environ 11 foyers. Les zones 1AU ont une capacité d'accueil totale de 19-20 foyers.

*Le projet de PLU permet ainsi à court ou moyen terme la création des 30 logements variés espérés, permettant de répondre aux attentes de la municipalité.*

*Les zones 2AU sont destinées au long ou très long terme. C'est en raison de leur position dans l'enveloppe bâtie que la municipalité les classe en 2AU, mettant ainsi en évidence son projet d'aménagement qui envisage dans l'avenir un bourg radioconcentrique.*

**2. 5 – Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*****Le Bourg***

Par rapport l'état actuel du bâti, le projet de PLU entraîne une consommation modérée d'espaces naturels ou agricoles : les espaces enclavés du bourg ont vocation à être urbanisés à terme, même si une rétention variable se manifeste. Actuellement occupés par des jardins, fonds de parcelles ou autres plantations, ils n'ont pas de vocation agricole.

Les zones AU définies autour du bourg sont occupées par des prairies ou des cultures, avec des inconvénients divers (difficultés d'accès, conflits d'usage lors des traitements de protection des cultures) :

*La Gitonnière**Les Patelleries depuis la rue des AFN**Les Janelleries*

La Gitonnière	Prairie et quelques fruitiers	1AU	0,84 ha
Les Patelleries	Cultivé actuellement malgré la proximité du bâti	1AU	0,83 ha
		2AU	0,95 ha
Les Janelleries	Jachère	2AU	0,75 ha
<b>TOTAL</b>			<b>3,37 ha</b>
<b>Dont à court terme</b>			<b>1,7 ha</b>
Dont après révision ou modification du PLU			1,7 ha

Soit au total **3,4 ha**, à prélever sur les terres naturelles ou agricoles autour du Bourg.

### ***Les écarts***

Les espaces classés en A ou N dans les écarts ne permettent que l'évolution du bâti existant conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, et non la construction d'habitations nouvelles. Ils n'entraînent donc pas de consommation d'espace naturel ou agricole.

La zone NL, vouée à des activités de loisirs pour 9,1 ha, conserve un caractère de milieu naturel.

Parallèlement à cette consommation mesurée de terrains, des espaces constructibles dans le POS sont restitués à l'agriculture ou au milieu naturel, pour un total de 58 ha.

- essentiellement autour du bourg (zones U, NA),
- mais également dans les écarts (zones NB comme les Cormiers, la Berrurerie. Ruslane, ...) où le POS autorise les constructions d'habitations nouvelles.

### **3 – L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### **3.1 – INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL**

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont concentrées autour des zones déjà urbanisées. Elles ont été choisies de manière à conserver un certain équilibre entre besoin en terrains constructibles et préservation des milieux naturels. Le projet de PLU s'efforce de tirer parti des parcelles laissées vierges et d'éviter de poursuivre leur enclavement.

#### ***Zones humides ou potentiellement humides***

Le projet de PLU respecte pleinement les secteurs humides, dont les aspects naturels et traditionnels sont protégés.

Aucun espace à urbaniser ne fait l'objet de protections particulières. La partie boisée du pourtour de l'étang de la Cigogne figure en espace boisé classé pour instaurer une protection de ce milieu particulier.

Les secteurs boisés, les vallons ou ruisseaux, sont classés en zone naturelle.

Par ailleurs, aucun des secteurs de développement envisagés pour le bourg n'est potentiellement humide.

#### ***Corridors écologiques***

Le projet respecte les communications entre les îlots de différents caractères :

- absence d'aménagements qui interrompraient les espaces agricoles et naturels,
- préservation d'étendues végétalisées dans divers endroits du bourg : les Prés Carrés, la Place Guy Rabineau, les alentours de l'église, ...

