

Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
des Vallées de la Braye
et de l'Anille



Rapport de présentation

Tome 5 – Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire du 28/01/2021 approuvant les
dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Saint-Calais,
Le Président,

APPROUVE LE 28/01/2021

COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
10, Rue Saint Pierre
72120 SAINT-CALAIS

Dossier n° 15097214

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39



www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie
Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

Table des matières

1.	RESUME NON TECHNIQUE.....	3
1.1.	RESUME DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	4
	A. Diagnostic territorial	4
	B. Etat initial de l'Environnement	8
1.2.	RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	10
	A. Axe 1 : identifier un maillage de pôles pour développer le territoire	10
	B. Axe 2 : définir une stratégie de développement économique durable s'appuyant sur les atouts d'un territoire rural	12
	C. Axe 3 : valoriser le paysage et le patrimoine et prendre en compte les sensibilités environnementales	14
	D. Les objectifs de modération de la consommation d'espace	15
1.3.	RESUME DES PIECES REGLEMENTAIRES	16
	A. Le règlement graphique et le règlement écrit	16
	B. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	22
2.	MANIERES DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENEES	25
2.1.	LES PRINCIPES DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	25
2.1.	L'ANALYSE THEMATIQUE.....	26
2.2.	L'ANALYSE SECTORIELLE.....	32

1. RESUME NON TECHNIQUE

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est un **document d'urbanisme** permettant de mettre en œuvre la politique d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté de Communes. La réflexion est menée à l'horizon 2030.

Ce document doit respecter un cadre législatif contenu en grande partie dans le code de l'urbanisme. Ce dernier liste les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible : en effet le PLUi doit participer à la mise en œuvre de politiques décidées à un échelon territorial supérieur. Pour la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille, ce sont le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne, les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Huisne et du Loir, le PGRI Loire Bretagne, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région des Pays de la Loire) et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de la Loire.

Afin de construire leur projet de PLUi, **les élus doivent respecter ces documents et le contenu du code de l'urbanisme.**

Pour mener à bien ce travail, 3 grandes étapes sont nécessaires :

- La réalisation d'un **diagnostic** et d'un **Etat Initial de l'Environnement** qui permettent de mettre en avant les perspectives d'évolutions du territoire ;
- La construction d'un **projet** qui est rédigé dans un document appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- La traduction du projet en **pièces réglementaires** sur la base desquelles les autorisations d'urbanisme sont instruites.

Le présent résumé non technique permet à tout un chacun de prendre connaissance rapidement d'une synthèse de ces 3 étapes.

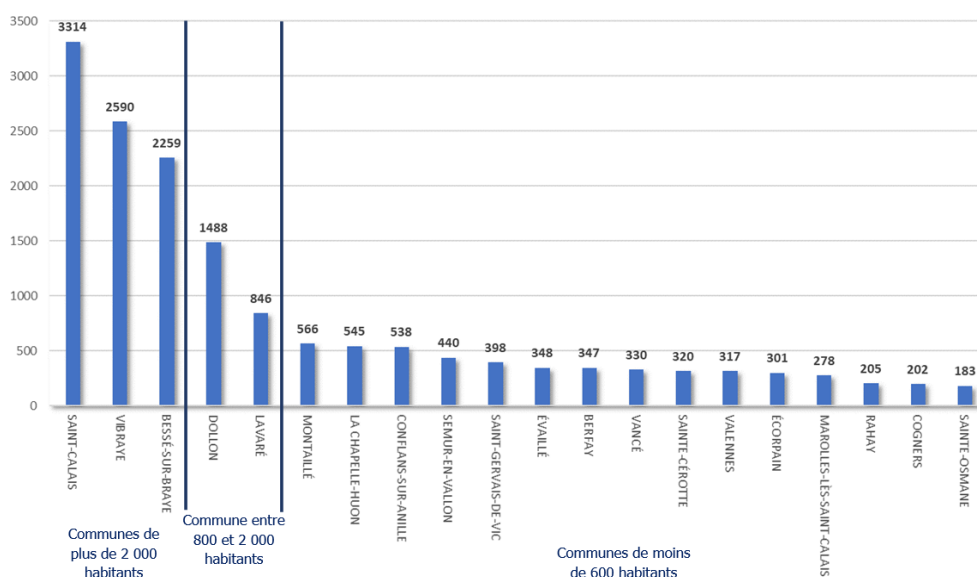
1.1. RESUME DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic territorial ainsi que l'état initial de l'environnement ont permis de faire un état de lieux du territoire, sur un certain nombre de thématiques :

A. Diagnostic territorial

- La **démographie** : le diagnostic a permis de faire le point sur les dynamiques démographiques qui ont touché le territoire ces dernières années. Parmi les points marquants qui sont ressortis du diagnostic, on peut noter :
 - le vieillissement de la population (qui fait évoluer les besoins du territoire, en termes de logements, mais aussi d'équipements et services),
 - le desserrement des ménages (le fait que les ménages soient de plus en plus nombreux et de plus en plus petits),
 - le fait que la Communauté de Communes compte 3 communes de plus de 2 000 habitants (Bessé-sur-Braye, Saint-Calais et Vibraye) et deux communes (Dollon et Lavaré) ayant entre 800 et 2 000 habitants,
 - le fait que trois communes sur quatre ont moins de 600 habitants (dimension rurale du territoire)
 - le fait que la Communauté de Communes connaît un déclin démographique depuis 1999, ce déclin n'est cependant pas homogène sur l'ensemble du territoire, certaines communes connaissent depuis 2009 une croissance démographique (notamment Vibraye, Lavaré et Dollon, sous l'influence de l'agglomération du Mans et de la Ferté Bernard), tandis que les communes de Saint-Calais et de Bessé-sur-Braye voient leur nombre d'habitants baisser significativement.

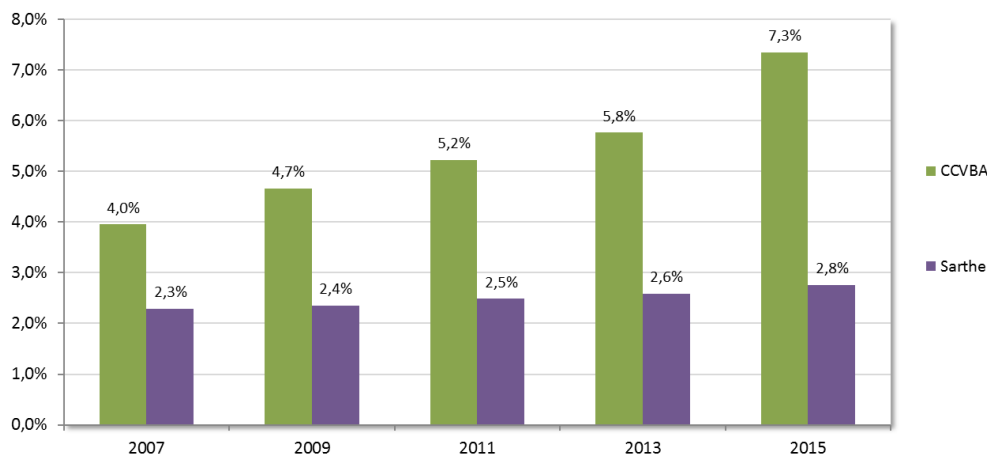
Nombre d'habitants par commune sur la CCVBA en 2014



