Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PAYS D'ÉGUZON-VAL-DE-CREUSE
Indre (36)

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 - JUSTIFICATION DU PLUI

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire en date du :
20 février 2023

Le Président,
Vincent MILLAN

LA VALLÉE de la CREUSE
Communauté de Communes

BUREAU D'URBANISTES
études d'aménagement
et de prospective
territoriale
un nouveau regard sur l'urbanisme

TOME 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

> Sommaire du Tome 1

I. La démarche et le contexte territorial

II. État initial de l'environnement

III. Cadre de vie

IV. Démographie, populations et emploi

V. Analyse économique, touristique et agricole

VI. Accessibilités, équipements et services

VII. Analyse de l'habitat

TOME 2 - JUSTIFICATIONS DU PLUI

> Sommaire du Tome 2

VIII. Du PADD à la règle, les choix

IX. Bilan de la consommation d'espace et prospective territoriale

X. Justifications du dispositif réglementaire

XI. Les modalités de suivi du PLUi

XII. Evaluation Environnementale

TOME 3 - RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

SOMMAIRE DU TOME 2

SOMMAIRE 3

VIII. DU PADD À LA RÈGLE, LES CHOIX 9

1. Des défis pour répondre aux enjeux 10
2 Explication des orientations du PADD 18
3. Articulation avec les plans et programmes 37

IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE 67

1. Objectifs et méthode de la prospective 68
2. Analyse des dynamiques passées 70
3. Le choix d'une prospective raisonnée 80
4. Modération de la consommation d'espace 87
5. Analyse du potentiel de densification 92
6. Les extensions urbaines 145
7. Les STECAL 289
8. Bilan de la consommation d'espace 300

X. JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE 304

1. Motifs de délimitation du zonage 305
2. Réglementation encadrant les constructions, installations et aménagements 348
3. Les outils spécifiques et autres dispositions 394
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 406

XI. MODALITÉS DE SUIVI DU PLUI 419

1. Les indicateurs de suivi du PLUi 421

XII. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 429

1. Les effets et incidences sur l'environnement 431
2. Évaluation des incidences Natura 2000 442

Préambule

Le contenu de la **partie justificative** du rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Effectivement, les différentes lois qui se sont succédées depuis 2000 ont renforcé le poids de la partie justificative des documents d'urbanisme, dans un souci de bonne compréhension de la portée du projet politique (PADD) jusqu'à sa traduction règlementaire régissant l'utilisation qui est faite du sol, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, dans le respect des objectifs du développement durable et des objectifs visés à l'article L.101-2 du C.urb.

Les contraintes générées par le PLUi doivent comporter un intérêt général. Il est donc logique que chacune d'entre elles fasse l'objet de justifications précises.

Le Code de l'Urbanisme précise à l'article R.151-2 que le rapport de présentation comporte les justifications de :

« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables {...} ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »

Afin de répondre aux attentes du code, tout en facilitant la lecture et la compréhension du projet, les justifications seront présentées en quatre parties :

- La justification des choix retenus pour établir le PADD

Cette rubrique constitue « l'exposé des motifs» du PADD. Il s'agit d'expliquer les raisons pour lesquelles, en fonction des enjeux issus du diagnostic et des contraintes juridiques applicables sur le territoire intercommunal, la collectivité a fixé le parti d'aménagement véhiculé par le projet d'aménagement et de développement durables. Ce volet explique également l'utilisation des outils du PLUi pour traduire règlementairement les orientations retenues.

- L'application des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Cette partie tend à expliquer la définition et la retranscription des objectifs chiffrés visant à réduire la consommation d'espace et à lutter contre l'étalement urbain, notamment à travers un focus sur l'analyse des dynamiques passées, le choix d'une prospective de développement, la prise en compte de la densification avant d'avoir recours à l'extension urbaine pour terminer par un bilan de la consommation d'espace susceptible d'être engagée par l'application du PLUi.

- La justification du dispositif règlementaire mis en oeuvre pour la réalisation du projet de territoire

La finalité de cette partie est d'expliquer les caractéristiques de chacune des zones du plan et les raisons qui ont conduit à les délimiter. Les explications doivent porter sur les motifs de choix, notamment sur la localisation des zones et leur répartition sur le territoire, leur affectation dominante, notamment lorsqu'il s'agit de zones spécialisées (zone d'activités, agricole, de loisirs…) mais aussi la règle choisie pour mettre en œuvre les orientations du PLUi. On y retrouve l'ensemble des dispositions pour laquelle une règle a été mise en place, ou un outil mobilisé.

- Les modalités de suivi du PLUi

Le rapport de présentation doit également identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article R.151-4 C.urb.

Préambule

Au titre de l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, l'article R.151-3 précise que le rapport de présentation :

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

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

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

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

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

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

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

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'évaluation environnementale fait partie intégrante du rapport de présentation et est menée parallèlement à l'élaboration du PLUi. C'est pourquoi, les compléments issus de cette évaluation sont ventilés dans l'ensemble des chapitres du TOME 2 de la partie justificative du Rapport de Présentation.

Néanmoins, pour en facilité la lecture, la partie relative à l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes fait l'objet d'un chapitre particulier ; un SCoT est applicable sur le territoire, l'articulation du PLUi se fera directement avec ses orientations et objectifs.

De même, un chapitre particulier est présent dénommé «Evaluation Environnementale» analysant les incidences notables de la mise en oeuvre du PLUi sur l'environnement.

Le «Résumé non-technique» fait l'objet d'un TOME 3 à part pour faciliter son appropriation au sein d'un large public.

VIII. DU PADD À LA RÈGLE, LES CHOIX

1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.1 - LES GRANDS DÉFIS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe le projet de territoire des élus pour les années à venir.

Il découle des grands constats et enjeux issus du Diagnostic territorial, et influence le règlement écrit et graphique du PLUi, qui en définit sa traduction réglementaire.

La loi laisse libre les élus dans l'élaboration et l'énonciation des enjeux intercommunaux et de leurs axes de développement. Il est néanmoins précisé les grandes thématiques à aborder (art. L.151-5).

Le projet de territoire du PLUi du Pays d'Eguzon est structuré autour de **trois grands défis interdépendants**, **déclinés en orientations stratégiques**. En effet, bon nombre d'enjeux sont transversaux par nature, c'est pourquoi chaque défi est susceptible d'être rattaché à un autre. Ces défis marquent avant tout les priorités d'actions et d'évolutions souhaitées sur le territoire par les élus, dépassant le simple cadre du document d'urbanisme.

Ces défis ont été construits sur la base des **principaux enjeux issus du Diagnostic Territorial**, complétés par les enjeux de l'État définis et présentés aux élus lors de l'élaboration du document.

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans un deuxième temps, des **orientations stratégiques sont définies**, répondant en grande partie aux défis du territoire, **déclinées en actions concrètes** pouvant être mises en place dans le cadre du document d'urbanisme. Ces actions permettent de guider les élus dans le choix de la règle afin de répondre aux orientations stratégiques et/ou de préciser l'utilisation d'outils offerts par le PLUi.

Afin de définir les défis de développement émergents du territoire, les sujets ont été traités à travers des ateliers thématiques :

- L'attractivité du territoire (le développement économique, l'accessibilité et les déplacements, les équipements et services) ;
- Le cadre de vie (environnement, paysages et urbanisation, risques, patrimoine et énergies renouvelables),
- L'habitat (densification, mobilisation du logement vacant, typologie de logement à créer, choix de développement...)
- Prospective territoriale (bilan de la consommation d'espace, dynamique démographique et économique, armature urbaine...)

Il en est ressorti la construction du projet de territoire autour des quatre défis suivants :

DÉFI 1 :
Affirmer et développer l'aire touristique de la Vallée de la Creuse.

DÉFI 2 :
Renforcer le pôle éguzonnais afin de pérenniser les centralités secondaires.

DÉFI 3 :
Accueillir et se développer tout en préservant les richesses environnementales et patrimoniales, atouts majeurs du territoire.

1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.1 - LES GRANDS DÉFIS

8 thématiques principales sont ressorties des travaux sur les défis, faisant écho aux thématiques mises en avant par le code de l'urbanisme dans son article L.151-5.

Les orientations relatives au tourisme répondent à la traduction du **Défi 1**.

Les orientations relatives à l'activité économique, à la mobilité et les transports, à l'habitat et aux équipements et services répondent à la traduction du **Défi 2**.

Les orientations relatives à l'environnement, paysage et architecture, à l'agriculture et aux énergies renouvelables et développement durable répondent à la traduction du **Défi 3**.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été traités à part. Ils font l'objet d'une justification particulière dans la partie *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE.*

« Le projet d'Aménagement et de Développement Durables du Pays d'Eguzon, c'est :

3 grands Défis...

englobant 8 thématiques ...

... déclinées en 11 orientations ...

... engageant 30 actions. »

Pour faciliter la lecture et la compréhension du projet, les codes couleurs définis ci-dessus permettent de renvoyer aux thématiques principales retenues.

1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.2 - DÉFI 1 : AFFIRMER ET DÉVELOPPER L'AIRE TOURISTIQUE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE

GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

- Développer le tourisme autour de la Creuse
- Améliorer l'offre touristique orientée vers le tourisme «vert»
- Capitaliser sur une zone d'influence touristique départementale et métropolitaine

GRANDS ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE SCOT A-E

- Valoriser les potentialités du territoire
- Développer une offre plus attractive et plus lisible
- Préserver un cadre paysager et bâti de qualité

L'objectif premier de la Communauté de Communes est de poursuivre le développement touristique de la vallée de la Creuse.

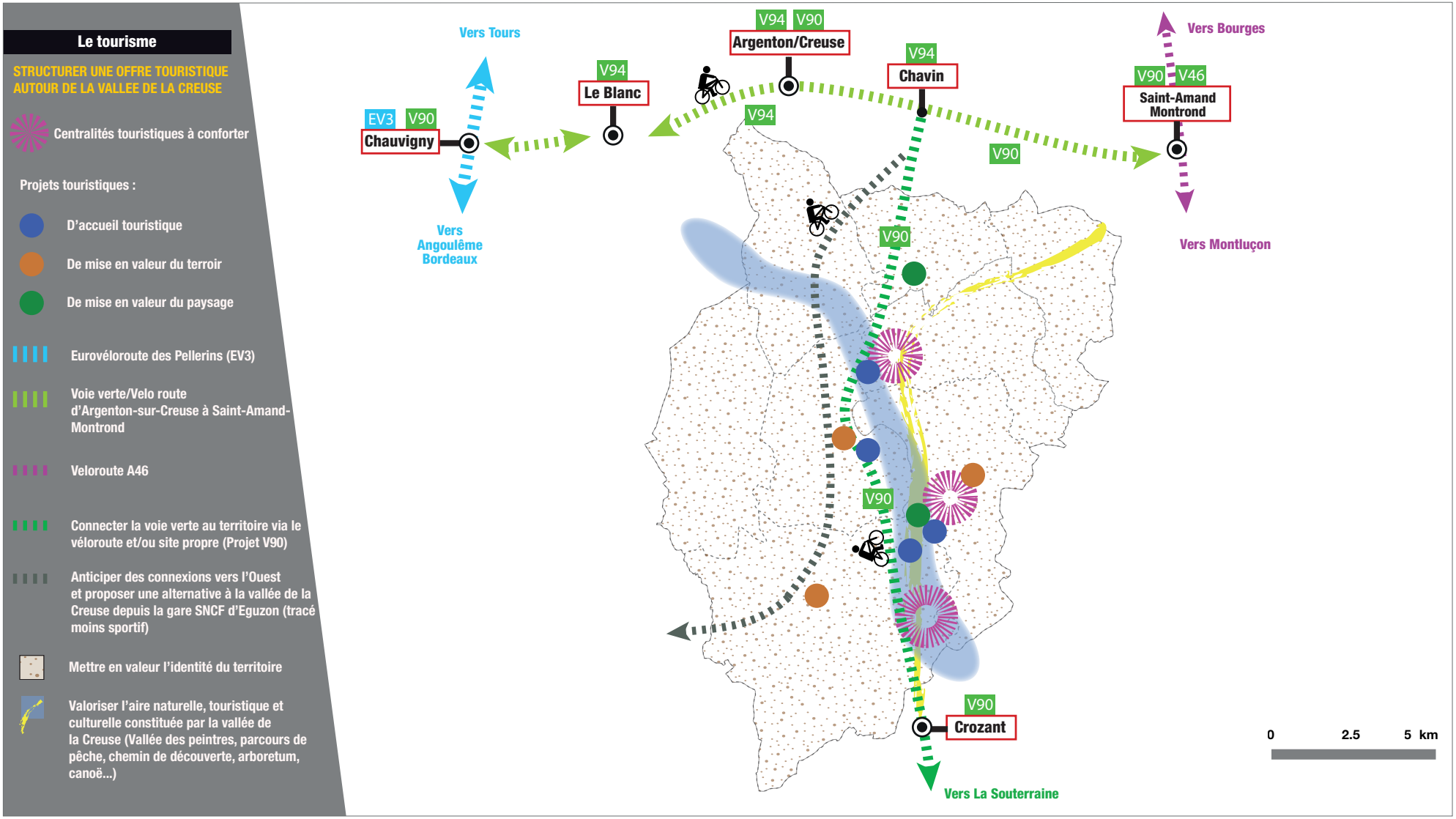
Il est question dans ce premier défi de mettre en valeur l'entité environnementale et paysagère structurante et identitaire qu'est la vallée de la Creuse. Cette dernière doit être un support de développement pour le territoire. C'est pourquoi la concrétisation de l'actuel projet de voie V90 traversant le territoire selon un axe NORD-SUD est essentiel afin d'affirmer la valeur touristique de la vallée de la Creuse.