*Les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont concentrées dans et autour du bourg, déjà urbanisé. Elles ont été choisies de manière à conserver un certain équilibre entre besoin en terrains constructibles et préservation des milieux naturels et agricoles. Le projet de PLU s'efforce de tirer parti, au fur et à mesure des possibilités et en préservant le caractère propre à Cussay, des espaces interstitiels du bourg.*

*Les écarts isolés ne font l'objet d'aucun développement.*

*L'incidence du PLU sur les milieux naturels est peu significative.*

#### **3.2 – INCIDENCES SUR LE PAYSAGE**

Les secteurs ouverts à l'urbanisation future autour du bourg sont situés dans des zones immédiatement voisines des secteurs bâtis. Les vues lointaines valorisantes, tant vers le bourg que depuis le bourg vers les environs, sont respectées par le projet.

Les nouvelles constructions devront respecter (article R111-27 du code de l'urbanisme) l'architecture locale, de manière à ce que les secteurs urbanisés conservent leur caractère.

Concernant les constructions en zone agricole, l'article A13 relatif aux plantations stipule que : « *Les abords de toute construction nouvelle, y compris agricole, doivent être plantés et aménagés de façon que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.* »

L'article A11 relatif à l'aspect extérieur des constructions prévoit une recherche pour l'intégration du bâtiment agricole dans son environnement naturel et bâti : « *les couleurs criardes et brillantes sont proscrites, de même que la couleur blanche. Les teintes sombres seront privilégiées....*

*Le matériau de couverture doit présenter un aspect (nature, forme, couleur) compatible avec l'environnement. »*

Concernant la zone naturelle, l'article N2 – 3 stipule que sont autorisés « *Les abris pour animaux d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> à condition de présenter un aspect en harmonie avec leur environnement (bardage ou matériaux naturels).* »

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions prévoit dans toutes les zones une recherche pour l'intégration du bâtiment dans son environnement naturel et bâti, et le respect du style et des matériaux d'origine (aspect, teintes, organisation et ornements).

De plus, point non lié spécifiquement au PLU mais néanmoins effectif, le règlement s'ouvre aux projets novateurs compatibles avec une gestion économe et soucieuse de notre environnement :

*Art.11 : « les constructions ou les adaptations de forme architecturale non traditionnelle faisant appel à des techniques nouvelles sont autorisées, ainsi que les dispositions liées à des recherches d'économie et de production d'énergie »*

et dispositions générales, art. 12 : « *Des volumes, des couleurs, des aspects ou des types de matériaux différents de ceux prescrits aux articles 11 de chacune des zones pourront être mis en œuvre dans le cadre d'opérations ponctuelles et sur justification d'une démarche architecturale ou d'innovation intégrant :*

- *la prise en compte du bâti et des espaces naturels environnants,*
- *la mise en œuvre de technologies liées à des économies d'énergie ou à l'utilisation d'énergies renouvelables. »*

*L'incidence sur le paysage est très limitée et s'accompagne de mesures de préservation des éléments identitaires de la commune.*

### **3. 3 – INCIDENCES SUR L'ESPACE ET L'ACTIVITE AGRICOLES**

Les impacts sur l'agriculture se manifestent essentiellement par l'emprise des projets d'urbanisation sur des espaces actuellement cultivés ; la multiplication des contacts entre présence agricole et occupation urbaine de l'espace occasionnent des difficultés de voisinage qui ont aussi des impacts non négligeables sur l'activité.

Pour limiter les risques de conflits d'usage, la délimitation des zones a été fixée en tenant compte des exploitations agricoles et de leurs perspectives (connues) à moyen terme, après une analyse aussi fine que possible par exploitation. Les sièges d'exploitations et les bâtiments agricoles sont systématiquement classés en zone agricole.

Autour du bourg, les options de développement urbain retenues et le choix des sites (liaisons avec l'existant) visent à limiter le grignotage du territoire agricole et à le contenir dans une enveloppe concentrique.

Enfin notons que la zone agricole A, vouée électivement à l'agriculture et ses activités dérivées, représente 79% du territoire communal.