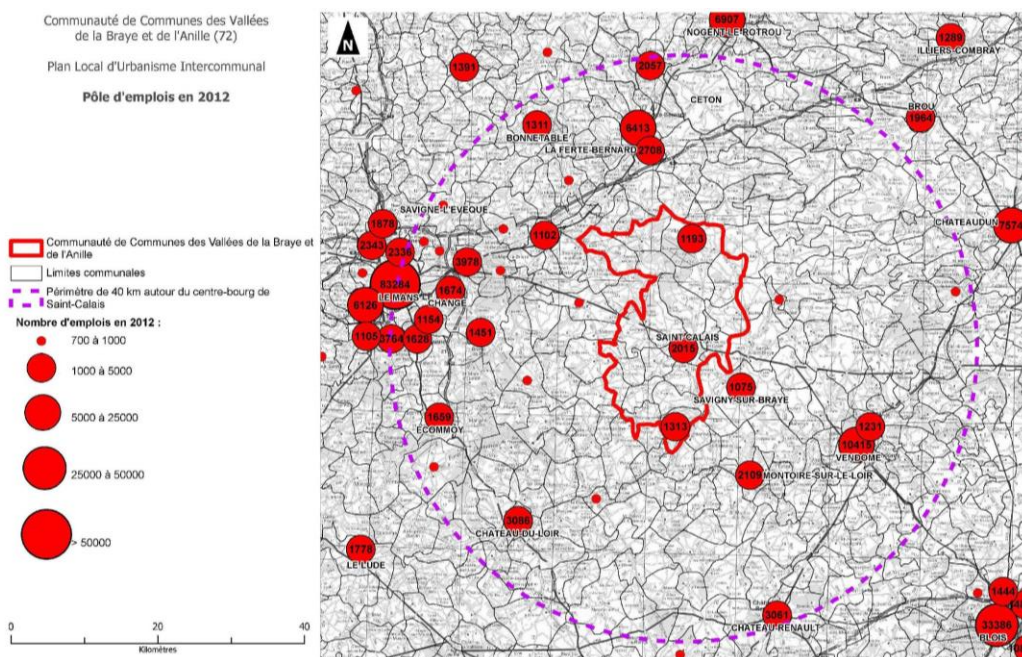
Source : INSEE, RP 2009-2014

- **L'habitat** : le diagnostic de territoire fait ressortir plusieurs évolutions de l'habitat : entre 2009 et 2014, entre les constructions neuves et les résidences secondaires remises sur le marché, 750 nouveaux logements sont proposés aux ménages. Or, **le nombre de résidences principales n'a progressé que de 300, contre 450 pour la vacance**. Par ailleurs, **la vacance de longue durée est importante sur le territoire**, et en forte progression depuis 2007, notamment à Saint-Calais et Bessé-sur-Braye.

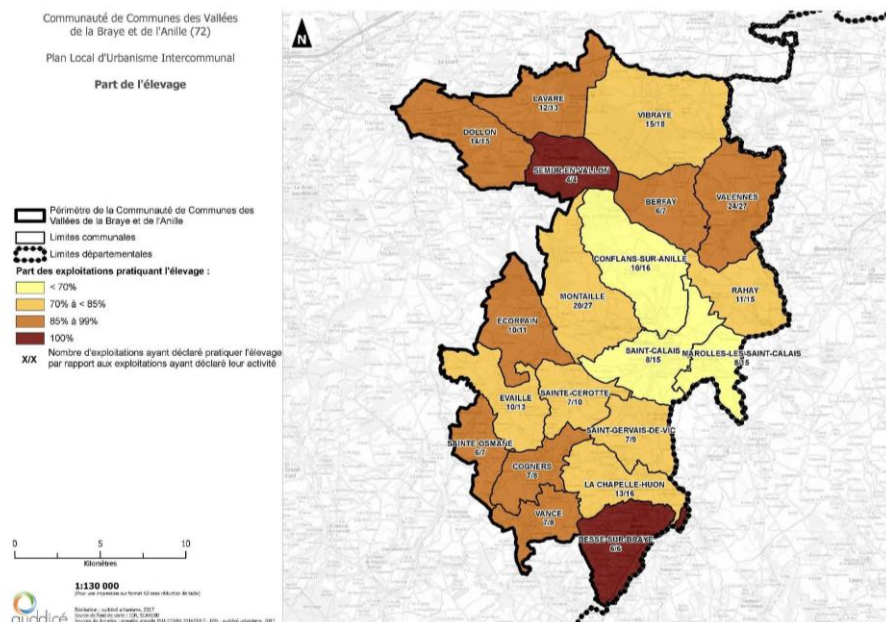
Evolution de la part des logements vacants depuis 3 ans et plus



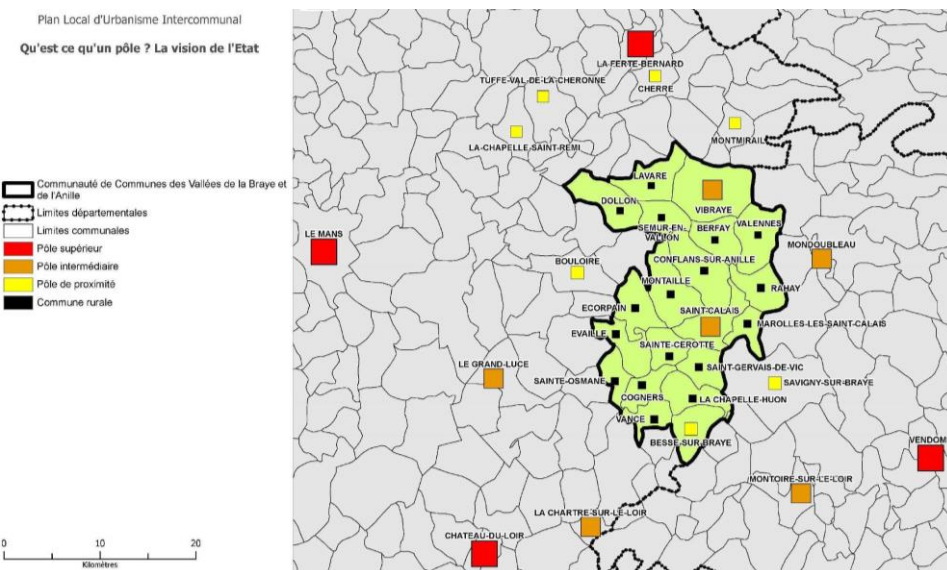
- **Le développement économique et le tourisme** : les analyses ont fait ressortir une concentration de l'emploi au sein des communes de Vibraye, Bessé-sur-Braye et Saint-Calais qui proposent chacune plus de 1 200 emplois en 2014. Les communes de Semur-en-Vallon et Marolles-lès-Saint-Calais, sont les seules autres communes rurales à proposer plus de 100 emplois : elles abritent chacune 1 des 10 principaux employeurs du territoire recensés. L'activité économique est tournée vers l'industrie mais l'agriculture est également une activité très présente, et un des piliers du développement économique du territoire



- **L'agriculture** : un diagnostic agricole a été réalisé pour accompagner l'élaboration du PLUi. L'agriculture est une activité importante sur le territoire. Les vallées de la Braye et de l'Anille se distinguent notamment par un nombre important d'exploitations, pratiquant la polyculture élevage. L'essentiel des exploitations agricoles est située en dehors des centres-bourgs.