Le PLUi met notamment en place des règles d'urbanisme permettant :

- L'évolution des équipements d'accueil touristique et de loisirs existants afin de s'adapter aux besoins et attentes des visiteurs ;
- La réalisation de nouveaux projets touristiques structurants au sein de la vallée de la Creuse ;
- La mise en valeur de lieux emblématiques de la vallée de la Creuse via des aménagements ;
- Le développement d'activités de pleine nature au sein de l'entité naturelle de la vallée de la Creuse ;
- La concrétisation d'itinéraires de véloroute suivant les routes caractéristiques de la vallée de la Creuse. Cet axe doit permettre la mise en réseau des sites touristiques naturels et les structures d'hébergement afin de concourir à leur développement ;
- Le bouclage de la véloroute V90 entre Chavin et Crozant est un enjeu essentiel pour le territoire. Cette dernière permettrait de resituer le territoire au sein d'un vaste réseau touristique (Euro-Véloroute des Pellerins, V90 en direction de la Région Nouvelle-Aquitaine (la V90 traverse la Creuse, la Haute-Vienne ainsi que la Dordogne) ;
- De structurer cette offre et la compléter avec des liaisons multimodales depuis la gare d'Eguzon-Chantôme vers la V90 ;
- De structurer l'économie du tourisme. Il est ici question de permettre la mise en valeur et la diversification de l'offre d'hébergement, par l'agrandissement des sites existants et par l'installation de projets privés sur le territoire ;
- De mettre en valeur des sites remarquables liés à des savoir-faire locaux.

1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.2 - DÉFI 1 : AFFIRMER ET DÉVELOPPER L'AIRE TOURISTIQUE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE



1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.3 - DÉFI 2 : RENFORCER LE PÔLE ÉGUZONNAIS AFIN DE PÉRENNISER LES CENTRALITÉS SECONDAIRES

GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

- Conforter la centralité d'Eguzon-Chantôme
- Préserver les équilibres et affirmer les pôles urbains
- Encadrer l'adaptation et l'évolution du tissu économique local pour répondre durablement aux besoins

GRANDS ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE SCOT A-E

- Maintenir les équipements, commerces et services existants
- Avoir un développement solidaire et équilibré
- Organiser une politique intercommunale de développement économique globale efficiente

Le renforcement des atouts attractifs du territoire passe par un développement des sites touristiques ainsi que par leur mise en réseau via une cyclo-route.

Le second complète le premier défi en mettant en avant les facteurs d'attractivité du territoire et en particulier ceux de son pôle moteur qu'est Éguzon-Chantome afin d'affirmer son rôle.

Le modèle de développement du territoire ne doit pas occulter les dynamiques induites par la présence du pôle Argentonnais. Notamment les dynamiques péri-urbaines qui soutiennent les effectifs de population, services et commerces de certaines communes localisées au NORD du territoire.

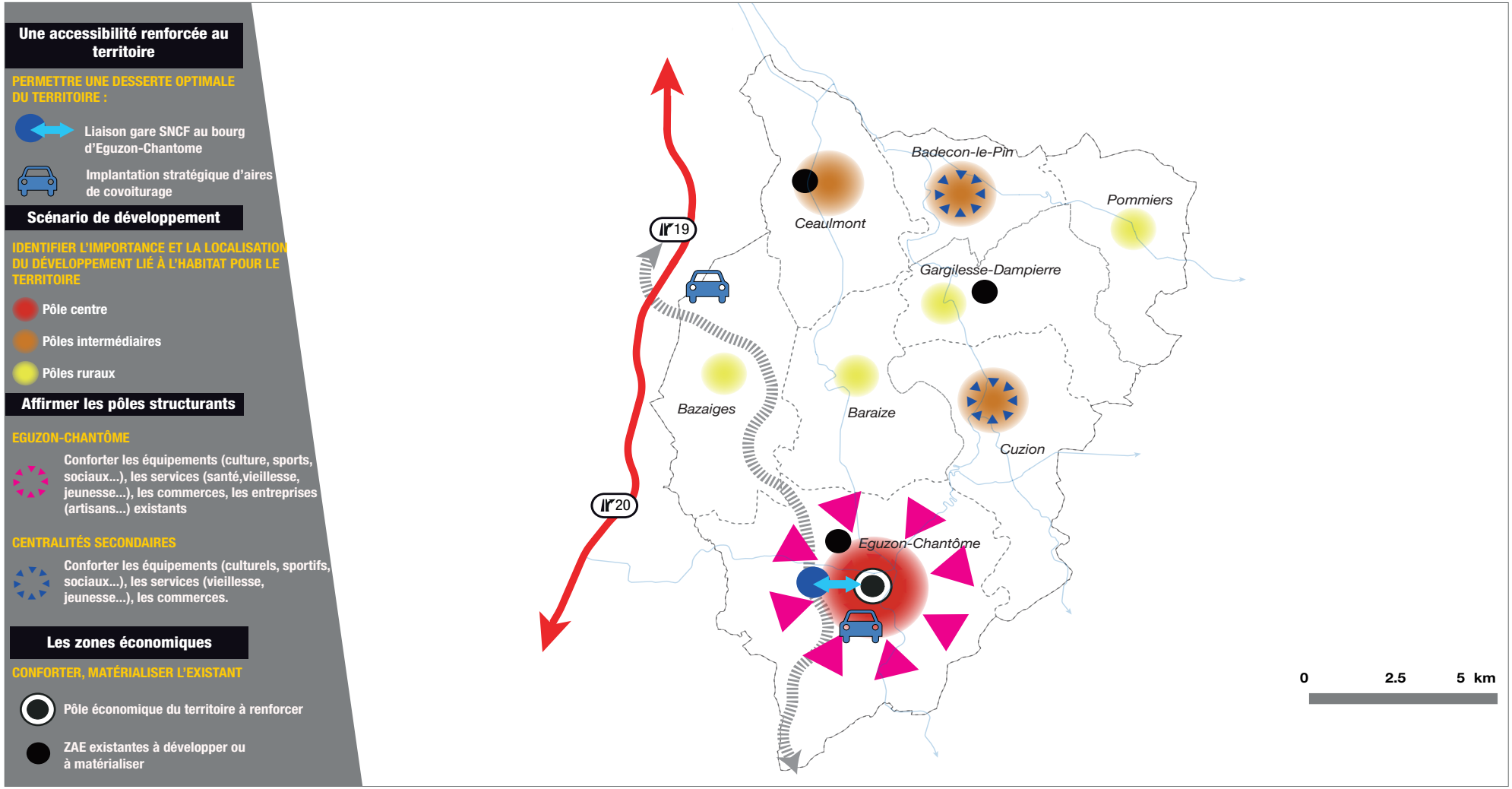
Les activités, artisanales, industrielles et tertiaires doivent être maintenues et développées, tout en prenant en compte le rattachement de la Communauté de Communes Pays d'Eguzon-Val-de-Creuse à celle du Pays d'Argenton-sur-Creuse.

Pour cela le PLUi met notamment en place une série de mesures permettant :

- De renforcer le positionnement économique du territoire et de structurer l'offre économique proposée par l'intercommunalité. Les zones économiques existantes seront confortées et l'installation de nouvelles entreprises sera anticipée ;
- La prise en compte des problématiques de flux pendulaires induites par la multi-polarisation du territoire (Eguzon-Chantôme, Argenton-sur-Creuse, Châteauroux, Limoges) en permettant l'expansion de la mutualisation des transports ;
- Une répartition stratégique des futurs poids de population au sein du territoire en fonction des spécificités de chaque commune ;
- Une offre foncière adaptée à chaque commune selon leur profil.

1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.3 - DÉFI 2 : RENFORCER LE PÔLE ÉGUZONNAIS AFIN DE PÉRENNISER LES CENTRALITÉS SECONDAIRES



1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.4 - DÉFI 3 : ACCUEILLIR ET SE DÉVELOPPER TOUT EN PRÉSERVANT LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES, ATOUS MAJEURS DU TERRITOIRE

GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

- Rationnaliser le besoin en foncier
- Préserver les richesses naturelles support de développement
- Faciliter le développement et la diversification de l'activité agricole

GRANDS ENJEUX IDENTIFIÉS PAR LE SCOT A-E

- Mettre en place un objectif de modération de la consommation d'espace à la fois réaliste et ambitieux
- Contribuer à la préservation des espaces, sites naturels, agricoles et forestiers
- Développer les énergies renouvelables adaptées au territoire

Ce troisième défi doit permettre au territoire de concilier la préservation de ses richesses naturelles et patrimoniales, support de développement pour les activités touristiques et les projets de production d'énergies renouvelables.

Cette politique revêt plusieurs axes de réflexion. Il s'agit de proposer aux habitants du territoire et aux visiteurs un cadre de vie de qualité à travers une préservation de l'environnement et des grands paysages.

Il est également question de soutenir la dynamique en faveur des projets de développement durable et de production d'énergies renouvelables.