#### ***Emprise des extensions sur le domaine agricole.***

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont situées sur des espaces agricoles, ce qui est lié au caractère rural de la commune ; toutefois, les terrains concernés sont concentrés au plus près des zones déjà urbanisées, et leur proximité de l'habitat rend délicate leur mise en culture : si une partie de ces espaces sont réellement cultivés (les Patelleries) ou en prairie (la Gitonnière), ils restent souvent occupés par des jachères en raison de leur valeur agronomique modérée ou de leur imbrication dans l'enveloppe bâtie (la Gitonnière, les Janelleries).

Dans les années 1960 à 2000, l'extension de l'urbanisation s'est disposée le long des axes routiers en sortie d'agglomération : vers l'Est entre la Maraudière et les Brangeries, vers l'Ouest entre la Relandière et la Bosnière. Le projet de PLU s'attache au contraire à recentrer la construction au plus près du centre bourg, s'opposant ainsi au grignotage de l'espace agricole.

#### ***Conflit d'usage entre exploitations agricoles et habitations.***

Le tracé des zones naturelle et agricole rend impossible l'installation de nouvelles habitations à proximité des exploitations agricoles de la commune, de manière à permettre à celles-ci de fonctionner sans difficultés.

#### ***Limitation des possibilités de constructions agricoles.***

Un secteur inconstructible Ap de protection paysagère a été défini en deux sites :

- le long de la RD 99 du côté Nord, pour préserver l'ouverture sur la vallée de l'Esves,
- le long de la RD 31, à l'entrée sud du bourg, pour conserver une perspective valorisante sur le bourg ancien et l'église de Cussay.

Ce secteur Ap totalise 12,6 ha. Il ne pénalise aucun projet connu de construction et participe à la conservation de la qualité du cadre de vie à Cussay.

*La consommation d'espace agricole dans le cadre du projet est de **3,4 ha, dont 1,7 ha** à court ou moyen terme.*

### **3.4 – INCIDENCES SUR L'EAU**

#### ***Protection de la ressource en eau***

Aucun périmètre de protection rapprochée ne s'étend sur la commune. Les projets d'ouverture à l'urbanisation n'auront pas d'incidence sur la protection des captages d'eau potable environnants.

#### ***Adduction en eau potable***

Le réseau d'adduction en eau potable de la CCLG a complété ses ressources et Cussay est aujourd'hui alimenté à partir du Turonien. Le développement de l'urbanisation sur Cussay, de même que sur les autres communes du réseau de distribution, entrainera une augmentation du nombre de

branchements d'eau sur le réseau. L'incidence de ce développement sur la consommation globale d'eau devra être minimisée par des mesures extérieures au PLU, qui permettront l'amélioration des ratios techniques (rendement du réseau, comptage de tous les volumes produits, entretien des éléments annexes sur les réseaux, ...).

Les extensions de l'urbanisation sont prévues en continuité du bâti existant, ce qui ne nécessite pas d'antennes nouvelles de réseau de distribution d'eau. L'article 4 du règlement, dans toutes les zones, comprend une incitation à la conservation des eaux pluviales, ce qui permet une certaine économie d'eau (arrosage, ...).

*L'incidence du PLU sur l'eau potable est donc modérée.*

### **Eaux usées**

Les constructions du bourg, de la Maraudière et de la Bosnière sont actuellement raccordées à une station d'épuration assez récente, de capacité nominale 300 équivalents-habitants, dont le fonctionnement n'est pas satisfaisant : les démarches de la collectivité pour sa nécessaire remise à niveau n'ont pas encore abouti. Les travaux seront néanmoins programmés à très court terme et permettront le raccordement des futurs quartiers du bourg.

Pour le reste du territoire communal défini en zone d'assainissement non collectif, une étude à la parcelle permettra de déterminer le système de traitement individuel le mieux adapté au sol en place.

### **Eaux pluviales et de ruissellement**

Le règlement du PLU prévoit que le surplus des écoulements superficiels soit recueilli par les fossés ou canalisations éventuelles prévus à cet effet ou soit résorbé sur chaque parcelle pour les constructions individuelles.