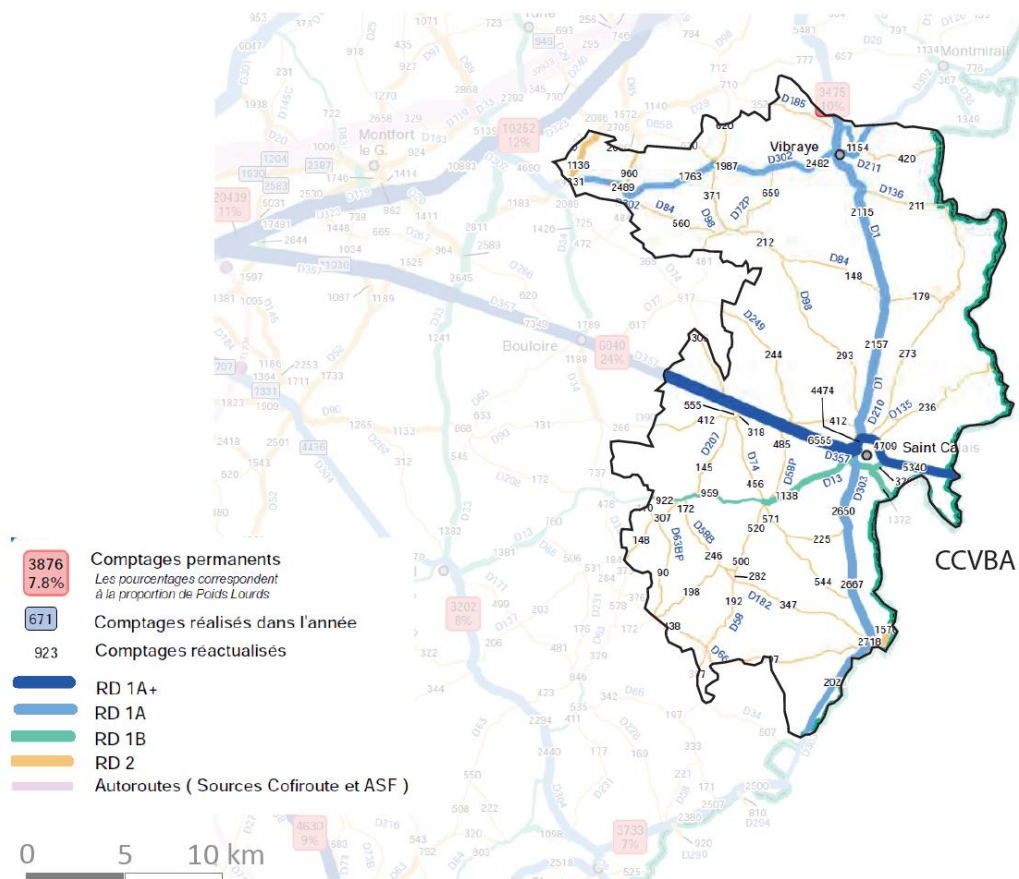


- Le **tourisme** : la Communauté de Communes poursuit son ambition de développer le tourisme vert et cherche à promouvoir le tourisme local. Les deux sites les plus visités du territoire (base de loisirs de Lavaré et muséotrain de Semur-en-Vallon) attestent d'une hausse de leurs fréquentations.
- Les **équipements commerces et services** : le diagnostic a fait ressortir des polarités, où l'offre de commerces, équipements et services est plus importante qu'ailleurs. Il s'agit en particulier de Saint-Calais, Bessé-sur-Braye, Vihay et dans une moindre mesure, la commune de Dollon. Ces communes jouent un rôle particulier dans le fonctionnement du territoire, car l'offre de commerces, services et équipements que l'on y trouve ne répond pas seulement aux besoins de la population communale, mais aussi à celle des communes voisines.



- La **mobilité** : les analyses ont fait ressortir que les infrastructures existantes du réseau routier permettent une desserte équilibrée du territoire grâce à une hiérarchisation des voiries (avec en voie principale la RD 357 reliant Saint-Calais au Mans et les RD 01 et 303 reliant Vibraye à Bessé-sur-Braye). Cependant, les autres modes de transport peinent à se développer : la CCVBA ne bénéficie d'aucune gare ferroviaire et seules deux lignes de bus du réseau interurbain Sarthois traversent le territoire

Trafic moyen journalier tous type de véhicule en 2015

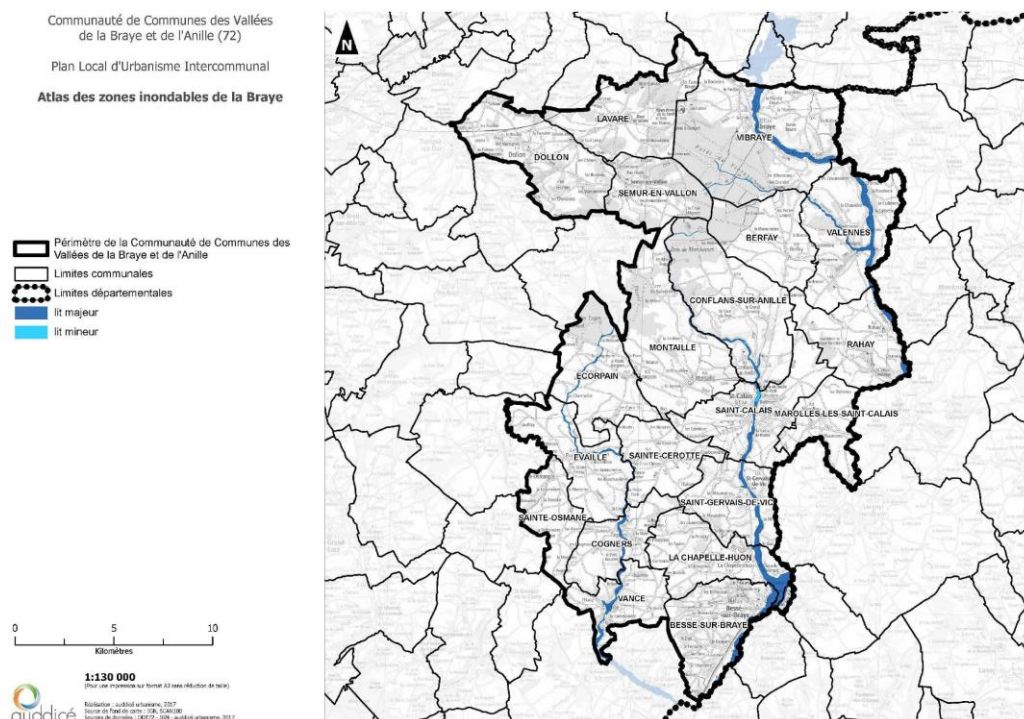


Sources données : Conseil Départemental de la Sarthe

B. Etat initial de l'Environnement

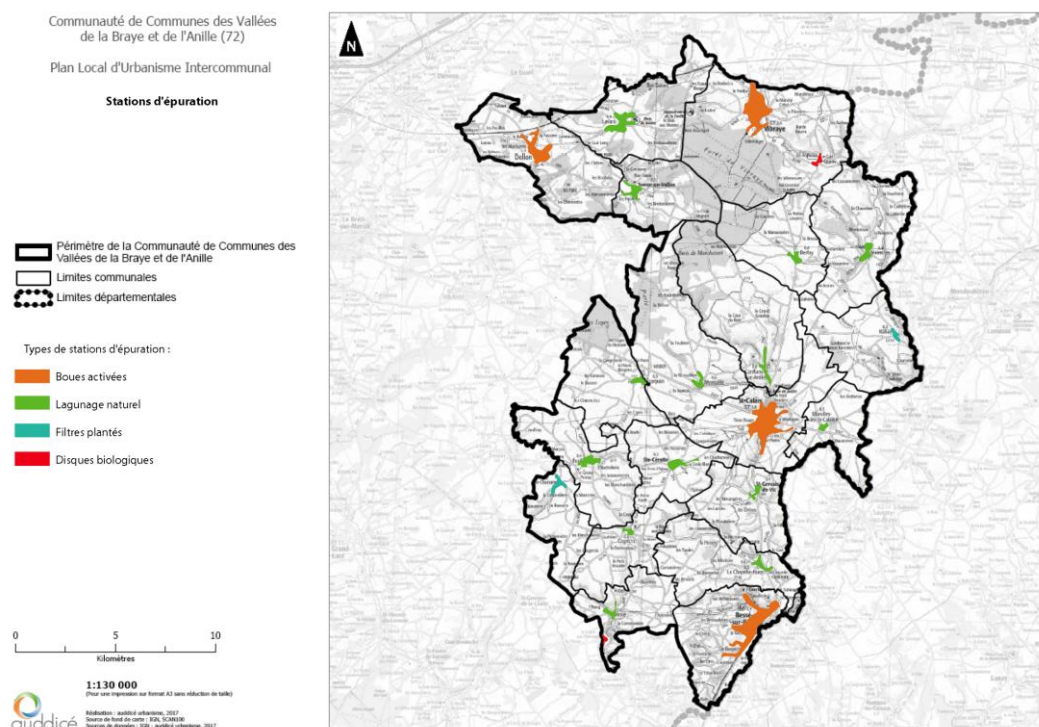
L'état initial de l'environnement est articulé autour de 6 thématiques :

- **Le milieu physique** : Le territoire est façonné par plusieurs vallées qui sillonnent l'intercommunalité. Le climat est de type océanique tempéré.
- **Les risques naturels et technologiques** : les risques auxquels le territoire est exposé ont été listés afin de pouvoir les prendre en compte au mieux dans le projet. Il s'agit notamment du risque d'inondation, qui se traduit par l'Atlas des Zones Inondables de la Braye de la Sarthe approuvé en 2008, mais également des risques liés à la présence de cavités souterraines, ou encore de risques liés aux activités humaines notamment ceux liés au transport de matières dangereuses et à l'usine BSN Médical.



- **Les pollutions et nuisances** : Plusieurs activités passées ou actuelles sont sources de pollutions et de nuisances pour le territoire. L'état initial les liste afin de les prendre en compte dans l'élaboration du projet de territoire. Le territoire compte notamment 4 sites BASOL, 11 ICPE à vocation industrielle, 6 établissements émetteurs de substances polluantes dans l'air, l'eau ou dans les déchets et 2 infrastructures terrestres générant des nuisances sonores (RD 357 et ligne TGV).
- **La gestion de l'énergie et des déchets** : Le diagnostic analyse le potentiel en énergie renouvelable du territoire, le territoire ne compte aucune éolienne et un léger potentiel d'énergie solaire. Concernant la gestion des déchets, le site du Ganotin du SMIRGEOMES n'est aujourd'hui plus un centre de traitement des déchets mais un centre de tri.