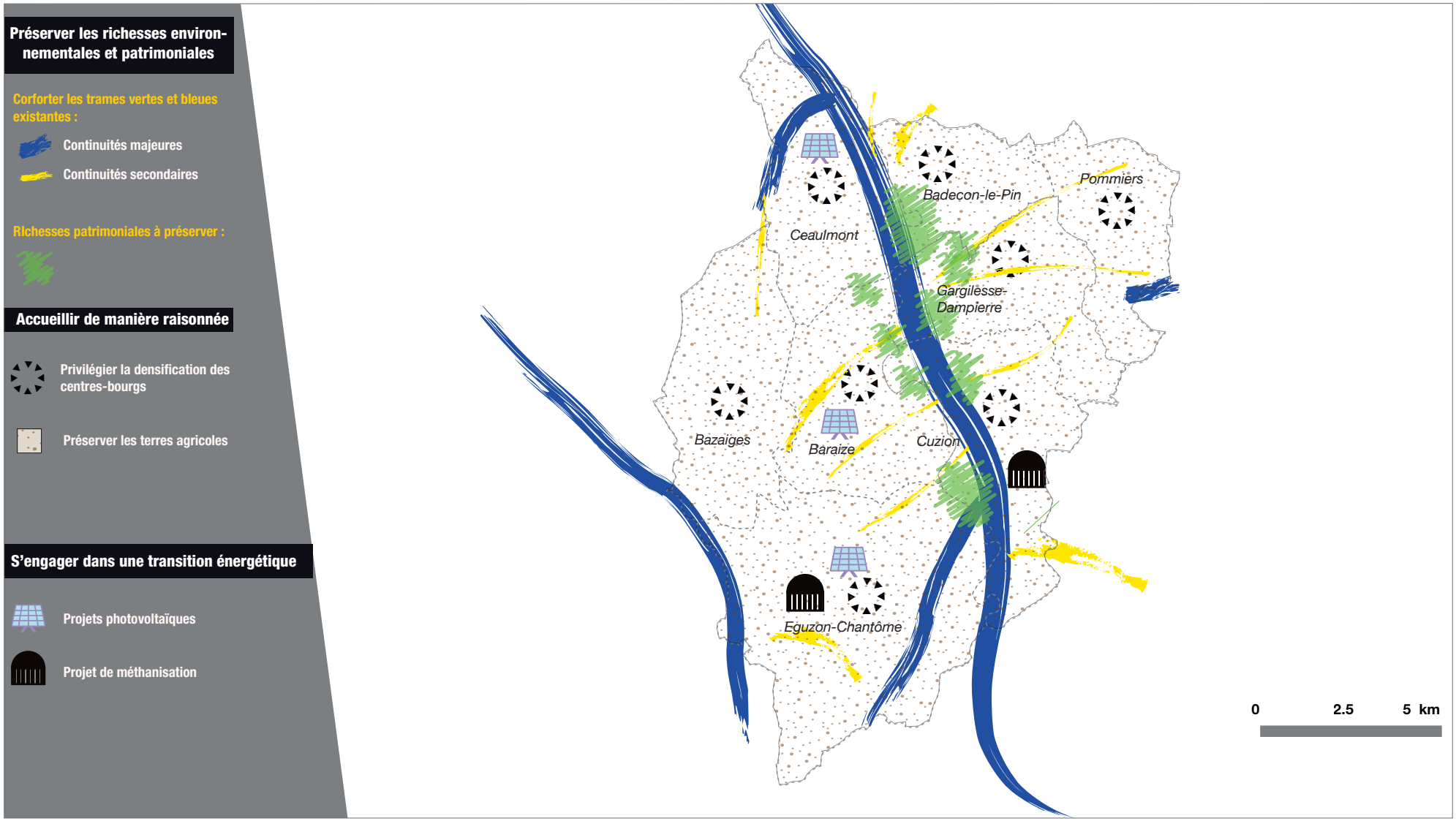
Enfin le territoire se doit de préserver ses activités agricoles en évitant le morcellement des terres leurs étant essentielles.

Plusieurs actions vont ainsi pouvoir être mises en place à travers le PLUi. Ce dernier va notamment permettre de :

- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, la priorisation des actions permettant la création de nouveaux logements va permettre une rationalisation de l'espace :
- Mobiliser une part de la vacance ;
- Densifier les centres bourg et de certains hameaux ;
- Localiser finement les nouvelles zones de développement ;
- Éviter l'enclavement et le morcellement des terres agricoles.
- Préserver les hameaux, centres anciens et bâtiments remarquables de certaines évolutions pouvant les dénaturer et d'identifier des éléments patrimoniaux afin de préserver l'identité et l'histoire du territoire ;
- Préserver les espaces de nature et leur fonctionnalité écologique. L'objectif est de s'inscrire dans les trames écologiques régionales et locales, de restaurer les continuités écologiques pour faciliter la circulation des espèces entre les cœurs de nature et assurer leur conservation ;
- Pérenniser les espaces agricoles, pour maintenir les paysages propres aux unités paysagères du Pays des châtaigniers et de la Vallée de la Creuse ;
- Soutenir l'émergence et la réalisation de projets photovoltaïques ainsi que de méthanisation, sur un territoire très concerné par ce sujet. Ces projets peuvent avoir des retombées économiques et jouer sur l'image du territoire de façon positive ;
- Maintenir et diversifier la puissance agricole du territoire. L'identification des projets de diversification ou de déclassement sont aussi des outils permettant un soutien à la profession.

1. Des défis pour répondre aux enjeux

1.4 - DÉFI 3 : ACCUEILLIR ET SE DÉVELOPPER TOUT EN PRÉSERVANT LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES, ATOUS MAJEURS DU TERRITOIRE



2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

2.1 - ORIENTATION : GÉRER ET DÉVELOPPER LA SPHÈRE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. MAINTENIR LES ENTREPRISES ET ACTIVITÉS COMMERCIALES EXISTANTES ET PERMETTRE LEUR DÉVELOPPEMENT	- En prenant en compte les projets privés d'évolutions et d'agrandissements par le biais de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).	- Délimiter des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de type Ax ou Nx, reconnaissant la présence d'activités existantes en dehors des ZAE et des espaces urbanisés leur offrant des possibilités de développement mesurés. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions. - Encourager dans le règlement à la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et des faubourgs en permettant l'installation et la poursuite d'activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés dans les zones Ua et Uc.	Positives : - Limitation des déplacements quotidiens, impactants en matière d'émissions de GES et de consommation d'énergie, par la localisation stratégique des espaces de vie. - Consolidation des espaces de vie du territoire permettant de favoriser des modes de vie durables. - Valorisation de l'échelle de proximité. Limitées : - Banalisation des paysages.

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

2.1 - ORIENTATION : GÉRER ET DÉVELOPPER LA SPHÈRE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
2. PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES	- En privilégiant les ZAE existantes et déjà aménagées et s'appuyer sur la stratégie économique définie à l'échelle intercommunale. - En Permettant l'extension des zones artisanales de Gargilesse-Dampierre, de Ceaulmont et d'Eguzon-Chantôme (ZA du Pechovet). - En maintenant les zones artisanales et commerciales existantes.	- Délimiter des zones Ux, spécifiquement dédiées aux activités économiques de Commerces et activités de services et Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des Zones d'Activités Economiques (ZAE). - Faire correspondre ces zones aux ZAE d'intérêt communautaire ou d'intérêt communal sur le territoire et sites d'activités existants de taille importante. - Choisir la localisation des zones Ux et 1AUx (2AUx) reposant sur la capitalisation des ZAE existantes et déjà aménagées. La détermination des zones 1AUx a été faite dans le prolongement des zones Ux déjà existantes pour permettre leur développement sur des sites stratégiques dans l'organisation de l'espace. - Encadrer les destinations et sous-destinations et des emprises au sol des constructions dans le règlement permet de différencier le niveau des ZAE.	Positives : - Limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels grâce au réinvestissement des tissus existants et à la localisation de zones de développement stratégiques. - Limitation de l'artificialisation des sols par la circonscription de la consommation foncière. - Consolidation des armatures économiques du territoire limitant les déplacements, les émissions polluantes et les incidences sur la qualité de l'air. - Limitation des déplacements pendulaires, impactants en matière d'émissions de GES et de consommation d'énergie, par le maintien et la création d'emplois sur le territoire. - Amélioration de la qualité urbaine des sites à vocation économique ou commerciale en traitant les destinations, sous-destinations et les emprises. Limitées : - Dénaturation des perceptions entrée de ville/village. - Atteinte à la qualité des paysages sur les lisières urbaines et aux abords des zones d'activités économiques du territoire, par l'intégration de nouvelles entreprises (volumétrie des bâtiments, matériaux, architecture, etc). - Imperméabilisation des sols. - Consommations énergétiques.

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 2. TOURISME ET LOISIRS

2.2 - ORIENTATION : UNE OFFRE À STRUCTURER ET À ÉTOFFER

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. CONFORTER ET VALORISER LES SITES NATURELS EXISTANTS	- En permettant un aménagement qualitatif des points de vue emblématiques de la vallée de la Creuse ; - En concrétisant la véloroute V90 entre Chavin (Nord du territoire PLUi) et Crozant (Sud territoire PLUi) ; - En permettant le bouclage d'un sentier longeant l'intégralité de la Creuse sur sa rive gauche sur le périmètre du PLUi ; - En réalisant un bouclage efficient et permanent du GR ainsi que de la voie jacquaire de Vezelay.	- Placer les sites emblématiques en zones naturelles dans la plupart des cas afin de garantir leur préservation. - Définir un zonage Ue à la Boucle du Pin afin de permettre l'aménagement d'un promontoir. - Faire l'application de l'art. R.151-38 du C. urb. en précisant le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables. Ces chemins sont reportés aux documents graphiques. - S'assurer que les choix de développement ne remettent pas en cause l'existence des sentiers et n'entravent pas la possibilité d'aménagement de nouvelles liaisons. De plus, les OAP sont utilisées pour assurer un développement des liaisons douces à l'intérieur des zones de développement, en complément des cheminements doux existants ou projetés à proximité. - Assurer aux communes une politique de développement de l'offre par la mise en place d'emplacements réservés destinés à créer des cheminements piétons.	Positives : - Mise en valeur des espaces naturels les plus emblématiques correspondant à des paysages reconnus au-delà du territoire. - Protection des réservoirs de biodiversité du territoire qui font l'objet de programme de gestion et qui contribuent à l'armature principale de la Trame Verte et Bleue régionale. - Valorisation de l'inter-modalité par la protection et la mise en accessibilité de liaisons douces, cheminements piétons, randonnées, cyclables, pour découvrir le territoire autrement. - Limitation de la pollution atmosphérique par l'utilisation de modes de déplacements plus fluides et moins énergivores. Limitées : - Consommation foncière liée au renforcement de l'offre en foncier touristique. Bien que cette consommation soit la plus économe et efficace possible, l'impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers est incontestable. - Augmentation de la fréquentation sur les milieux naturels en lien avec leur valorisation.

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 2. TOURISME ET LOISIRS

2.2 - ORIENTATION : UNE OFFRE À STRUCTURER ET À ÉTOFFER

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
2. DÉVELOPPER LES STRUCTURES D'ACCUEIL TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE	- En permettant l'aménagement d'une aire de loisirs en bord du lac de Chambon sur la commune d'Eguzon-Chantôme, notamment la plage ; - En implantatant un village vacance d'initiative privée sur la commune d'Eguzon-Chantôme et Cuzion ; - En prévoyant l'évolution des campings de Baraize, Eguzon-Chantôme et de Gargilesse-Dampierre ; - En permettant l'implantation d'aire de camping-car ; - En autorisant les projets privés d'hébergements touristiques.	- Définir des secteurs Nl sur des sites présentant un potentiel de maintien ou de développement des activités de loisirs « verts ». - Délimiter le zonage des zones Ut, spécifiquement dédiées aux activités d'hébergements hôteliers et touristiques d'importances afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs de développement. - Mettre en place des zones de développement futurs des activités touristiques à court terme (1AUt) pour les projets d'activités touristiques d'envergures. Leur encadrement est complété par des OAP spécifiques. - Créer une zone Ue d'équipement public dédiée aux équipements d'importance pour la collectivité à préserver ou à développer, notamment pour les aires de camping-cars ou camping municipal. - Identifier les anciennes constructions agricoles pouvant bénéficier d'un changement de destination notamment à vocation de gîtes ruraux pour permettre la concrétisation de projets privés. - Autoriser les activités d'hébergements touristiques, compatibles avec les vocations des zones urbaines. Inscrire dans le règlement la possibilité d'implantation de ces constructions dans une logique de mixité fonctionnelle en zone Ua et Uc. - Créer des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de type Nlt (Naturelle touristique) qui identifient la présence d'activités existantes ou en projet en dehors des espaces urbanisés. Ces zones offrent des possibilités de développement mesurées. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions.	Positives : - Mise en valeur des espaces naturels les plus emblématiques correspondant à des paysages reconnus au-delà du territoire. - Réinvestissement du bâti existant limitant la consommation foncière. Limitées : - Altération des éléments de la Trame Verte et Bleue par la réalisation de nouvelles constructions sur des espaces naturels, qu'ils soient réservoirs de biodiversité ou espace relais au sein des corridors écologiques. - Fragmentation des espaces naturels, fragilisant le potentiel du réseau écologique. - Augmentation de la fréquentation des sites qui seront soumis à une plus forte pression.