De manière générale sur l'ensemble de la commune, les projets de développement sont limités, et avec eux l'impact sur l'hydrologie. Le rôle tampon des boisements dans l'écoulement des eaux est conservé avec la protection des espaces boisés.

*Dans l'état actuel le projet de PLU ne présente pas d'incidence particulière sur l'eau*

## **3. 5 – INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS**

### **Augmentation des flux liés aux déplacements des habitants dans la commune.**

La voirie pourra répondre à l'augmentation des flux générés par l'accueil de nouveaux habitants.

Les orientations d'aménagement prévoient systématiquement des accès regroupés des quartiers nouveaux vers les axes routiers de la commune.

Les emplacements réservés portés au zonage permettront, dans le respect du PADD, d'établir des liaisons entre le bourg et les nouveaux quartiers.

### ***Liaisons douces entre les quartiers***

Les liaisons prévues ci-dessus permettront de poursuivre les cheminements piétons vers le centre bourg, l'école et les services, facilitant les déplacements non motorisés.

### ***Augmentation des flux à l'extérieur de la commune***

Le développement communal entraîne nécessairement une augmentation des déplacements domicile-travail, puisque la grande majorité des habitants de Cussay travaillent à l'extérieur de la commune (les 2/3 des actifs).

Cette situation est liée à la position de Cussay, accessible aux pôles d'emploi de Tours et de Châtelleraut : la commune a une attractivité pour les couples travaillant des agglomérations distinctes.

### ***Accès aux transports en commun***

Cussay est équipée de deux arrêts de bus sur la RD 31 : celui du bourg se trouve à proximité des futures zones à urbaniser.

### ***Sécurité des déplacements***

Le bourg étant traversé par la RD31 a déjà fait l'objet d'aménagement de sécurité (réduction de la vitesse). Le PLU ne prévoit aucune augmentation des sorties directes de véhicules sur cette voie.

### ***Capacité de stationnement***

Le bourg bénéficie de 2 parcs de stationnement significatifs : rue Armand Béranger (route Descartes – Ligueil traversant le bourg) et rue Serge brunet (parc récent derrière l'école et la mairie) : ces équipements contribuent à faciliter l'utilisation des modes de déplacement doux et des transports en commun. Ils seront complétés au fur et à mesure des besoins dans les nouveaux quartiers par des emplacements aux dimensions adaptées.

*Le PLU n'a pas d'incidence significative sur les déplacements. Il facilite autant que faire se peut les cheminements doux, déjà très utilisés à Cussay, et le recours aux transports en commun.*

### **3. 6 – INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE BÂTI**

Aucun monument sur la commune ne bénéficie de protection au titre des monuments historiques. Le Château d'Epigny, commune de Ligueil, dont le périmètre de protection empiète sur le territoire de Cussay, se trouve en limite de commune et dans l'espace agricole. Aucune incidence directe sur le château n'est observée.

Certains éléments remarquables ou intéressants non protégés par les Monuments Historiques ou faisant partie du « petit patrimoine » sont protégés par l'application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage.

Par ailleurs l'article 11 du règlement, relatif à l'aspect extérieur des constructions, recommande dans toutes les zones l'harmonie en matière d'implantation mais aussi de matériaux et de coloris.

*Le projet communal ne présente pas d'incidence particulière sur le patrimoine bâti.*

## 4 – LE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLU

**Rappel réglementaire :** le code de l'urbanisme (article L153-27, version en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 2017), en application des lois Grenelle dites I et II, dispose que :

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

...