- **La ressource en eau** : Pour préserver la ressource en eau, le PLUi étudie la qualité des cours d'eau et des nappes souterraines, les captages d'eau potables (au nombre de 11 sur le territoire intercommunal), la gestion de l'eau potable et la gestion des eaux usées. Très peu de ces stations sont conformes en performance. Seulement 8 sur les 22 stations sont indiquées être aux normes en performance. Deux stations utilisent à plus de 70 % la capacité nominale de celles-ci : Conflans-sur-Anille et Semur-en-Vallon.



- **Le paysage et le patrimoine** : le diagnostic a permis d'analyser les entités paysagères que l'on trouve sur le territoire (paysage de vallée, massif forestier de Vibraye...) Le diagnostic a également répertorié le patrimoine bâti remarquable qui se compose de nombreux châteaux mais également d'un patrimoine rural foisonnant : fermes remarquables, calvaires, chapelles, lavoir etc...



Traversée de la Braye par la D66 : perception des peupleraies et du boisement humide de la plaine alluviale

- **La biodiversité et le patrimoine naturel**, qui font l'objet d'un tome spécifique : le volet écologique de l'Evaluation Environnementale s'est basé sur des données bibliographiques et des prospections de terrain qui ont permis d'identifier des enjeux sur les différents secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation. Le volet écologique de l'Evaluation Environnementale est également accompagné d'un diagnostic zones humides qui couvre l'ensemble du territoire intercommunal.

1.2. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet intercommunal, appelé plus communément « PADD », se décompose en **3 axes**, listés ci-dessous :

A. Axe 1 : identifier un maillage de pôles pour développer le territoire

Orientation 1. S'appuyer sur les atouts du territoire pour favoriser une dynamique démographique positive

Il s'agit, dans cette orientation, d'identifier les pôles du territoire et de veiller à leur développement afin qu'ils participent à une dynamique démographique positive. En effet, les pôles structurent l'offre en équipements et services et jouent un rôle clé dans l'attractivité du territoire. Deux pôles principaux aux été identifiés : Vibraye et Saint-Calais et 3 pôles de proximité : Bessé-sur-Braye, Dollon et Lavaré.

Ces pôles ont été regroupés en deux groupes en fonction de leurs dynamiques démographiques : le groupe « Vibraye - Dollon - Lavaré » constitue un pôle avec une croissance démographique notable, tandis que pour le groupe « Saint-Calais – Bessé-sur-Braye » on observe une baisse de la population. Sur les autres communes, qui forment le groupe des « communes rurales », on observe une stabilisation de la population. Dans le projet de territoire, il a été retenu de poursuivre les projections démographiques observées entre 1999 et 2014 mais de les majorer sur les pôles afin de conforter ces éléments structurants du territoire.

Catégorie de communes	Groupe	Dynamique démographique observée entre 1999 et 2014	Projection démographique entre 2014 et 2030
Communes rurales 	Communes rurales	0,03%/an	Stabilisation de la population
Pôles principaux et pôles de proximité 	Vibraye / Dollon / Lavaré	+ 0,52%/an	+ 0,66%/an
Pôles principaux et pôles de proximité 	Saint-Calais / Bessé-sur-Braye	- 0,90%/an	+ 0,15%/an

Orientation 2. Développer une offre de logements durable et répondant aux enjeux d'un territoire rural

Pour répondre aux différents enjeux démographiques infra-communautaires et permettre un développement territorial cohérent, la production de logements se fera de façon structurée et hiérarchisée. L'objectif est de renforcer l'armature territoriale actuelle tout en limitant l'étalement urbain et la consommation foncière.

Ainsi, dans un contexte national de renforcement des pôles et de lutte contre les émissions de gaz à effets de serre en rapprochant au maximum la population des emplois, des services, des équipements, des transports en commun, etc., voici les objectifs démographiques retenus :

- Stopper la perte de population observée depuis plusieurs années : le renforcement démographique des polarités vise à pérenniser, voire à développer les commerces, les services, les équipements, les emplois... qui profiteront à l'ensemble des communes du territoire ;
- Pour les pôles de proximité, cette production vise à limiter l'étalement urbain tout en permettant à ce groupe de communes de voir sa population légèrement augmenter afin de maintenir le fonctionnement des équipements commerces et services présents ;
- Pour les communes rurales, l'objectif premier est de maintenir la population. Pour ces communes, le nombre de logements à produire a été calculé pour tenir l'objectif de limitation de l'étalement urbain, tout en leur permettant de garder un nombre d'habitants stable (en tenant compte notamment du phénomène de desserrement des ménages, qui de fait induit un besoin de production de logements pour conforter la population actuelle). Ainsi, chaque commune rurale dispose de quelques terrains à bâtir.

En compléments à l'offre en logements issue de la construction neuve, localisée dans les bourgs, le PLUi autorise la construction de quelques logements dans les hameaux historiques, proches des bourgs et reliés à l'assainissement collectif : il s'agit des hameaux du Pêle à la Chapelle Huon et du Vivier à Cogners.

Au-delà, de la construction neuve de logements, le PLUi cherche à diversifier l'offre en logement en s'adaptant aux particularités d'un territoire rural. Ainsi, le PLUi identifie environ 240 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le territoire. Le changement de destination permet la transformation de bâtiments existants en logement en dehors des bourgs. Il favorise ainsi la reprise du patrimoine rural et permet de développer des logements dans les écarts. Par ailleurs pour les logements situés dans ces écarts, le PLUi permet la réalisation d'annexes et d'extensions.

Le PLUi vise également à diversifier l'offre en logements afin de s'adapter aux évolutions de la population. Il favorise le développement des logements adaptés pour seniors, notamment sur les pôles principaux et préconise le développement de petits logements pour favoriser le parcours résidentiel. Le PLUi s'assure également que l'offre en logement s'adapte à l'environnement en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels et en optant pour un règlement écrit souple, ouverts aux formes architecturales adaptées et aux évolutions climatiques et énergétiques.

Orientation 3. Redynamiser les centres-bourgs

La redynamisation du marché de l'habitat repose sur de la production neuve mais passe également par une lutte contre les logements inoccupés, particulièrement nombreux sur le territoire. Ainsi, une part de la production de logements à l'horizon 2030 se fera via une sortie de vacance environ 120logements.

Cette reprise des logements vacants s'inscrit dans une volonté plus large de redynamisation des centres-villes qui mobilise plusieurs politiques :

- Politique de préservation des commerces de centres-villes ;
- Politique de développement des déplacements actifs passant à la fois par le développement de voies douces et par l'aménagement des centres-villes accessibles à tous ;
- Politique de développement des communications numériques, notamment un accès à la fibre dans tous les bourgs ruraux ;
- Politique d'aménagement du territoire qui vise à localiser les zones de développement urbain à proximité des centres-bourg et de s'assurer de leur interconnexion.

Orientation 4. Renforcer les équipements notamment au sein des pôles

Cette orientation vise à conforter les équipements (sportifs, culturels ou médicaux) dont les principaux sont situés dans les pôles (Bessé-sur-Braye, Saint-Calais, Vibraye, Dollon et Lavaré). Cette orientation rappelle également l'attachement des élus à la pérennisation des écoles situées dans les communes rurales.

B. Axe 2 : définir une stratégie de développement économique durable s'appuyant sur les atouts d'un territoire rural

Orientation 1. Renforcer l'attractivité économique des zones d'activités du territoire

Il s'agit ici d'affirmer le développement des zones d'activités existantes : les zones d'activités du Pressoir à Saint-Calais, de la gare à Dollon, du Braye à Vibraye et des Chapelles et de la Borde à Bessé-sur-Braye. Pour s'assurer d'une bonne maîtrise du budget de la collectivité et d'une consommation de l'espace raisonnée, les zones d'extension à vocation économique, ne pourront être ouvertes que sous certaines conditions de remplissage des zones d'activités aménagées.