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 2. TOURISME ET LOISIRS

2.2 - ORIENTATION : UNE OFFRE À STRUCTURER ET À ÉTOFFER

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
3. ENRICHIR L'OFFRE EN ACTIVITÉS TOURISTIQUES	- En mettant en valeur le patrimoine minier de la commune de Baraize (mine de Montgory) ainsi que celui tuilier de la commune de Cuzion ; - En permettant l'implantation d'une activité nature de type parcours aventure dans les arbres et tyrolienne géante sur la commune de Baraize ; - En développant un conservatoire du matériel agricole ancien sur la commune de Baraize ; - En prévoyant l'évolution du terrain de moto-cross localisé sur la commune de Pommiers ; - En proposant des parcours de pêche libre en bords de Creuse et du lac de Chambon.	- Mettre en place d'une zone Ue d'équipement public dédiée aux équipements publics d'importance pour la collectivité à préserver ou à développer. - Définir des secteurs Nl sur des sites présentant un potentiel de maintien ou de développement des activités de loisirs « verts ». - Prévoir une zone Ns dédiée aux équipements sportifs.	Limitées : - Altération des éléments de la Trame Verte et Bleue par la réalisation de nouvelles constructions sur des espaces naturels, qu'ils soient réservoirs de biodiversité ou espace relais au sein des corridors écologiques. - Fragmentation des espaces naturels, fragilisant le potentiel du réseau écologique. - Augmentation de la fréquentation des sites qui seront soumis à une plus forte pression.

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 3. L'AGRICULTURE

2.3 - ORIENTATION : PÉRENNISATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES DU TERRITOIRE

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	- En identifiant les bâtiments agricoles précisément afin de respecter les règles de réciprocité en vigueurs ; - En permettant la réalisation des projets agricoles ; - En autorisant la reconversion de bâtis agricoles plus adaptés à l'activité ; - En accueillant un projet de ferme pédagogique (Eguzon-Chantôme) ; - En favorisant la diversification des activités (Cuzion, Pommiers) ; - En participant à la restructuration la filière castanéicole, notamment en implantant dans des locaux existants un lieux de vente et de valorisation des produits liés à cette production.	- Faire application de l'art. R.151-35 du C. urb. permettant d'identifier les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - Définir des critères pour aider à l'acceptation ou au refus du potentiel de changement de destination (éloignement d'exploitation agricole en cours, qualité architecturale du bâtiment, présence et suffisance des réseaux...). - Effectuer au cours de l'élaboration du PLUi un repérage des exploitations et une identification de leurs projets. Ces derniers ont guidé la délimitation des zones A et N. L'ensemble des exploitations ont été placées au sein de ces zones. - Anticiper au maximum les possibles évolutions des exploitations d'élevage (passage d'un bâtiment de stockage en bâtiment d'élevage, du régime lié au RSD à l'ICPE). Dans cet optique, il a été fait le choix de définir des zones tampons de 100 mètres autour des exploitations évitant ainsi tout potentiel conflit d'usage. Par conséquent, dans le principe de réciprocité, le règlement impose une distance d'un minimum de 100 mètres pour tous bâtiments agricoles vis-à-vis des zones U et AU.	Positives : - Prise en compte de la réalité agricole du territoire. - Valorisation active d'un cadre de vie à préserver. - Préservation de formes urbaines rurales (habitations rurales, granges, etc). Limitées : - Atteinte à la qualité des paysages par la multiplication et la dispersion de nouveaux bâtiments agricoles. Limitées : - Risque de banalisation des paysages.

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 3. L'AGRICULTURE

2.3 - ORIENTATION : PÉRENNISATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES DU TERRITOIRE

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
2. VEILLER À LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES	- En réalisant un zonage qui préserve les terres agricoles : • Action sur la vacance ; • Mobilisation des dents creuses et analyse des possibilités de BIMBY ; • Développement des zones 1AU à proximité des centralités principales et secondaires.	- Identifier une zone A (agricole) spécifiquement dédiée à l'activité agricole dans son ensemble. - Tracer une zone N (naturelle) qui autorise également des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, mais aussi forestière. Cette perméabilité de l'exploitation agricole en zone A et N s'explique par le contexte particulier du Sud de l'Indre, notamment à travers son identité bocagère. De ce fait, les zones agricoles et naturelles s'entremêlent aisément du fait d'un territoire où l'élevage est dominant. Il s'inscrit dans la continuité limousine et apparaît comme un territoire singulier au sein du département de l'Indre. - Inscrire le choix de délimitation des zones AU dans une volonté intercommunale de préserver les terres agricoles en définissant l'implantation stratégique de zones de développement urbain autour des entités bâties existantes. - Utiliser le Registre Parcellaire Graphique (RPG) pour éviter de délimiter, lorsque cela été possible, des zones AU sur des terres PAC. Cette action permet ainsi de limiter le prélèvement agricole dans le cadre du document d'urbanisme.	Positives : - Consolidation de l'activité agricole par le préservation de l'espace agricole. - Encadrement de la disponibilité foncière du territoire pour maintenir un espace de travail fonctionnel pour les exploitants. - Préservation de l'armature agro-naturelle concourant au maintien de la biodiversité sur le territoire. - Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. - Limitation du mitage des espaces agro-naturels.

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 4. TRANSPORTS & DÉPLACEMENTS

2.4 - ORIENTATION : VERS UNE DÉMARCHE DURABLE DES DÉPLACEMENTS

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. MENER UNE RÉFLEXION SUR LA PLACE DES DÉPLACEMENTS INTRA ET EXTRA TERRITORIAUX	- En prévoyant un contournement routier du bourg d'Eguzon-Chantôme ; - En positionnant stratégiquement une aire de covoiturage à Bazaiges, près du diffuseur n°19 connectant le territoire à l'A20 ; - En signalisant de manière plus efficace les aires de co-voiturage spontanées se révélant pertinentes.	- Guider les élus dans leurs choix stratégiques de développement en prenant en compte le trafic routier, même si cette problématique sort de la compétence de la collectivité (exemple pour la commune d'Eguzon-Chantôme où le trafic se révèle être un problème - le choix des élus à été de ne pas urbaniser certains secteurs, par anticipation d'un possible contournement routier). - Avoir la possibilité d'utiliser l'outil de l'emplacement réservé tel que défini à l'art. L.151-41 du C. urb. Leur destination et les bénéficiaires sont alors précisés.	Positives : - Développement de modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, limitant la pollution atmosphérique. - Valorisation de l'inter-modalité (aires de covoiturage, transport à la demande, vélo-route, etc) permettant de limiter les empreintes carbones.
2. FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX	- En sécurisant les cheminements piétons à Eguzon-Chantôme ; - En interconnectant les quartiers d'habitation avec les zones de services et de commerces par des liaisons douces.	- Faire application de l'art. R.151-38 du C. urb. en précisant le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables. Ces chemins sont reportés aux documents graphiques. - Utiliser les OAP pour assurer un développement des liaisons douces à l'intérieur des zones de développement, en complément des cheminements doux existants ou projetés à proximité.	

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 5. ÉQUIPEMENTS & SERVICES

2.5 - ORIENTATION : MAINTIEN, DÉVELOPPEMENT ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. CONFORTER L'OFFRE MÉDICALE PAR UNE MISE EN RÉSEAU DES PROFESSIONNELS	- En prévoyant la réfection d'anciens foyers de type EHPAD afin de créer une maison médicale au sein du bourg d'Eguzon-Chantôme ; - En permettant l'agrandissement de l'EHPAD d'Eguzon-Chantôme.	- Délimiter dans le zonage des secteurs Ue, spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour asseoir leur existence et faciliter leur développement. - Délimiter dans le zonage des secteurs Ua et Uc, qui permettent dans leurs règlements la destination «hébergement» recoupant notamment les EHPAD. - Poursuivre l'objectif de maintien de la population sur le territoire, fixé par la prospective, en adaptant les services à l'augmentation des besoins ou à l'émergence de nouveaux, notamment en terme d'équipements de santé et sportifs. - Créer les conditions du développement des maisons médicales qui sort du champ de compétences direct du document d'urbanisme.	Positives : - Optimisation des tissus urbains déjà anthropisés. Limitées : - Artificialisation des sols.
2. ETOFFER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS	- En autorisant l'implantation d'une halle multi-activités (Eguzon-Chantôme).	- Utiliser, en parallèle du classement des équipements en zone Ue, à la délimitation d'emplacements réservés tel que défini à l'art. L.151-41 du C. urb. pour permettre d'agir plus facilement sur des projets d'intérêt général prévus sur du foncier privé. Leur destination et les bénéficiaires sont alors précisés. - Prévoir dans la réglementation appliquée au sein du PLUi la réalisation d'équipements publics dans la majorité des zones (sauf en zone Naturelle Protégée où seules les extensions d'équipements existants sont autorisées). L'émergence d'un nouveau projet communal ou intercommunal ne sera donc pas freiné.	Positives : - Prise en compte des volumes de collecte et de traitement des eaux usées pour limiter les impacts sur l'environnement. - Prise en compte des capacités d'adduction d'eau potable et de défense extérieure contre l'incendie pour limiter les impacts sur l'environnement et la santé publique. Limitées : - Imperméabilisation des sols. - Ruissellement accru. - Impacts sur la qualité des eaux superficielles et souterraines. - Pression sur la ressource en eau. - Besoins supplémentaires en collecte et élimination.
3. ANTICIPER LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX	- En permettant l'implantation de STEP sur la commune de Pommiers ; - En prévoyant l'agrandissement des cimetières de : • Gargilesse-Dampierre (Hameau de Dampierre) ; • Badecon-le-Pin.		

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 6. L'HABITAT

2.6 - ORIENTATION : MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE ET PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. DENSIFIER LES CENTRALITÉS PRINCIPALES ET SECONDAIRES	- En identifiant les dents creuses pouvant être mobilisées et comblées ; - En recensant les potentiels de BIMBY sur les parcelles bâties de grande taille.	- Analyser, conformément au troisième alinéa de l'article L. 151-4 du C. urb., la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. - Effectuer un travail approfondi par les élus communaux sur les possibilités de mobilisation de ces potentiels localisés à l'intérieur des espaces urbanisés des centralités principales et secondaires à conforter/développer. Un coefficient de rétention foncière est issu de cette analyse effectuée à la parcelle. - Utiliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique «Densité» sur les potentiels de densification supérieurs à 3 000 m² adaptés à la morphologie urbaine existante.	Positives : - Prise en compte de la capacité résiduelle d'urbanisation intra-PAU pour limiter les besoins en extension urbaine. - Renouvellement urbain permettant d'atténuer les effets de l'urbanisation. - Consolidation des armatures urbaines, limitant les déplacements usuels. Limitées : - Artificialisation des sols. - Terrassement dégradant la qualité des sols. - Imperméabilisation des sols. - Ruissellement accru. - Impacts sur la qualité des eaux superficielles et souterraines. - Banalisation des paysages. - Augmentation de la consommation d'énergie liée aux nouvelles constructions, toutefois atténuée par les évolutions techniques.
2. DÉVELOPPER LES BOURGS ET CERTAINS HAMEAUX POUR COMPLÉTER LES BESOINS	- En repérant de nouveaux secteurs remplissant tous les critères nécessaires (mobilisable, en contact de l'existant, présence des réseaux, ...), et respectant certains critères (agricole, environnement, paysages...).	- Délimiter des zones urbaines (Ua, Ub et Uc) et des zones à urbaniser (1AU) à l'échelle de la commune en respectant la méthodologie suivante : - Délimitation précise des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) ; - Identification d'une centralité principale à conforter/développer par commune ; - Identification d'une ou plusieurs centralités secondaires à conforter (lorsque les conditions le justifient : localisation, présence de réseaux, desserte, renforcement d'une centralité, absence d'exploitation agricole...). - Appui sur les voiries et réseaux existants ou en projet en limite urbaine directe pour les extensions. - Utiliser les Orientation d'Aménagement et de Programmation pour toutes extensions urbaines (1AU) permettant notamment d'encadrer des densités minimales.	