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

### Choix d'indicateurs :

La municipalité de Cussay suivra la réalisation des constructions de logements, en rapport avec l'évolution démographique de la commune et l'évolution des équipements. Ce suivi pourra être formalisé par exemple de la façon suivante :

	Objectifs du PLU	Réalizations	
<b>Nombre de permis de construire accordés pour de nouveaux logements</b>			
Total période	n PC en 9 ans		
		<b>Nb</b>	<b>Surf (ha)</b>
Dont nb PC et surface consommée en zone urbaine bourg (Ua, Ub)			
Nb PC et surface consommée en zone Uh			
Nb PC et surface consommée en zone 1AU			
<b>TOTAL</b>			
Evolution de la population			
	0,6% par an, soit + 3 à 4 habitants par an		
Evolution des équipements			
Réhabilitation de la station d'épuration	Prévue 2020-22		

Les données chiffrées seront mises en relation avec la consommation des espaces. Parmi les indicateurs proposés par le CERTU et en cohérence avec la taille de la commune, on pourra retenir par exemple :

- Nombre de logements construits par ha utilisé,
- Surface consommée par habitant supplémentaire,
- Taux d'évolution des surfaces urbanisées / taux d'évolution de la population,
- etc...

## **ANNEXES**

- **annexe 1 : classement des bâtiments par rapport aux règles parasismiques**
- **annexe 2 : localisation des élevages et ICPE**
- **annexe 3 : inventaire forestier (DDT 2010), suivi administratif des espaces forestiers**
- **annexe 4 : plan de localisation des sentiers de randonnée (extrait PDIPR)**
- **annexe 5 : plan de localisation des circuits vélo**

- **annexe 1 : classement des bâtiments par rapport aux règles parasismiques**

	I	II	III	IV
Zone 1	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 10px;">Aucune exigence</div> <div style="background-color: #add8e6; padding: 10px; border: 1px solid black;">           Application obligatoire de règles construction parasismique         </div> </div>			
Zone 2				
Zone 3				
Zone 4				
Zone 5				

Catégorie d'importance	Description
I	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.</li> </ul>
II	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Habitations individuelles.</li> <li>■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5.</li> <li>■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m.</li> <li>■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers.</li> <li>■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes.</li> <li>■ Parcs de stationnement ouverts au public.</li> </ul>
III	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ERP de catégories 1, 2 et 3.</li> <li>■ Habitations collectives et bureaux, h &gt; 28 m.</li> <li>■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes.</li> <li>■ Établissements sanitaires et sociaux.</li> <li>■ Centres de production collective d'énergie.</li> <li>■ Établissements scolaires.</li> </ul>
IV	 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public.</li> <li>■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie.</li> <li>■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne.</li> <li>■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise.</li> <li>■ Centres météorologiques.</li> </ul>