Le confortement de l'activité économique passera par la poursuite de l'occupation des zones d'activités présentes sur le territoire, mais aussi par le développement de la zone d'activités de la Chasselouvière qui bénéficiera d'une excellente accessibilité grâce à la nouvelle déviation de Saint-Calais

Orientation 2. Permettre le développement des entreprises situées en dehors des zones d'activités

Il s'agit de conforter l'activité artisanale existante, ainsi que les commerces et services. Pour ce faire, le règlement écrit du PLUi permet une mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines. Il s'agit également sur ce volet, de permettre le développement de quelques entreprises situées en dehors des zones urbanisées.

Le PLUi offre également la possibilité d'implantation d'entreprises en changement de destination afin d'éviter la création de friche en milieu rural et de répondre à une demande ciblée des entreprises.

Orientation 3. Soutenir l'activité agricole, pilier de l'économie

Il s'agit, dans cette orientation, de marquer l'importance que représente l'activité agricole pour le territoire, en permettant le développement des exploitations existantes, en facilitant l'installation de nouvelles exploitations sur le territoire en zone agricole, mais aussi en permettant à l'activité agricole de se diversifier (mise en place d'unités de vente directe, tourisme à la ferme, etc.).

Soutenir l'agriculture passe également par une gestion économe de la consommation foncière, en recherchant, avant toute extension de l'urbanisation, à renouveler les tissus urbains sur eux-mêmes et à combler les espaces disponibles au sein des tissus déjà bâtis.

Orientation 4. Développer le tourisme vert

Tout comme l'agriculture, le tourisme représente indéniablement sur le territoire un pan de l'économie à part entière. Il s'agit d'une part de préserver et de valoriser les sites touristiques existants (base de loisirs de Lavaré, muséotrain de Semur-en-Vallon, patrimoine bâti des villes et villages du territoire), tout en offrant aux touristes les services nécessaires à un séjour agréable sur le territoire (hébergement, restauration, possibilités de déplacements en modes doux...). Pour cela le PLUi préserve et développe les sentiers de randonnée. De plus, à travers les changements de destinations ou la création de secteurs spécifiques sur des éléments touristiques du territoire, le PLUi permet le développement d'activité touristique.

Il convient également de souligner que tout ce qui est mis en œuvre pour les touristes sur le territoire, participe également à la qualité du cadre de vie des habitants, qui sont les premiers visiteurs du territoire.

Orientation 5. Anticiper les évolutions et attentes des acteurs économiques

Cette orientation transcrit l'attachement des élus à prendre en compte les évolutions à venir. Elle se décline en deux objectifs : l'un portant sur la silver économie, l'autre sur le développement des communications numériques.

C. Axe 3 : valoriser le paysage et le patrimoine et prendre en compte les sensibilités environnementales

Orientation 1. Préserver le patrimoine bâti

En termes de valorisation du patrimoine paysager et naturel, il s'agit avant tout de préserver le patrimoine bâti remarquable. Le territoire intercommunal est particulièrement bien doté puisqu'au-delà des Monuments Historiques classés ou inscrits, on retrouve du patrimoine bâti dans chaque commune : patrimoine rural, culturel, lié à l'eau, etc... Ces différents éléments de patrimoine sont protégés au titre du Code de l'Urbanisme.

Cette préservation du patrimoine bâti passe également par l'identification de bâtiments en zones agricoles et naturelles, pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ancienne grange agricole qui pourrait par exemple être transformée en chambres d'hôtes). C'est notamment le cas de quelques châteaux pour lesquels le PLUi autorise le développement d'activités touristiques.

La protection du patrimoine bâti passe également par un encadrement des constructions, notamment grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'assurent de l'insertion paysagère des futurs quartiers et de leur continuité avec l'existant.

Orientation 2. Protéger et valoriser le patrimoine naturel

Le territoire de la Communauté de Communes est caractérisé par des cours d'eau et des vallées dont la qualité écologique est reconnue à l'échelle locale et régionale. Il s'agit des vallées de la Braye, de l'Anille, du Tusson et de la Longuève. Chacune d'entre elles dispose d'un caractère naturel très affirmé et reconnu notamment à travers le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Pour préserver la qualité de l'eau, au-delà des vallées, le PLUi protège également les zones humides identifiées à travers un atlas des zones humides.

Le territoire est également en partie couvert par le massif forestier de Vibraye qui accueille une zone Natura 2000. Pour préserver ce massif, un secteur spécifique le recouvre. Ce secteur interdit notamment l'implantation d'éoliennes.

Sur le reste du territoire l'implantation d'éoliennes est autorisée (mais soumise à la législation en vigueur). Concernant le développement des parcs photovoltaïques, les élus ont fait le choix de cibler d'anciens sites d'enfouissement des déchets afin de valoriser des sols potentiellement pollués.

Orientation 3. Limiter les nuisances et les risques

Le territoire de la Communauté de Communes est soumis au risque d'inondation par des débordements de cours d'eau. La Communauté de Communes des Vallées de la Braye et de l'Anille souhaite réaffirmer la protection des biens et des personnes en choisissant les zones d'urbanisation future en fonction de leur sensibilité aux inondations. Au-delà des zones à urbaniser, cette prise en compte du risque d'inondation se traduit par une trame spécifique qui s'appuie sur la délimitation de l'Atlas des Zones Inondables de la Braye de la Sarthe approuvé en 2008. Cette trame renvoie à des restrictions de constructions et aménagements qui visent à limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Le PLUi prend également en compte d'autres risques notamment le risque d'érosion et les risques liés à la pollution du sol. Sur ce dernier risque le PLUi cherche à valoriser le foncier potentiellement pollué soit en y permettant des constructions qui ne sont pas sensibles à ce risque (parcs photovoltaïques) soit en favorisant sa dépollution via un règlement adapté.

Dans l'élaboration du PLUi, les nuisances liées aux industries ou aux infrastructures de transports, sont prises en compte dans le projet de territoire afin de s'assurer d'un cadre de vie adapté à chaque activité.

D. Les objectifs de modération de la consommation d'espace

Aujourd'hui, la réduction de la consommation foncière et la lutte contre l'étalement urbain sont des obligations imposées par la loi. En effet, face à la disparition massive de terres agricoles, naturelles et forestières ces dernières années, l'urbanisation doit être pensée différemment. Pour ce faire, la priorité est donnée à la reconquête d'une partie des logements actuellement vacants, à l'urbanisation des friches et des espaces délaissés, puis au comblement des espaces disponibles au sein des tissus déjà bâtis : il s'agit des terrains mobilisables (dents creuses) et densifiables (terrains bâtis, mais suffisamment grands pour qu'il soit possible d'ajouter une ou plusieurs constructions) repérés lors du travail de diagnostic foncier.

Ainsi, les zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle du PLUi sont mesurées, et dimensionnées de façon à respecter de façon stricte la différence entre :

- d'une part, le besoin en termes de production de logements pour atteindre l'objectif démographique visé,
- et d'autre part le potentiel identifié dans le diagnostic foncier au sein des tissus déjà bâtis (potentiel de renouvellement urbain, terrains mobilisables et densifiables).

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat couvrent donc une surface totale d'environ 19 ha.

Sur le volet économique, les zones en extension urbaine correspondent à une surface d'environ 22 ha et sur le volet équipement d'environ 4 ha.