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 6. L'HABITAT

2.6 - ORIENTATION : MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE ET PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
3. ENCOURAGER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE PAR UN HABITAT PLURIEL	- En permettant la création de logements adaptés sur le territoire ; - En autorisant la création de lotissements durables sur le territoire ; - En développant le logement locatif.	- Permettre dans les zones A et N, par l'utilisation de l'art. L.151-12 du C. urb., de faire évoluer les bâtiments d'habitation existants. Le règlement écrit précise alors la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et extensions. Une règle alternative permet de lutter contre la vacance en offrant des possibilités d'évolutions plus importantes pour les maisons existantes de petite surface. - Favoriser la réalisation de logements adaptés de façon homogène et structurée sur le territoire intercommunal. - Mettre en place des OAP pour encadrer certains principes, tels que la diversification des tailles de parcelles au sein même des opérations ou encore la définition de secteurs d'habitats groupés ou de petits collectifs à favoriser. - Faciliter la création et le développement de quartiers durables sur le territoire en adoptant dans le règlement des règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en oeuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, constructions passives...	Positives : - Altération des éléments de la TVB par la réalisation de nouvelles constructions sur des espaces naturels, qu'ils soient réservoirs de biodiversité ou espace relais au sein des corridors écologiques. - Fragmentation des espaces naturels, fragilisant le potentiel du réseau écologique. Limitées : - Artificialisation des sols. - Terrassement dégradant la qualité des sols.

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 7. ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

2.7 - ORIENTATION : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE	- En protégeant le réseau hydrographique ; - En préservant les zones humides de nouvelles constructions ; - En préservant les boisements significatifs sur le territoire ; - En identifiant et protégeant les cœurs de nature.	- Identifier une zone Np (Naturelle protégée), correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction (des évolutions, strictement encadrées, sont toutefois possibles sur l'existant). - Mettre en place de façon complémentaire des zones A et N qui restreignent fortement la constructibilité en limitant les constructions et installations autorisées par le code de l'urbanisme. - Identifier des zones boisées toute particulière dans la zone N.	Positives : - Sanctuarisation des réservoirs de biodiversité et des richesses naturelles inventoriées et réglementaires sur le territoire. - Préservation des écosystèmes induisant la qualité et la pérennité des services écosystémiques (relations entre pollinisateurs et espèces végétales, etc). - Préservation des fonctions écologiques du réseau bocager et de la biodiversité du territoire. - Maintien d'espaces majeurs pour le cycle de l'eau permettant de sauvegarder la qualité et la quantité de l'eau. - Maintien des éléments paysagers favorables aux déplacements des espèces. Limitées : - Artificialisation et imperméabilisation des sols induits par les annexes et extensions.
2. ASSURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	- En déclinant la trame verte et bleue du SRCE et du Pays Val d'Anglin-Val de Creuse ; - En identifiant et matérialisant la trame verte et bleue à l'échelle parcellaire.	- Utiliser l'art. L.151-23 du C. urb. pour délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. - Utiliser l'art. L.113-1 du C. urb. pour classer les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier... - Définition des zones A et N en fonction de la TVB du territoire.	Positives : - Protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constituants la Trame Verte et Bleue, à échelle locale. - Maintien des continuités d'habitats et de déplacements favorables aux espèces. - Limitation de l'apparition de nouvelles fragmentations.

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 7. ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

2.7 - ORIENTATION : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
3. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE	- En identifiant et en protégeant les marqueurs paysagers tels que les arbres remarquables, les linéaires végétaux... ; - En préservant certains points de vue ; - En valorisant et en préservant certains éléments de patrimoine : • Vernaculaire • Bâti	- Utiliser l'art. L.151-23 du C. urb. pour délimiter les sites et secteurs à protéger en utilisant une trame de jardin à l'intérieur des zones urbaines et en identifiant des continuités d'espaces ouverts, d'espaces de transitions ou d'aération contribuant au cadre de vie. Le règlement écrit encadre les constructions autorisées et y interdit notamment toute nouvelle construction principale. - Utiliser l'art. L.151-19 du C. urb. pour identifier les immeubles bâtis, monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Le règlement écrit précise les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. - Réglementer le Chapitre 2 du règlement écrit des différentes zones relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et passagères.	Positives : - Capitalisation sur les atouts paysagers du territoire. - Préservation des caractéristiques paysagères marquantes du territoire : haies, arbres, etc. - Préservation de l'hétérogénéité spatiale du paysage favorisant la diversité biologique. - Traitements paysagers des lisières urbaines. - Maintien des connections entre les différents éléments paysagers, propices aux déplacements des espèces.

2. Explication des orientations du PADD

THÉMATIQUE 8. ÉNERGIES RENOUVELABLES ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

2.8 - ORIENTATION : TOURNER LE TERRITOIRE VERS LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES PRATIQUES DURABLES

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. PRENDRE EN COMPTE LES PRODUCTIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES	- En identifiant les sites d'implantation de champs photovoltaïques : • Baraize ; • Ceaulmont ; • Eguzon-Chantôme ; • Gargilesse-Dampierre ; • Pommiers. - En identifiant les sites d'implantation d'unités de méthanisation : • Eguzon-Chantôme • Cuzion	- Délimiter des Secteurs pour identifier les site de production de nouvelles énergies existants ou en cours de réalisation (Uenr - projet de panneaux photovoltaïques sur la commune de Baraize) et dessiner des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de type Nenr (zone Naturelle spécifiquement dédiée à la production d'énergies renouvelables) pour identifier les sites de projet, visant au développement des infrastructures liées aux énergies renouvelables (exemple projet photovoltaïque sur Eguzon-Chantôme sur une ancienne déchetterie...). - Tracer une zone Np (Naturelle protégée) interdisant toute nouvelle construction, y compris les équipements d'intérêt collectif et services publics (les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont interdits).	Positives : - Adaptation et lutte contre le changement climatique par la production d'énergies renouvelables. - Sanctuarisation des sites aux sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales. Limitées : - Atteinte à la qualité des paysages.
2. LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET NTÉGRER LES PRINCIPES DE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE	- Faciliter les constructions permettant une plus-value environnementale ; - Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes ; - Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques/Environnementales notamment en matière d'implantation bioclimatique (discipline de l'architecture pour tirer parti des conditions d'un site et de son environnement).	- Les articles R.111-23 et 24, correspondant aux performances environnementales et énergétiques, continuent de s'appliquer nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du règlement écrit. - Les Dispositions générales du Chapitre 2 des Règles Communes du règlement écrit facilite la mise en oeuvre de travaux de rénovation oeuvrant à une amélioration de la performance environnementale des bâtiments existants. - Le règlement écrit ne s'oppose pas à l'insertion de panneaux solaires sur les toitures.	Positives : - Développement des installations utilisant les énergies renouvelables. - Réduction des consommations énergétiques par la réalisation et la réhabilitation de constructions moins énergivores (isolations extérieures, rénovations thermiques, etc.). Limitées : - Atteinte à la qualité paysagère du bâti et de ses abords. - Production d'énergies et consommation d'énergies.

2. Explication des orientations du PADD

OBJECTIFS CHIFFRÉS - PROSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT

2.9 - ORIENTATION : POURSUIVRE UN ACCUEIL DE POPULATION

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE D'ACCUEIL AMBITIEUSE	- En basant la prospective sur les dynamiques passées, tout en encourageant une dynamique positive d'accueil ; - En estimant le besoin en logements en fonction de l'objectif d'accueil (objectif ambitieux de doubler l'accueil).	- Mettre en compatibilité le PLUi avec le Schéma de Cohérence Territorial approuvé. Par conséquent, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PLUi font directement échos au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. - Réaliser une prospective qui permet d'estimer le besoin réel de logements pour les prochaines années afin d'atteindre les objectifs démographiques fixés par la collectivité. Ce besoin se traduit ensuite sur l'ensemble du territoire (lutte contre le logements vacants, changements de destination), dans les zones urbaines (densifications) et dans les secteurs à urbaniser (extensions). - Mettre en place une prospective démographique en s'appuyant sur les dynamiques passées tout en restant ambitieux par rapport au fil de l'eau. Ainsi, l'objectif fixé par les élus pour le territoire PLUi est de doubler l'accueil de population pour les prochaines années. - Réaliser la prospecticve avec comme référentiel les chiffres INSEE de 1999-2013 (disponibles au 1er janvier 2016, année de lancement de l'élaboration du PLUi), soit une période de 14 ans. Ce même pas de temps est choisi pour la prospective de développement afin de faciliter le suivi du document et permettre d'opérationnaliser une révision générale post-évluation du PLUi à 9 ans (9ans + 1 an pour délibération / rédaction cahier des charges / choix d'un bureau d'études + 4 ans de procédure). - Estimer le besoin en logement par la méthode du point mort (CEREMA) qui permet de prendre en compte le desserrement des ménages, la variation des résidences secondaires et vacantes et retrancher l'action intercommunale en faveur de la vacance, et d'ajouter l'effet démographique souhaité par les élus. - La partie *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE* détaille le calcul du besoin.	Limitées : - Consommation d'espaces liée à l'atteinte des objectifs de développement sur le territoire.
2. TRADUIRE L'OBJECTIF D'ACCUEIL DE POPULATION EN NOMBRE DE LOGEMENT	- En s'appuyant sur les chiffres de l'INSEE sur la période 1999-2013 pour estimer le besoin en logements pour les 14 prochaines années ; - En prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages pour estimer le besoin en logement en fonction de l'objectif d'accueil.		
3. PRENDRE EN COMPTE LA VARIATION DU LOGEMENT VACANT DANS LA PROSPECTIVE	- En retranchant du besoin la variation de logements vacants sur la période d'analyse permettant ainsi de s'assurer de ne pas sur-produire de la vacance ; - En définissant un objectif de réinvestissement de 5 logements vacants par commune, soit un objectif de réduction de - 40 logements vacants.		