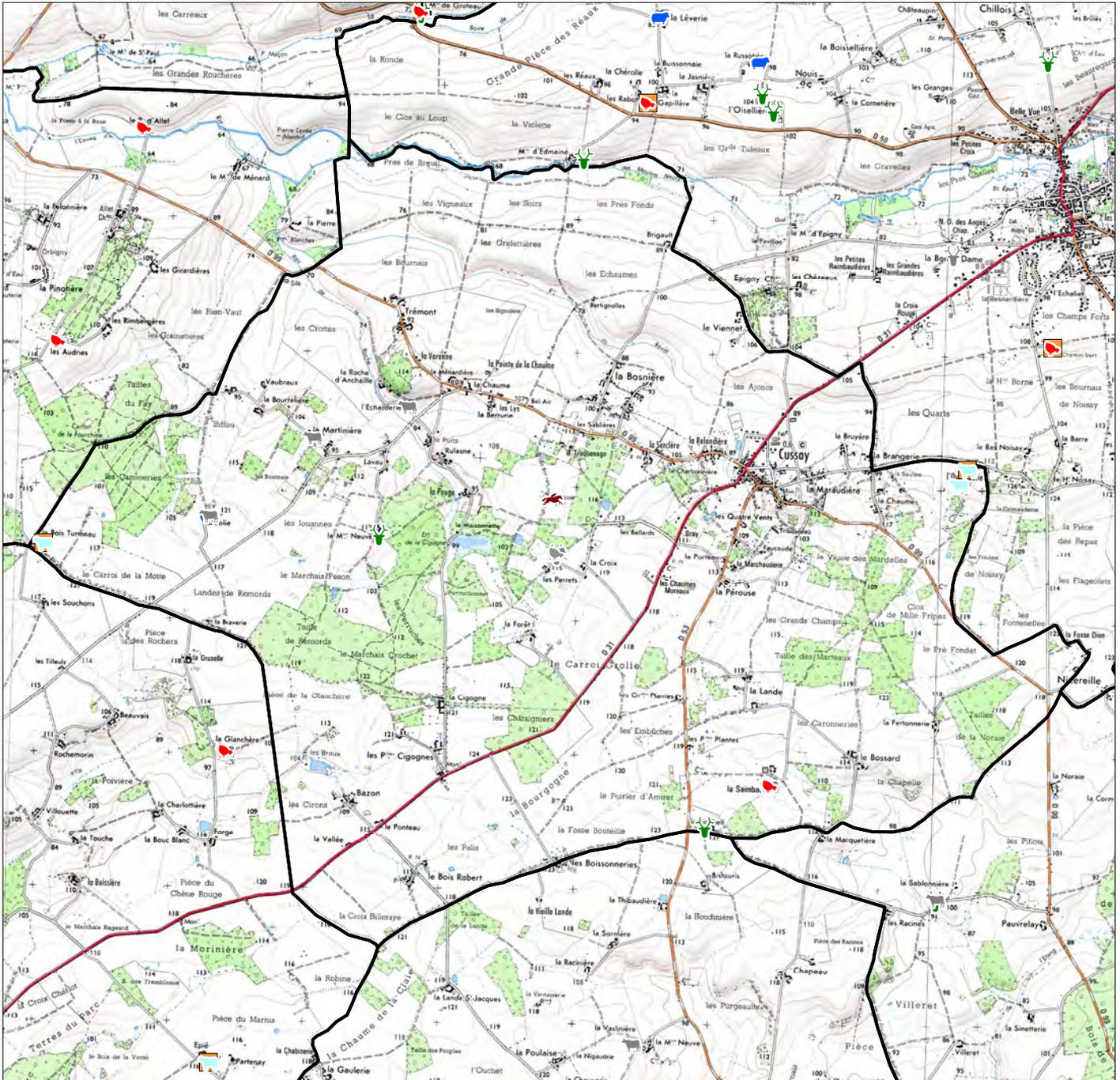
Sources : Ministère de l'écologie, 2011 : « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011 »

- **annexe 2 : localisation des élevages et ICPE**

# AGRICULTURE : Carte des élevages et ICPE

## Commune de CUSSAY

Direction  
Départementale des  
Territoires



### Légende

bovins lait	bovins viande	caprins	ovins	porcins	équins	canins	volailles
							
							