1.3. RESUME DES PIECES REGLEMENTAIRES

A. Le règlement graphique et le règlement écrit

1- Le règlement graphique

Le Code de l'Urbanisme distingue 4 grands types de zones :

- **Les zones urbaines (U) :**

Article R151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

- **Les zones à urbaniser (AU) :**

Article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

- **Les zones agricoles (A) :**

Article R151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

- **Les zones naturelles (N) :**

Article R151-23 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Chaque zone peut ensuite être divisée en secteurs. A l'échelle du PLUi, le zonage se compose des zones et secteurs suivants :

Zone urbaine

-  UA : Zone urbaine centrale historique
-  UB : Zone urbaine récente
-  UB1 : Secteur urbain récent avec hauteur plus importante
-  UB3 : Secteur urbain récent avec double-rideau interdit
-  UE : Zone urbaine à vocation principale économique
-  UL : Zone urbaine à vocation principale d'équipements
-  ULc : Secteur urbain à vocation principale de camping

Zone à urbaniser

-  1AU : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
-  1AU1 : Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat avec hauteur plus importante
-  1AUe : Zone à urbaniser à vocation principale économique
-  1AUI : Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements
-  2AU : Zone d'urbanisation destinée à être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLUi
-  2AUe : Zone d'urbanisation à vocation économique destinée à être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLUi

Zone agricole

-  A : Zone agricole
-  Aa : Secteur agricole à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales
-  AI : Secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements
-  AI1 : Secteur agricole à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements légers

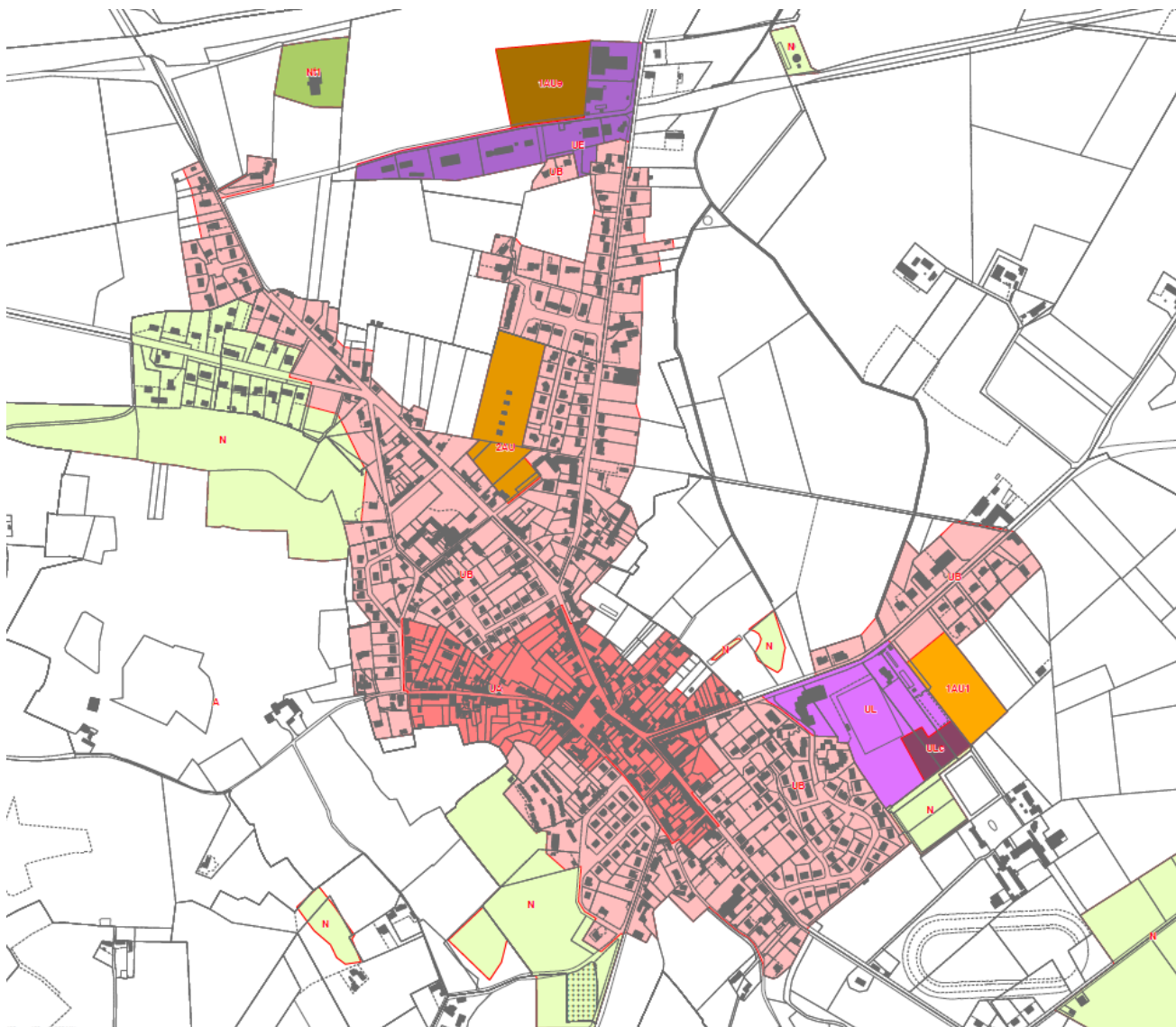
Zone naturelle

-  N : Zone naturelle
-  Nf : Secteur naturel forestier
-  Np : Secteur naturel protégé
-  Nh : Secteur naturel d'habitat diffus
-  Na : Secteur naturel à vocation principale d'activités économiques isolées artisanales
-  Ne : Secteur naturel à vocation principale d'activités économiques isolées industrielles
-  NI : Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements
-  NI1 : Secteur naturel à vocation principale de loisirs, tourisme et équipements majeurs
-  Nt : Secteur naturel à vocation principale touristique
-  Nt1 : Secteur naturel à vocation principale touristique majeur
-  Ng : Secteur naturel à vocation principale d'accueil des gens du voyage

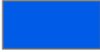
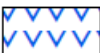
Le bilan des surfaces du PLUi est le suivant :

Secteur	Surface en ha	% du territoire
UA	144,08	0,35%
UB	562,51	1,35%
UB1	13,37	0,03%
UB3	53,08	0,13%
UE	158,46	0,38%
UL	78,11	0,19%
ULc	4,83	0,01%
Total zone urbaine	1014,44	2,43%
1AU	10,28	0,02%
1AU1	12,26	0,03%
1AUe	18,95	0,05%
1AUI	3,93	0,01%
2AU	6,70	0,02%
2AUe	2,36	0,01%
Total zone à urbaniser	54,49	0,13%
A	27956,46	67,06%
Aa	5,29	0,01%
AI	4,80	0,01%
AI1	2,31	0,01%
Total zone agricole	27968,86	67,09%
N	7928,19	19,02%
Na	4,53	0,01%
Ne	8,10	0,02%
Nf	4386,21	10,52%
Ng	0,50	0,00%
Nh	10,76	0,03%
NI	17,60	0,04%
NI1	20,65	0,05%
Np	269,29	0,65%
Nt	4,78	0,01%
Nt1	2,93	0,01%
Total zone naturelle	12653,55	30,35%
Total général	41691,33	

Exemple de zonage faisant apparaître les 4 grands types de zones (U, AU, A et N) sur l'une des communes : Dollon



Au-delà du zonage, d'autres éléments figurent sur les plans du règlement graphique et bénéficient d'une réglementation spécifique qui se cumule au règlement des zones et secteurs

-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur inondable identifié au titre de l'article R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme
-  Site potentiellement pollué au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme
-  Linéaire commercial identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
-  Réseau hydrographique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Mare identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Enjeux écologiques modérés et forts liés aux milieux humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Enjeux écologiques faibles liés aux milieux humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Haie identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiment remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Élément remarquable identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Mur identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Arbre identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Parc ou jardin identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Mare identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

2- Le règlement écrit

Le règlement graphique vise à fixer les règles en termes de droits des sols, dans chacune des zones et chacun des secteurs délimités sur le règlement graphique.

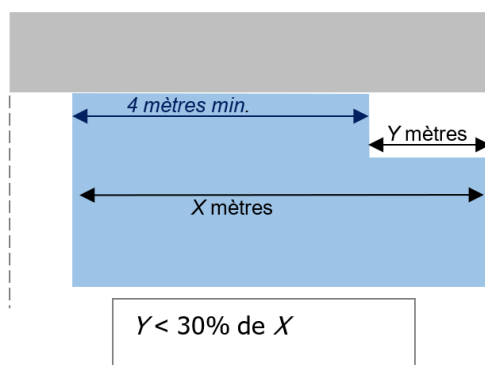
L'objectif a été de n'inscrire que des règles indispensables, qui permettent de préserver les grandes caractéristiques de l'existant, tout en autorisant l'inscription de projets plus modernes.

Pour ce faire, le règlement écrit a été construit comme un outil facile d'appropriation, autant par les élus, que par les instructeurs et que les pétitionnaires. Les règles écrites sont le plus souvent accompagnées de schémas pour en faciliter la compréhension, et illustrer les différentes possibilités offertes par la règle.