2. Explication des orientations du PADD

OBJECTIFS CHIFFRÉS - MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

2.10 - ORIENTATION : RATIONALISER LE BESOIN EN FONCIER

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. PRÉVOIR DES SURFACES DÉDIÉES À L'HABITAT COHÉRENTES AVEC LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE	- En analysant la taille moyenne des parcelles construites à vocation de logements sur les dernières années ; - En prévoyant une réduction de la taille moyenne prise en compte pour le calcul des surfaces à ouvrir à l'urbanisation ; - En faisant la différence entre surface brute et surface nette (comprenant environ 20 % de VRD supplémentaire).	- La partie *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE* analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. - Définir le besoin en logement en compatibilité avec le DOO du SCoT A-E applicable sur le territoire. Une réduction de 50% de la consommation d'espace en extention urbaine est retenue.	Positives : - Maîtrise de l'artificialisation et lutte contre l'étalement urbain. - Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). - Prise en compte de la capacité de renouvellement urbain et de densification par l'optimisation des tissus urbains déjà anthropisés. Limitées : - Augmentation de la consommation d'énergie liée aux nouvelles constructions, toutefois atténuées par les évolutions techniques. - Impacts visuels des nouvelles constructions. - Accroissement de la minéralisation des espaces habités pouvant générer la formation d'îlots de chaleur.
2. PRIORISER LES ESPACES DE DENSIFICATION	- En identifiant les dents creuses à l'intérieure de l'enveloppe urbaine ; - En analysant la mobilité des dents creuses (application d'un coefficient de rétention foncière) ; - En retranchant de la prospective l'estimation réelle de potentiel constructible en dents creuses.	- Favoriser la densification des espaces bâtis en les identifiant et en estimant le potentiel de création de logements, en fonction du tissu urbain dans lequel les espaces interstitiels se situent. Ce potentiel est mis en parallèle avec le besoin de nouveaux logements issus de la prospective territoriale, pondérant ainsi le besoin de terrains constructibles en extension urbaine. Cette étude a également permis de quantifier le degré de mutabilité de ces espaces. Un coefficient de rétention foncière a pu être appliqué grâce au travail réalisé pour chaque parcelle par les élus. - La partie *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE* détaille la méthodologie et le résultat du potentiel de densification.	

2. Explication des orientations du PADD

OBJECTIFS CHIFFRÉS - MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

2.10 - ORIENTATION : RATIONALISER LE BESOIN EN FONCIER

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
3. IDENTIFIER LES BESOINS EN TERME D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS	- En évaluant le besoin économique en partenariat avec la CdC ; - En estimant le besoin d'équipements publics (prévoir l'extension des équipements existants si nécessaire).	- Appuyer l'analyse sur des prévisions économiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique pour les prochaines années issue du Schéma de Développement d'Accueil des entreprises du Pays VCVA. - Adapter le choix des élus en rapport avec le territoire et la complémentarité avec le territoire de l'ex Pays d'Argenton, avec les investissements réalisés et la difficulté d'appréhender de manière précise le développement économique. Fort de cette analyse fine, les élus souhaitent reporter le potentiel restant tout en redimensionnant et relocalisant certaines offres de manières stratégiques dans le but d'offrir un rééquilibrage sur le territoire (notamment sur Eguzon-Chantôme, pôle structurant du territoire). Cela se traduit dans le choix de localisation des zones de développement à vocation économique (1AUx - 2AUx).	Positives : - Maîtrise de l'artificialisation et lutte contre l'étalement urbain. - Mobilisation des disponibilités foncières dans les tissus urbains déjà existants. Limitées : - Création de nouvelles surfaces pouvant accueillir les activités économiques, industrielles et artisanales. - Consommation d'espaces agricoles et naturels. - Artificialisation des sols. - Terrassement dégradant la qualité de sols. - Impacts sur la qualité des eaux superficielles et souterraines. - Consommation d'énergies toutefois atténuée par les évolutions techniques.

2. Explication des orientations du PADD

OBJECTIFS CHIFFRÉS - LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

2.11 - ORIENTATION : RENFORCER LES CENTRALITÉS ET AVOIR UNE PLANIFICATION DANS LE TEMPS

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
1. LUTTER CONTRE LE MITAGE ET RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DES BOURGS	- En priorisant l'ouverture à l'urbanisation au sein des bourgs ; tout en permettant le développement des centralités secondaires structurantes ; - En stoppant le développement de l'habitat nouveau sur le reste du territoire., mais en permettant une évolution mesurée des habitations existantes (annexes et extensions).	- Traduire l'un des principaux enjeux des PLU(i) nouvelle génération (post Grenelle 2, ALUR...) par un développement urbain maîtrisé tout en favorisant la revitalisation des centres urbains et ruraux et en luttant contre l'étalement urbain. Dans le but d'atteindre cet objectif, le PLUi du Pays d'Eguzon vise à recentrer le développement sur les centralités principales (bourgs) du territoire. En fonction des spécificités locales, des centralités secondaires (villages, hameaux structurants) peuvent exister. Ces espaces secondaires pourront, a minima, conforter leur urbanisation : détermination des zones urbaines et à urbaniser. - Permettre, dans le respect de l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, l'évolution des habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles. Cette disposition permet également de participer à la lutte contre la vacance. Le règlement écrit précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	Positives : - Maîtrise de l'artificialisation et lutte contre l'étalement urbain. Limitées : - Accroissement de la minéralisation des espaces habités pouvant générer la formation d'îlots de chaleur. - Artificialisation des sols. - Imperméabilisation des sols. - Terrassement dégradant la qualité des sols. - Atteinte à la qualité des paysages.
2. DÉTERMINER UN PHASAGE DE L'URBANISATION EN FONCTION DES BESOINS	- En différenciant les zones à urbaniser à court et moyen terme des zones à urbaniser à long terme (futures réserves foncières) ; - En établissant un planning de programmation des équipements et réseaux.	- Différencier les zones à urbaniser en mettant en place avec une planification dans le temps entre les zones 1AU, à court et moyen terme (sur le pas de temps du PLUi) et les 2AU, à long terme (constitution de réserve foncière pour la collectivité grâce à l'application du Droit de Préemption Urbain). Le règlement écrit précise que l'ouverture des zones 2AU est subordonnée à une modification ou révision du PLUi. De ce fait, les secteurs 2AU en question ne seront pas urbanisables ; c'est pourquoi ils ne sont pas comptabilisés dans la prospective territoriale. - Réaliser un phasage dans les communes ayant prévu plusieurs zones 1AU à vocation d'habitat. Cet outil permet de développer l'urbanisation au fur et à mesure des besoins, et échelonner les investissements des équipements et réseaux des secteurs de développement. Ce prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation se retrouve en introduction des OAP sectorielles.	Positives : - Limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels par la maîtrise du rythme de développement urbain (phasage).

2. Explication des orientations du PADD

OBJECTIFS CHIFFRÉS - LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

2.11 - ORIENTATION : RENFORCER LES CENTRALITÉS ET AVOIR UNE PLANIFICATION DANS LE TEMPS

ACTIONS	MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS	RETRANSCRIPTIONS	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES
3. METTRE EN PLACE DES PRINCIPES DE DENSITÉ DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT	- En Appliquant des principes de densité dans les OAP qui prennent en compte les spécificités des zones ; - En imposant une densité comprise entre 8 et 15 logements à l'hectare en fonction des caractéristiques des communes.	- Préciser au sein du volet «Formes urbaines et fonctions urbaines» des OAP sectorielles, les orientations retenues pour la phase de réalisation envisagée, le type de construction attendue, la qualité architecturale à respecter et la mise en place d'un principe de densité à respecter par le futur aménageur. - Définir des densités minimales à respecter en fonction des caractéristiques des communes et de leur positionnement dans l'armature urbaine retenue, en compatibilité avec le SCoT A-E. Elles vont d'un objectif cible de 8 logements à l'hectare pour les communes rurales à 15 logements à l'hectare pour le pôle urbain. Ces densités peuvent varier selon le contexte du secteur d'OAP sur la commune. Néanmoins la densité cible à la commune est respectée (somme des OAP habitat en extension urbaine par commune). - Fabriquer une clefs de répartition de la création des nouveaux logements respectant l'armature urbaine définie dans le DOO du SCoT A-E applicable sur le territoire, en se basant sur une logique de complémentarité et non de concurrence entre les communes. - Proposer une production de logement par densité différenciée, permettant les logiques d'organisation territoriale tout en proposant une diversité de produits en fonction des spécificités locales. Ainsi, chaque commune a son rôle à jouer en proposant une offre de logement différente et complémentaire. - La partie *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE* détaille la définition des extensions urbaines.	Positives : - Compacité des formes urbaines permettant de diminuer les pressions sur les espaces agro-naturels. - Réduction des consommations d'énergies associées au parc de logements par la mise en place de densités urbaines minimales.
4. ASSURER L'ÉQUILIBRE ET LA COMPLÉMENTARITÉ DU TERRITOIRE	- En définissant une répartition de l'objectif de production de logements de manière solidaire tout en assurant la pérennisation des centralités ; - En offrant à toutes les communes des possibilités de confortement ou de développement.		

3. Articulation avec les plans et programmes

3.1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE ET APPLICATION AU PLUI

Pour rappel, le rapport de présentation, au titre de l'Évaluation Environnementale, «décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans mentionnés à l'art L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte».

R 151-3-1° Code de l'Urbanisme

En l'absence de définition juridique précise de la notion de compatibilité, la jurisprudence du Conseil d'État permet de considérer qu'«un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue même partiellement à leur réalisation».

Ainsi le PLUi est compatible si ses dispositions ne sont «ni contraires dans les termes, ni inconciliables dans leur mise en œuvre» avec les orientations des documents de niveau supérieur.

L'objectif de ce chapitre est de décrire l'articulation du PLUi du Pays d'Éguzon-Val-de-Creuse avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes de rang supérieur.

- En application des dispositions du code de l'urbanisme, le PLUi doit être ***compatible*** avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Argenton-Éguzon (36) approuvé le 17 décembre 2020.

Le rapport de compatibilité implique une obligation de non contrariété du contenu du PLUi avec les orientations ou objectifs du SCoT.

Cette obligation de ***compatibilité*** se distingue de celle de ***conformité*** dans la mesure où elle admet un possible écart entre la norme supérieure et la norme inférieure : l'exigence de compatibilité n'implique ainsi pas que le contenu du PLUi soit conforme strictement aux orientations du SCoT.

Le SCoT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. La loi 2012-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 a introduit le principe selon lequel les PLU et PLUi doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, charte des parcs naturels régionaux, SRCE, SRADDET, etc). Le SCoT constitue ainsi le document pivot qui sécurise les relations juridiques.

Le SCoT intègre et traduit les principes et obligations issus des dispositions du SDAGE, des SAGE, SRCE et SRADDET et devient ainsi le document pivot : on parle de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLUi de ne se référer juridiquement qu'à lui.