Les symboles gris sont positionnés par défaut au centroïde de la commune

Installations classées pour la protection de l'environnement

Régime ICPE

 autorisation

 déclaration

Chais viticoles





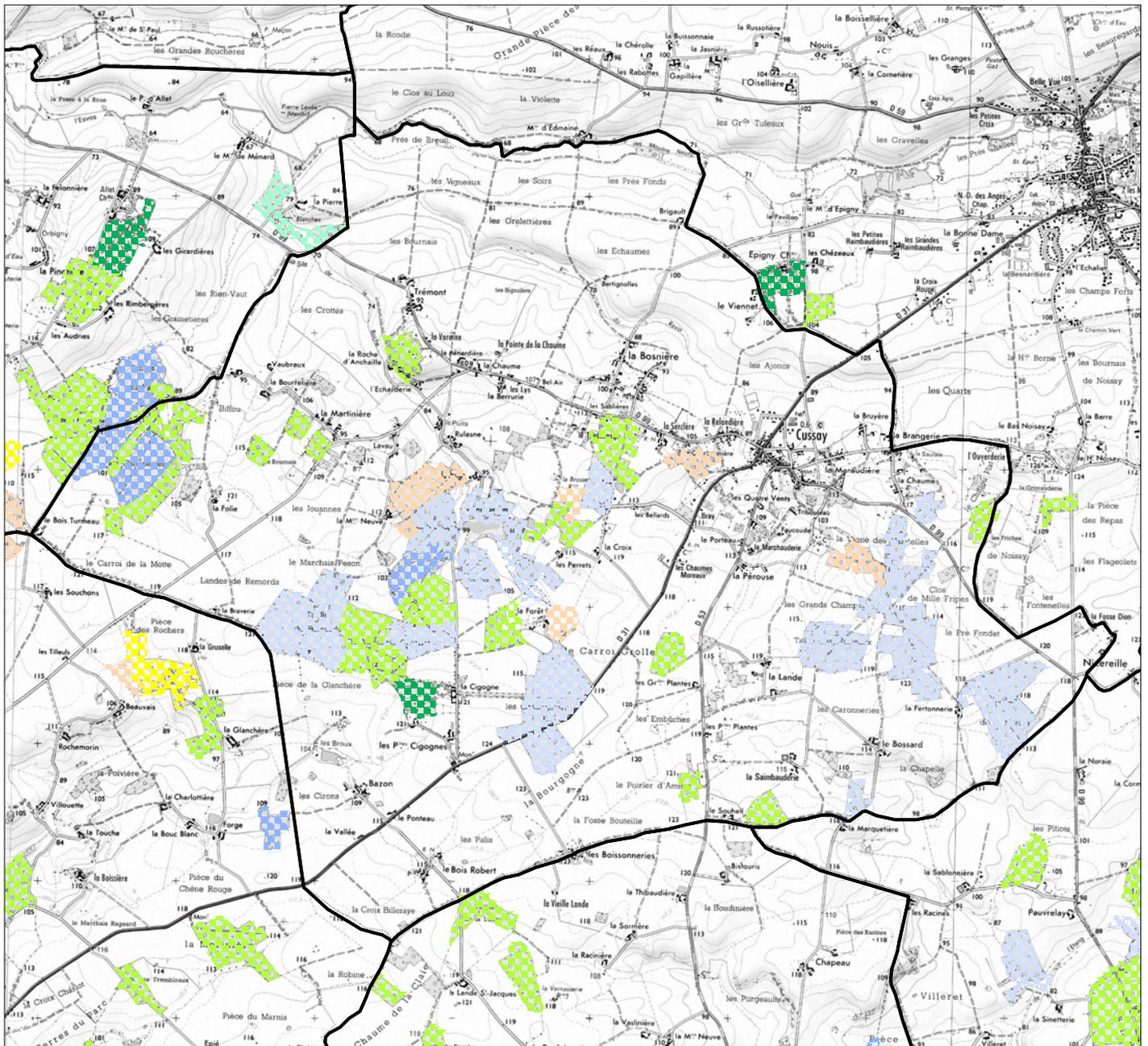
0 1 2 km

- **annexe 3 : inventaire forestier (DDT 2010), suivi administratif des espaces forestiers**