En voici quelques exemples :

Quand les bâtiments s'implantent à l'alignement, des décrochés ou des reculs partiels de façade en implantation ou en surélévation, pourront être autorisés aux conditions cumulatives suivantes :

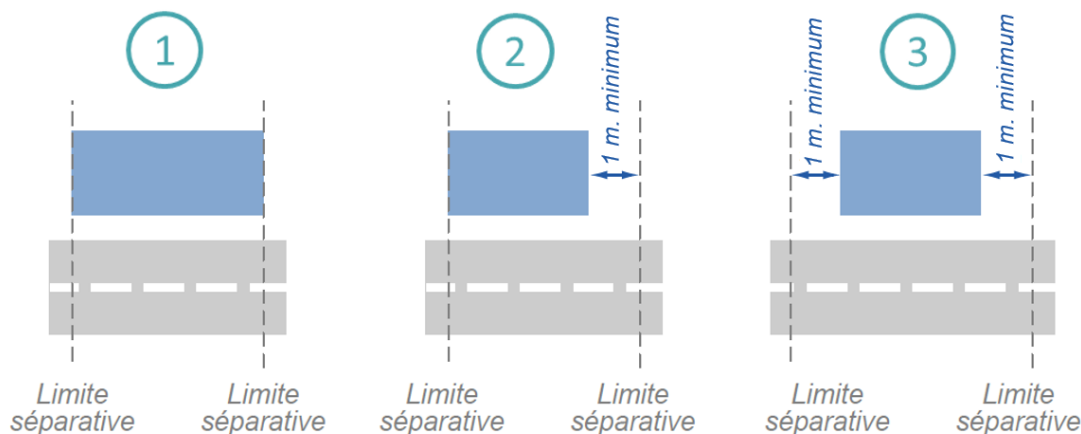
- dès lorsqu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du bâti
- dans la limite d'un décroché de 30 % maximum de la façade sur rue. Le schéma ci-contre illustre cette disposition
- que la façade en alignement ait une longueur minimum de 4 mètres.



→ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantées :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



B. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des pièces réglementaires, avec lesquelles les autorisations d'urbanisme devront avoir un lien de compatibilité. Il s'agit donc d'encadrer les projets tout en laissant une certaine souplesse aux acteurs.

Le PLUi des Vallées de la Braye et de l'Anille comprend différents types d'OAP :

- Les OAP à vocation principale d'habitat

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation habitat. Elles permettent d'encadrer la réalisation du projet en énonçant des principes d'aménagements, ainsi que des objectifs en termes de programmation de logements.

Le PLUi compte 29 OAP à vocation d'habitat, réparties de la manière suivante :

- 17 opérations de densification des centres-bourgs par des opérations de renouvellement urbain et de densification sur des secteurs clés (dents creuses et/ou terrains densifiables) ;
- 12 opérations en extension.

Exemple d'OAP réalisée pour un site à urbaniser sur la commune de Cogners

Commune de Cogners

Secteur du Fourneau

Elément existant :

 Haie bocagère à préserver

Principes d'aménagement :

 Périmètre de l'OAP

 Voirie

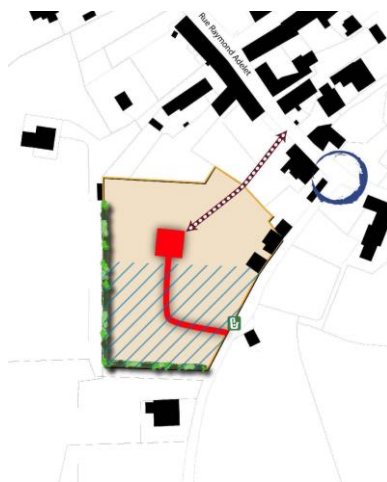
 Placette de retournement pour véhicules légers

 Point d'apport volontaire des déchets

 Connexion piétonne et passage du réseau d'assainissement

 Aménagement du carrefour

 Partie classée en 2AU



Formes urbaines et programmation

- **Créer au minimum 9 logements** sur 0,62 hectare,
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **15 logements par hectare**.

Mobilité et connexions urbaines

- Accéder aux logements via une **voie de desserte en impasse**,
- Prévoir une **connexion piétonne entre l'impasse à créer et la rue Raymond Adelet** (cette connexion piétonne pourra, si besoin accueillir des réseaux enterrés),
- **Aménager le carrefour** et la route de la Boete.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Prévoir un point d'apport volontaire des déchets** à l'entrée de l'impasse,
- **Préserver les haies bocagères** existantes,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

- Les OAP à vocation économique

Elles couvrent les zones à urbaniser à vocation économique, positionnées sur les zones d'activités économiques existantes. Il s'agit des zones d'activités :

- Du Pressoir à Saint-Calais ;
- De la Borde à Bessé-sur-Braye ;
- Des Chapelles à Bessé-sur-Braye ;
- De la Gare à Dollon ;
- Du Braye à Vibraye.

Exemple d'OAP à vocation économique : la zone d'activités de la Borde à Bessé-sur-Braye



Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension d'entreprises existantes.**

Mobilité et connexions urbaines

- **Prévoir une voirie en bouclage entre la zone d'activités de la Borde et la rue de la Roche,**
- Prévoir des **connexions piétonnes entre la future zone d'activités et l'ancienne voie ferrée** qui sera réhabilitée en voie douce.

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Planter un écran boisé diversifié issu d'essences indigènes locales** (cf listes d'espèces présentées en annexes) sur la partie Nord,
- **Préserver la haie identifiée,**
- **Préserver les zones humides** situées au niveau des bassins de rétention d'eau pluviale,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Prévoir des espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes en fonction du type de milieu,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

- **L'OAP à vocation d'équipements**

Elle couvre la zone à urbaniser à vocation d'équipements : le secteur de la Maladrerie à Saint-Calais.

OAP du secteur de la Maladrerie à Saint-Calais



Formes urbaines et programmation

- **Permettre l'implantation de nouveaux équipements** et l'extension d'équipements existants.

Mobilité et connexions urbaines

- **Interdire les accès depuis la RD 13.**

Risques, enjeux environnementaux et intégration paysagère

- **Préserver la haie bocagère** existante au Nord de l'OAP,
- **Préserver le fossé** existant au Nord de l'OAP,
- **Préserver la zone humide identifiée,**
- **Prévoir un recul inconstructible de 35 mètres** par rapport à la RD 13, cet espace accueillera des **espaces verts favorables à la biodiversité** en s'appuyant sur les listes d'espèces présentées en annexes,
- **Assurer une gestion efficiente des eaux pluviales** (les emplacements des systèmes de récupération seront privilégiés aux points bas),
- **Gérer à ciel ouvert les eaux pluviales** avec infiltration à la parcelle et vers les cloisons végétales et exutoires lorsqu'ils existent par le moyen de noues,
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

2. MANIERES DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENE

2.1. LES PRINCIPES DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale accompagne tout au long du processus l'élaboration du PLUi et est un outil d'aide à la décision. La gouvernance du PLUi est concentrée au sein du comité de pilotage qui rassemble deux représentants par commune et le président de l'intercommunalité.

L'évaluation environnementale du document d'urbanisme est spécifique et proportionnelle aux enjeux du territoire. Les principaux **enjeux du territoire sur le volet environnemental** sont tirés de **l'Etat Initial de l'Environnement** et sont classés à travers 6 thématiques : le milieu physique, les risques naturels et technologiques, la pollution et les nuisances, la gestion de l'énergie et des déchets, la ressource en eau, le paysage et le patrimoine et le patrimoine naturel et la biodiversité.

Thématiques	Enjeux
Le milieu physique	L'artificialisation des sols depuis les années 1950 Le réchauffement climatique depuis les années 1990
Les risques	Le risque d'inondation La présence de nombreuses cavités Le risque de transport de matières dangereuses Le risque d'explosion au sein de BSN
Les pollutions et les nuisances	La présence de 4 sites BASOL sur le territoire intercommunal La présence de 12 ICPE à vocation industrielle La présence de 6 établissements émetteurs de substances polluantes Les nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures de transport
La gestion de l'énergie et des déchets	L'économie des ressources en énergie Le développement des énergies renouvelables La gestion des déchets
La ressource en eau	L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau et des nappes souterraines La protection des captages d'eau potable Le traitement des eaux usées
Paysage et patrimoine	Des paysages de vallées préservés Le massif forestier de Vibraye Des liaisons douces à conforter La présence de friches urbaines Un patrimoine bâti riche L'étalement urbain et la qualité des entrées de ville

La thématique patrimoine naturel et biodiversité fait l'objet d'une analyse spécifique présentée dans le tome 4 du rapport de présentation : volet écologique de l'évaluation environnementale.