Le présent chapitre s'articulera donc directement avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays d'Argenton-Eguzon.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE	**A.1 Poursuivre dans la polarisation du territoire tout en préservant ses nombreuses spécificités et sa singularité**	• *Développer les bourgs et certains hameaux pour compléter les besoins* - Identifier de nouveaux secteurs remplissant tous les critères nécessaires (mobilisable, en contact de l'existant, présence des réseaux, ...), et respectant certains critères (agricole, environnement, paysages...). ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat / Action 2 / p26*	- Délimitation des zones urbaines (Ua, Ub et Uc) et des zones à urbaniser (1AU) à l'échelle de la commune en respectant la méthodologie suivante : - Identification d'une centralité principale à conforter/ développer par commune ; - Identification d'une ou plusieurs centralités secondaires à conforter (lorsque les conditions le justifient : localisation, présence de réseaux, desserte, renforcement d'une centralité, absence d'exploitation agricole...). - Appui sur les voiries et réseaux existants ou en projet en limite urbaine directe pour les extensions. - Des OAP sont utilisées pour toutes extensions urbaines (1AU) permettant notamment d'encadrer des densités minimales à respecter.
	A.2 Affirmer la cohérence spatiale de l'aménagement	• *Assurer l'équilibre et la complémentarité du territoire* - En définissant une répartition de l'objectif de production de logements de manière solidaire tout en assurant la pérennisation des centralités ; - En offrant à toutes les communes des possibilités de confortements ou de développements. ▶ *PADD / Chap. 3 / 3. Lutte contre l'étalement urbain / Action 4 / p37*	- Les clefs de répartition de la création des nouveaux logements issus du besoin de la prospective territoriale fait directement référence au DOO du SCoT A-E applicable sur le territoire, en se basant sur une logique de complémentarité et non en concurrence entre les communes. - Cette répartition de production de logements par densité différenciée, permet de prendre en compte les logiques d'organisation du territoire et de proposer une diversité de produit en fonction des spécificités locales sur le territoire. Ainsi, chaque commune a son rôle à jouer en proposant une offre de logements différente. - La partie *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE* détaille la définition des extensions urbaines.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE	**B.1 Poursuivre et affirmer l'ambition d'être un territoire rural attractif**	• *Mettre en place une stratégie d'accueil ambitieuse* - En basant la prospective sur les dynamiques passées, tout en encourageant la dynamique positive d'accueil ; - En estimant le besoin en logements en fonction de l'objectif d'accueil (objectif ambitieux de doubler l'accueil). ▶ *PADD / Chap. 3 / 1. Prospective et développement / Action 1 / p34*	- Le territoire étant couvert par un Schéma de Cohérence Territorial approuvé, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PLUi font directement échos au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. - La prospective permet d'estimer le besoin réel de logements pour les prochaines années afin d'atteindre les objectifs démographiques de la collectivité. Ce besoin se traduit ensuite dans les zones urbaines et à urbaniser du territoire. - Mise en place d'une prospective démographique en s'appuyant sur les dynamiques passées tout en restant ambitieux par rapport au fil de l'eau. Ainsi, l'objectif fixé par les élus pour le territoire PLUi est de doubler l'accueil de population pour les prochaines années. - Le référentiel retenu est celui de la période 1999-2013 (chiffres INSEE disponibles au 1er janvier 2016, année de lancement de l'élaboration du PLUi), soit une période de 14 ans. Ce même pas de temps est choisi pour la prospective de développement afin de faciliter le suivi du document et de s'assurer un temps de décisions et de travail pour réaliser une éventuelle révision après l'évaluation obligatoire du document au bout de 9 ans d'exercice. - Le besoin en logement est issu de la technique d'estimation du point mort (CEREMA). Cette méthode assure la prise en compte du desserrement des ménages, la variation du parc inactif, l'action intercommunale décidée sur la vacance et l'effet démographique choisi par les élus. - La partie *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE* détaille le calcul du besoin.
	B.2 Produire des logements de qualité à hauteur des besoins	• *Traduire l'objectif d'accueil de population en nombre de logement* - En s'appuyant sur les chiffres de l'INSEE sur la période 1999-2013 pour estimer le besoin en logement pour les 14 prochaines années ; - En prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages pour estimer le besoin en logement en fonction de l'objectif d'accueil. ▶ *PADD / Chap. 3 / 1. Prospective et développement / Action 2 / p34*	
		• *Prendre en compte la variation du logement vacant dans la prospective* - En retranchant du besoin la variation de logements vacants sur la période d'analyse permettant ainsi de s'assurer de ne pas sur-produire de la vacance ; - Cette prise en compte s'accompagne par un objectif de réinvestissement de 5 logements vacants par commune, soit un objectif de réduction de - 40 logements vacants. ▶ *PADD / Chap. 3 / 1. Prospective et développement / Action 3 / p34*	