# FORET : Carte de l'inventaire forestier

## Commune de CUSSAY

Direction  
Départementale des  
Territoires



### Légende

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

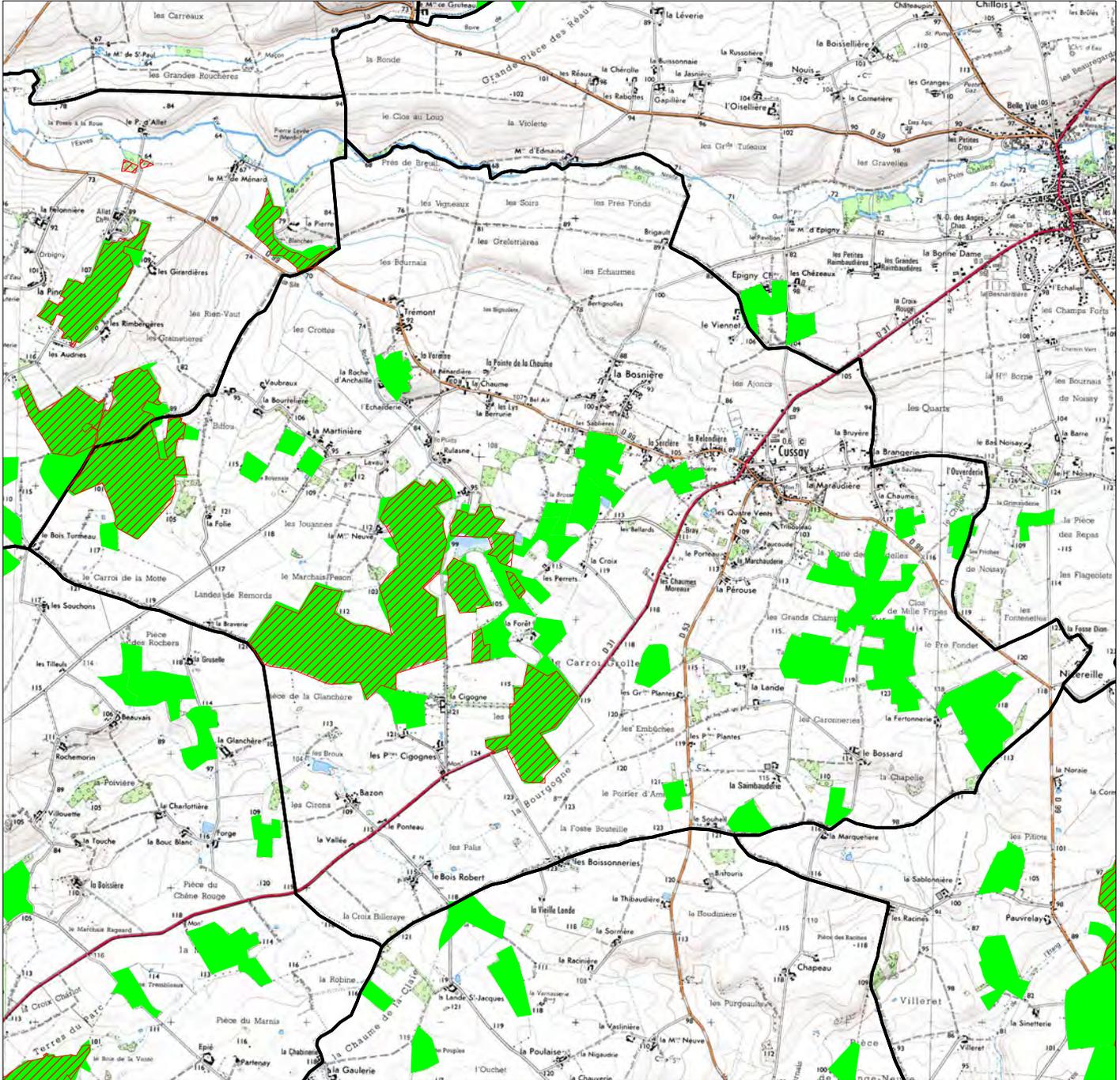


0 1 2 km

# FORET : Type de propriété et suivi administratif

## Commune de CUSSAY

Direction  
Départementale des  
Territoires



Légende

### TYPE DE PROPRIÉTÉ

- COMMUNAL
- DOMANIAL
- PRIVE

Plan simple de gestion



- **annexe 4 : plan de localisation des sentiers de randonnée**



- **annexe 5 : plan de localisation des circuits vélo**

- POINTS\_DURS par TYPE\_POINT\_DUR**
- Traversée dangereuse (13)
- POINTS\_INTERET par TYPE\_POI**
- OTSI (2)
  - HOTEL (2)
  - CAMPING (7)
  - HEB INSOLITE (1)
  - RESTAURANT (9)
  - RESTAURANTS (2)
  - PATRIMOINE (12)
  - CURIOSITE (1)
  - SITE NATUREL (3)
  - LOISIRS (1)
  - Autres (2)

- CIRCUITS VELO**
- EV3 ST-JACQUES
  - Bandes cyclables
  - Route à faible Traffic
  - Route à fort trafic mais vitesses élevées
  - Zone 30