2.1. L'ANALYSE THEMATIQUE

Le milieu physique	L'artificialisation des sols depuis 1950	Etat initial : Impact majeur
		Mesures : - Définir des volumes à urbaniser en fonction des besoins - Prévoir plus de 60% des logements neufs à l'intérieur du tissu urbain - Réoccuper d'une centaine de logements vacants - Définir une densité moyenne de 15 logements par ha dans les OAP - Favoriser la densification des zones d'activités existantes
		Impact résiduel modéré
	Le réchauffement climatique depuis les années 1990	Etat initial : Impact fort
		Mesures : - Développer des liaisons douces - Rapprocher les habitations et des équipements et des emplois - Développer des logements ayant une faible demande en énergie - Protéger des parcs (îlot de fraîcheur)
		Impact résiduel modéré

Les pollutions et les nuisances	La présence de 4 sites BASOL	Etat initial : Impact modéré
		Mesures : - Créer un zonage adapté pour les sites BASOL en activité - Eviter de rapprocher les habitations des sites BASOL en activité - Interdire les nouveaux logements sur les sites BASOL, en cas contraire une OAP exige une analyse des sols et une dépollution en fonction
		Impact résiduel faible
	11 ICPE à vocation industrielle	Etat initial : Impact modéré
		Mesures : - Créer un zonage adapté aux ICPE - Eviter le rapprochement des habitations et des ICPE
		Impact résiduel faible
	La présence de 6 établissements émetteurs de substances polluantes	Etat initial : Impact modéré
		Mesures : - Créer un zonage adapté aux 6 établissements - Eviter le rapprochement des habitations et des 6 établissements
		Impact résiduel faible
	Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport	Etat initial : Impact modéré
		Mesures : - Définir les secteurs à urbaniser en éloignement de l'autoroute et de la voie ferrée - Classer les zones à urbaniser à proximité de la RD 723 en 2AU
		Impact résiduel faible

Les risques naturels et technologiques	Le risque d'inondation	Etat initial : Impact majeur
		Mesures : - Définir les zones à urbaniser en dehors des zones inondables identifiées - Identifier seulement 7 de changements de destination ayant un caractère architectural remarquable en zone inondable - Favoriser l'expansion des crues en limitant les obstacles à l'écoulement des eaux au sein des champs d'expansion des crues - Eviter le risque de pollution en cas de crues en encadrant les activités pouvant s'implanter en zone inondable - Préserver le réseau hydrographique identifié
		Impact résiduel modéré
	Le risque de transport de marchandises dangereuses	Etat initial : Impact fort
		Mesures : - Positionner des zones à urbaniser de manière à éviter les secteurs proches des canalisations de gaz et de l'oléoduc - Classer la zone à urbaniser de la Chasselouvière à proximité de la RD 357 en 2AU - Imposer un recul au niveau des zones à urbaniser définies à proximité de la RD 302
		Impact modéré
	La présence de nombreuses cavités	Etat initial : Impact modéré
		Mesures : - Classer les cavités en zones inconstructibles
		Impact résiduel faible
	Le risque d'explosion au sein de BSN	Etat initial : Impact modéré
		Mesures : - Classer les parcelles pouvant être impactées par une explosion en zone naturelle
		Impact résiduel faible

La gestion de l' énergie et des déchets	L'économie des ressources en énergie	Etat initial : Impact modéré
		Mesures : - Limiter la dépendance à l'automobile individuelle (développer les liaisons douces et rapprocher les habitations des équipements, services et pôles d'emplois) - Développer des logements ayant une faible demande en énergie (favoriser les formes urbaines compactes et permettre l'utilisation de matériaux ou de techniques de construction innovants)
		Impact résiduel faible
	Le développement des énergies renouvelables	Etat initial : Impact faible
		Mesures : - Imposer des densités importantes afin de faciliter la gestion des réseaux d'énergie - Soutenir les énergies renouvelables en autorisant la création de parcs photovoltaïques sur d'anciens sites pollués - Développer le site de la Maladrerie qui dispose d'une chaudière à bois - Créer un secteur Nf afin de limiter le développement des éoliennes sur les secteurs à enjeux écologiques et paysagers forts
		Impact résiduel positif
	La gestion des déchets	Etat initial : Impact faible
		Mesures : - Faciliter le ramassage des déchets - Permettre l'évolution des déchèteries existantes et du centre de tris du Ganotin - Développer l'urbanisation à proximité des points d'apports volontaires pour le verre et le papier
		Impact résiduel positif

La ressource en eau	L'amélioration de l'état écologique des cours d'eau et des nappes souterraines	Etat initial : Impact fort
		Mesures : - Préserver les zones humides à travers une trame spécifique - Interdire les constructions à moins de 5 mètres du réseau hydrographique - Imposer au sein des OAP de plus de 0,8 ha une gestion des eaux pluviales
		Impact résiduel positif
	La gestion de l'eau potable	Etat initial : Impact modéré
		Mesures : - Identifier les changements de destinations en s'assurant de la présence du réseau d'eau potable à proximité - Identifier les zones à vocation économique en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable afin de réduire le risque de pollution - Délimiter les zones à urbaniser en dehors du périmètre de protection du captage d'eau potable afin de réduire le risque de pollution - Identifier seulement 1 changement de destination (DOL40) au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable
		Impact résiduel faible
	Le traitement des eaux usées	Etat initial : Impact fort
		Mesures : - Limiter le développement des systèmes d'assainissement non-collectif - Délimiter la présence des zones urbaine sur la base de la présence du réseau d'assainissement collectif - Fermer à l'urbanisation les zones d'extension urbaine non raccordables au réseau d'assainissement collectif (ex : la Chasselouvière) - Interdire les extensions urbaines sur les communes dont la station est saturée ou y prévoir une extension
		Impact résiduel faible

Le paysage et le patrimoine	Des paysages de vallées à préserver	Etat initial : Impact modéré
		Mesures : - Classer les vallées en zones naturelles
		Impact résiduel faible
	La forêt de Vibraye	Etat initial : Impact modéré
		Mesures : - Classer la forêt de Vibraye en secteur naturel forestier
		Impact résiduel faible
	Les liaisons douces à conforter	Etat initial : Impact faible
		Mesures : - Créer ou conforter des chemins avec des emplacements réservés - Préserver la qualité des chemins existants en protégeant les haies qui les bordent
		Impact résiduel positif
	La présence de friches urbaines	Etat initial : Impact fort
		Mesures : - Majorer les droits à construire sur les friches urbaines - Favoriser le remplissage des zones d'activités déjà aménagées plutôt, que l'ouverture à l'urbanisation
		Impact résiduel positif
	La richesse du patrimoine bâti	Etat initial : Impact faible
		Mesures : - Identifier les éléments du patrimoine bâti, les parcs paysagers..., - Autoriser les changements de destinations sur certains bâtiments ayant un caractère architectural remarquable, - Autoriser de nouvelles constructions aux abords des châteaux afin de développer des activités touristiques.
		Impact résiduel positif

Le paysage et le patrimoine	L'étalement linéaire et les entrées de ville	Etat initial : Impact majeur
		Mesures : - Définir strictement des zones urbaines - Inscrire des prescriptions dans les OAP permettant de s'assurer de leur intégration paysagère sur les secteurs en entrée de ville
		Impact résiduel faible

Patrimoine naturel et la biodiversité :

Cette thématique fait l'objet d'un rapport spécifique où sont décrits les enjeux, les mesures et leur déclinaison réglementaire. Ce rapport est présenté en tome 4 du PLUi.

2.2. L'ANALYSE SECTORIELLE

Les principaux impacts environnementaux du PLUi résident dans la réalisation de nouveaux quartiers : en effet, ces opérations peuvent entraîner une consommation foncière, modifier les paysages, porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes aux risques...

Afin d'intégrer ces impacts au processus de décision, l'impact potentiel des projets a été évalué sur les 6 thématiques. Ainsi, l'analyse sectorielle confronte les différents impacts sur les thématiques étudiées d'un secteur donné. L'objectif est d'estimer les impacts selon les 6 thématiques sur les sites ouverts à l'urbanisation et de proposer des mesures afin de réduire les impacts majeurs et forts. Les mesures sont :

- Des mesures d'évitement (ME) ;
- Des mesures de réduction (MR) ;
- Des mesures de compensation (MC).