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE	**B.2 Produire des logements de qualité à hauteur des besoins**	• *Prioriser les espaces de densification* - En identifiant les dents creuses à l'intérieure de l'enveloppe urbaine ; - En analysant la mobilité des dents creuses (application d'un coefficient de rétention foncière) ; - En retranchant de la prospective l'estimation réelle de potentiel constructible en dents creuses. ▶ *PADD / Chap. 3 / 2. Maîtrise de la consommation d'espace / Action 2 / p35*	- Le document favorise la densification des espaces bâtis en les identifiant et en estimant le potentiel de création de logements, en fonction du tissu urbain dans lequel les espaces interstitiels se situent. Ce potentiel est mis en parallèle avec le besoin de nouveaux logements issus de la prospective territoriale, pondérant ainsi le besoin de terrains constructibles en extension urbaine. Cette étude a également permis de quantifier le degré de mutabilité de ces espaces. Un coefficient de rétention foncière a pu être appliqué grâce au travail des élus réalisé à la parcelle. - La partie *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE* détaille la méthodologie et le résultat du potentiel de densification.
2. ORIENTATIONS RELATIVES À L'HABITAT	**A.1 Mettre en place une offre résidentielle attractive dont la diversification s'appuiera prioritairement sur les pôles**	• *Assurer l'équilibre et la complémentarité du territoire* - En définissant une répartition de l'objectif de production de logements de manière solidaire tout en assurant la pérennisation des centralités ; - En offrant à toutes les communes des possibilités de confortements ou de développements. ▶ *PADD / Chap. 3 / 3. Lutte contre l'étalement urbain / Action 4 / p37*	- Les clefs de répartition de la création des nouveaux logements issus du besoin de la prospective territoriale est en compatibilité avec le DOO du SCoT A-E applicable sur le territoire, en se basant sur une logique de complémentarité et non de concurrence entre les communes. - Cette répartition de production de logement par densité différenciée, permet de prendre en compte les logiques d'organisation du territoire et de proposer une diversité de produit en fonction des spécificités locales sur le territoire. Ainsi, chaque commune a son rôle à jouer en proposant une offre de logement différenciée. - La partie *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE* détaille la définition des extensions urbaines.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
2. ORIENTATIONS RELATIVES À L'HABITAT	**A.2 Agir sur les formes urbaines dans une logique de densité et de compacité**	• *Mettre en place des principes de densités dans les opérations d'aménagement* - Appliquer des principes de densité dans les OAP en prenant en compte les spécificités des zones ; - Imposer une densité comprise entre 8 et 15 logements à l'hectare en fonction des caractéristiques des communes. ▶ *PADD / Chap. 3 / 3. Lutte contre l'étalement urbain / Action 3 / p36*	- Un volet «Formes urbaines et fonctions urbaines» précise au sein des OAP sectorielles, les orientations retenues pour la phase de réalisation envisagée, le type de construction attendue, la qualité architecturale à respecter et la mise en place d'un principe de densité à respecter par le futur aménageur. - Des densités minimales à respecter sont définies en fonction des caractéristiques des communes et de leur positionnement dans l'armature urbaine retenue, conformément au SCoT A-E. Elles vont d'un objectif cible de 8 logements à l'hectare pour les communes rurales à 15 logements à l'hectare pour le pôle urbain. Ces densités peuvent varier selon le contexte du secteur d'OAP sur la commune. Néanmoins la densité cible à la commune est respectée (somme des OAP habitat en extension urbaine par commune).
	B.1 Structurer localement une offre cohérente avec les besoins et les attentes des habitants en vue de faciliter les choix et parcours résidentiels	• *Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle par un habitat pluriel* - Permettre la création de logements adaptés sur le territoire ; - Permettre la création de lotissements durables sur le territoire ; - Développer le logement locatif. ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat / Action 3 / p26*	- Utilisation de l'art. L.151-12 du C. urb. permet, dans les zones A et N, aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'évolutions. Le règlement écrit précise alors la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et extensions. Une règle alternative permet de lutter contre la vacance en offrant des possibilités d'évolutions plus importantes pour les petites maisons existantes. - En favorisant la réalisation de logements adaptés de façon homogène et structurée sur le territoire intercommunal. - Mise en place d'OAP permettant d'encadrer certains principes, tels que la diversification des tailles de parcelles au sein même des opérations ou encore la définition de secteurs d'habitats groupés, petits collectifs à favoriser. - Le règlement écrit facilite le développement de quartiers durables sur le territoire en adoptant des règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en oeuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, constructions passives.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
2. ORIENTATIONS RELATIVES À L'HABITAT	**B.2 Lutter contre le changement climatique en privilégiant notamment des actions sur l'habitat**	• *Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle par un habitat pluriel* - Permettre la création de lotissements durables sur le territoire ; ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat / Action 3 / p26* • *Lutter contre la précarité énergétique et intégrer les principes de conception bioclimatique* - Faciliter les constructions permettant une plus-value environnementale ; - Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes ; - Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques/Environnementales notamment en matière d'implantation bioclimatique (discipline de l'architecture pour tirer parti des conditions d'un site et de son environnement). ▶ *PADD / Chap. 2 / 8. Énergies renouvelables et développement durable / Action 2 / p30*	- Le règlement écrit facilite le développement de quartiers durables sur le territoire en adoptant des règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus lorsque les constructions présenteront une utilisation des techniques ou matériaux mettant en oeuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, constructions passives. - Les articles R.111-23 et 24, correspondant aux performances environnementales et énergétiques, continuent de s'appliquer nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du règlement écrit. - Les Dispositions générales du Chapitre 2 des Règles Communes du règlement écrit facilite la mise en oeuvre de travaux de rénovation oeuvrant à une amélioration de la performance environnementale des bâtiments existants. - Le règlement écrit ne s'oppose pas à l'insertion de panneaux solaires sur les toitures.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
2. ORIENTATIONS RELATIVES À L'HABITAT	**B.3 Inciter à l'amélioration et à la réhabilitation du parc existant**	• *Prendre en compte la variation du logement vacant dans la prospective* - En retranchant du besoin la variation de logements vacants sur la période d'analyse et en permettant ainsi de s'assurer de ne pas sur-produire de la vacance ; - Cette prise en compte s'accompagne par un objectif de réinvestissement de 5 logements vacants par commune, soit un objectif de réduction de - 40 logements vacants. ▶ *PADD / Chap. 3 / 1. Prospective / Action 3 / p34*	- Le territoire est couvert par un Schéma de Cohérence Territorial approuvé. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PLUi sont compatibles avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. - La prospective permet d'estimer le besoin réel de logements pour les prochaines années afin d'atteindre les objectifs démographiques de la collectivité. Ce besoin se traduit ensuite dans les zones urbaines et à urbaniser du territoire. - Mise en place d'une prospective démographique en s'appuyant sur les dynamiques passées tout en restant ambitieux par rapport au fil de l'eau. Ainsi, l'objectif fixé par les élus pour le territoire PLUi est de doubler l'accueil de population pour les prochaines années. - Le référentiel retenu est celui de la période 1999-2013 (chiffres INSEE disponibles au 1er janvier 2016, année de lancement de l'élaboration du PLUi), soit une période de 14 ans. Ce même pas de temps est choisi pour la prospective de développement afin de faciliter le suivi du document et de s'assurer un temps de décisions et de travail pour réaliser une éventuelle révision après l'évaluation obligatoire du document au bout de 9 ans d'exercice. - Le besoin en logement est issu de la technique d'estimation du point mort (CEREMA). Cette méthode assure la prise en compte du desserrement des ménages, la variation du parc inactif, l'action intercommunale décidée sur la vacance et l'effet démographique choisi par les élus. - La partie *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE* détaille le calcul du besoin.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
3. ORIENTATIONS RELATIVES À UNE GESTION ÉCONOME DES ESPACES	**A.1 Mettre en place un objectif de modération de la consommation d'espace à la fois réaliste et ambitieux**	• *Prévoir des surfaces dédiées à l'habitat cohérentes avec les spécificités du territoire* - En analysant la taille moyenne de parcelle des constructions sur les dernières années ; - En prévoyant une réduction de la taille moyenne prise en compte pour le calcul des surfaces à ouvrir à l'urbanisation ; - En faisant la différence entre surface brute et surface nette (comprenant environ 20% de VRD supplémentaire). ▶ *PADD / Chap. 3 / 2. Maîtrise de la consommation d'espace / Action 1 / p35*	- La partie ***IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE*** analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. - Le calcul du besoin fait directement référence au DOO du SCoT A-E applicable sur le territoire. Une réduction de 50% de la consommation d'espace en extention urbaine est retenue.
		• *Prioriser les espaces de densification* - En identifiant les dents creuses à l'intérieure de l'enveloppe urbaine ; - En analysant la mobilité des dents creuses (application d'un coefficient de rétention foncière) ; - En retranchant de la prospective l'estimation réelle de potentiel constructible en dents creuses. ▶ *PADD / Chap. 3 / 2. Maîtrise de la consommation d'espace / Action 2 / p35*	- Le document favorise la densification des espaces bâtis en les identifiant et en estimant le potentiel de création de logement possible, en fonction du tissu urbain dans lequel les espaces interstitiels se situent. Ce potentiel est mis en parallèle avec le besoin de nouveaux logements issus de la prospective territoriale, pondérant ainsi le besoin de terrains constructibles en extension urbaine. Cette étude a également permis de quantifier le degré de mutabilité de ces espaces. Un coefficient de rétention foncière a pu être appliqué grâce à ce travail des élus. - La partie ***IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE*** détaille la méthodologie et le résultat du potentiel de densification.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
3. ORIENTATIONS RELATIVES À UNE GESTION ÉCONOME DES ESPACES	**A.1 Mettre en place un objectif de modération de la consommation d'espace à la fois réaliste et ambitieux**	• *Densifier les centralités principales et secondaires* - Identifier les dents creuses pouvant être mobilisées et comblées ; - Identifier les potentiels de BIMBY sur les parcelles bâties de grande taille. ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat / Action 1 / p26*	- Conformément au troisième alinéa de l'article L. 151-4, le document analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. - Un travail approfondi a été effectué par les élus communaux sur les possibilités de mobilisation de ces potentiels localisés à l'intérieur des espaces urbanisés des centralités principales et secondaires à conforter/développer. Est issu de ce travail la mise en place d'un coefficient de rétention foncière global. - Une OAP Thématique «Densité» est également utilisée sur les potentiels de densification supérieurs à 3 000 m² adaptés à la morphologie urbaine existante.
	A.2 Favoriser une utilisation efficiente de l'espace afin de lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers	• *Densifier les centralités principales et secondaires* - Identifier les dents creuses pouvant être mobilisées et comblées ; - Identifier les potentiels de BIMBY sur les parcelles bâties de grande taille. ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat / Action 1 / p26*	- Conformément au troisième alinéa de l'article L. 151-4, le document analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. - Un travail approfondi a été effectué par les élus communaux sur les possibilités de mobilisation de ces potentiels localisés à l'intérieur des espaces urbanisés des centralités principales et secondaires à conforter/développer. Est issu de ce travail la mise en place d'un coefficient de rétention foncière global. - Une OAP Thématique «Densité» est également utilisée sur les potentiels de densification supérieurs à 3 000 m² adaptés à la morphologie urbaine existante.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
3. ORIENTATIONS RELATIVES À UNE GESTION ÉCONOME DES ESPACES	**A.2 Favoriser une utilisation efficiente de l'espace afin de lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers**	• *Veiller à la préservation des terres agricoles* - Réaliser un zonage qui préserve les terres agricoles : - Action sur la vacance ; - Mobilisation des dents creuses et analyse des possibilités de BIMBY ; - Développement des zones 1AU à proximité des centralités principales et secondaires. ▶ *PADD / Chap. 2 / 3. L'agriculture / Action 2 / p20*	- Le PLUi identifie une zone A (agricole) spécifiquement dédiée à l'activité agricole dans son ensemble. - Une zone N (naturelle) est également identifiée, autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, mais aussi forestière. Cette perméabilité de l'exploitation agricole en zone A et N s'explique par le contexte particulier du Sud de l'Indre, notamment à travers son identité bocagère. De ce fait, les zones agricoles et naturelles s'entremêlent aisément du fait d'un territoire où l'élevage est dominant. Il s'inscrit dans la continuité limousine et apparaît comme un territoire singulier au sein du département de l'Indre. - Le choix de délimitation des zones AU s'inscrit dans une volonté intercommunale de préserver les terres agricoles en définissant l'implantation stratégique de zones de développement urbain autour des entités bâties existantes. - Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) a également été une aide pour éviter de délimiter, lorsque cela été possible, des zones AU sur des terres PAC, permettant ainsi de limiter le prélèvement agricole dans le cadre du document d'urbanisme.
	B.1 Lutter efficacement contre l'étalement urbain en affichant des règles simples et en harmonisant les pratiques pour assurer leur mise en œuvre	• *Développer les bourgs et certains hameaux pour compléter les besoins* - Identifier de nouveaux secteurs remplissant tous les critères nécessaires (mobilisable, en contact de l'existant, présence des réseaux, ...), et respectant certains critères (agricole, environnement, paysages...). ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat / Action 2 / p26*	- Délimitation des zones urbaines (Ua, Ub et Uc) et des zones à urbaniser (1AU) à l'échelle de la commune en respectant la méthodologie suivante : - Identification d'une centralité principale à conforter/développer par commune ; - Identification d'une ou plusieurs centralités secondaires à conforter (lorsque les conditions le justifient : localisation, présence de réseaux, desserte, renforcement d'une centralité, absence d'exploitation agricole...). - Appui sur les voiries et réseaux existants ou en projet en limite urbaine directe pour les extensions. - Des OAP sont utilisées pour toutes extensions urbaines (1AU) permettant notamment d'encadrer des densités minimales à respecter.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
3. ORIENTATIONS RELATIVES À UNE GESTION ÉCONOME DES ESPACES	**B.2 Favoriser la cohabitation et le partage du territoire entre usagers**	• *Lutter contre le mitage et recentrer le développement autour des bourgs* - En priorisant l'ouverture à l'urbanisation au sein des bourgs ; permettre néanmoins le développement des centralités secondaires structurantes ; - En ne développant pas l'habitat sur le reste du territoire. Néanmoins permettre une évolution mesurée des habitations existantes (annexes et extensions). ▶ *PADD / Chap. 3 / 3. Lutte contre l'étalement urbain / Action 1 / p36*	- Dans le respect de l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, il est également apparut légitime de permettre l'évolution de l'ensemble des habitations existantes, particulièrement dans les zones agricoles et naturelles. Le règlement écrit précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
4. ORIENTATIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	**A.1 Améliorer les conditions d'accessibilité et d'accroche du territoire avec les réseaux de flux régionaux et nationaux**	• *Mener une réflexion globale sur la place des déplacements intra et extra territoriaux* - Prévoir un contournement routier du bourg d'Eguzon-Chantôme ; - Réaliser et positionner stratégiquement une aire de co-voiturage à Bazaiges, près du diffuseur n°19 connectant le territoire à l'A20 ; - Signaler de manière plus efficace les aires de co-voiturage spontanées se révélant pertinentes. ▶ *PADD / Chap. 2 / 4. Mobilités et transports / Action 1 / p22*	- Le trafic routier peut rapidement être un véritable problème, particulièrement dans le bourg d'Eguzon-Chantôme. Cette problématique sort de la compétence de la collectivité ; néanmoins elle a permis de guider les élus locaux dans leur choix de développement, tout particulièrement sur la commune d'Eguzon-Chantôme en ne développant pas l'urbanisation sur certaine partie du territoire, en anticipant un possible contournement routier. - Possibilité d'avoir recours à la délimitation d'emplacements réservés tel que défini à l'art. L.151-41 du C. urb. Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont alors précisés.
	A.2 Renforcer une offre de mobilité interne à destination des entreprises et des habitants assurant une accessibilité aisée et efficace des pôles, services et équipements **B.1 Réorganiser la structuration du développement et limiter les flux et distances parcourues**	• *Favoriser les déplacements doux* - Sécuriser les cheminements piétons à Eguzon-Chantôme; - Interconnecter les quartiers d'habitation et les zones de services et de commerces par des liaisons douces. ▶ *PADD / Chap. 2 / 4. Mobilités et transports / Action 2 / p22*	- Il est fait application de l'art. R.151-38 du C. urb. en précisant le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables. Ces chemins sont reportés aux documents graphiques. - Les OAP sont utilisées pour assurer un développement des liaisons douces à l'intérieur des zones de développement, en complément des cheminements doux existants ou projetés à proximité.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
4. ORIENTATIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	**B.2 Encourager la structuration d'une offre alternative cohérente avec l'armature territoriale et le développement projeté**	• *Mener une réflexion globale sur la place des déplacements intra et extra territoriaux* - Réaliser et positionner stratégiquement une aire de covoiturage à Bazaiges, près du diffuseur n°19 connectant le territoire à l'A20 ; - Signaler de manière plus efficace les aires de covoiturage spontanées se révélant pertinentes. ▶ *PADD / Chap. 2 / 4. Mobilités et transports / Action 1 / p22*	- Il est fait application de l'art. R.151-38 du C. urb. en précisant le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables. Ces chemins sont reportés aux documents graphiques.
		• *Favoriser les déplacements doux* - Sécuriser les cheminements piétons à Eguzon-Chantôme ; - Interconnecter les quartiers d'habitation et les zones de services et de commerces par des liaisons douces. ▶ *PADD / Chap. 2 / 4. Mobilités et transports / Action 2 / p22*	- Les OAP sont utilisées pour assurer un développement des liaisons douces à l'intérieur des zones de développement, en complément des cheminements doux existants ou projetés à proximité.
	B.3 Repenser la place de la voiture individuelle	• *Conforter et valoriser les sites naturels existants* - Permettre la concrétisation de la véloroute V90 entre Chavin (Nord territoire PLUi) et Crozant (Sud territoire PLUi). ▶ *PADD / Chap. 2 / 2. Le tourisme / Action 1 / p18*	- Il est fait application de l'art. R.151-38 du C. urb. en précisant le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables. Ces chemins sont reportés aux documents graphiques.
		• *Favoriser les déplacements doux* - Interconnecter les quartiers d'habitation et les zones de services et de commerces par des liaisons douces. ▶ *PADD / Chap. 2 / 4. Mobilités et transports / Action 2 / p22*	- Les OAP sont utilisées pour assurer un développement des liaisons douces à l'intérieur des zones de développement, en complément des cheminements doux existants ou projetés à proximité.
	C.1 Faire de l'infrastructure ferroviaire un maillon structurant du développement et une réponse adaptée aux migrations pendulaires et à l'intermodalité	• *Mener une réflexion globale sur la place des déplacements intra et extra territoriaux* - Connecter le bourg d'Éguzon-Chantôme à la gare d'Éguzon via un cheminement doux. ▶ *PADD / Chap. 2 / 4. Mobilités et transports / Action 1 / p22*	- Possibilité d'avoir recours à la délimitation d'emplacements réservés tel que défini à l'art. L.151-41 du C. urb. Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont alors précisés.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
5. ORIENTATIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES	**A.1 Dimensionner les projets correspondant aux besoins à l'échelle du ou des bassins(s) de vie et leur positionnement en fonction de la population qui utilise ces équipements et services**	• *Étoffer l'offre en équipements culturels et sportifs* - Permettre l'implantation d'une halle multiactivités (Eguzon-Chantôme). ▶ *PADD / Chap. 2 / 5. Équipements et services / Action 2 / p24*	- Parallèlement au classement des équipements en zone Ue, les élus ont recours à la délimitation d'emplacements réservés tel que défini à l'art. L.151-41 du C. urb. pour leur permettre d'agir plus facilement sur le foncier pour des projets d'intérêt général sur du foncier privé. Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont alors précisés. - La réglementation appliquée au sein du PLUi permet la réalisation d'équipements publics dans la majorité des zones (excepté en zone Naturelle Protégée où seules les extensions d'équipements existants sont autorisées). L'émergence d'un nouveau projet communal ou intercommunal ne sera donc pas freiné.
	A.2 Rechercher une localisation des équipements et services structurants sur le pôle moteur, tout en conservant des implantations «annexes» au sein des pôles secondaires	• *Conforter l'offre médicale par une mise en réseau des professionnels* - Prévoir la réfection d'anciens foyers de type EHPAD afin de créer une maison médicale au sein du bourg d'Éguzon-Chantôme ; - Permettre l'agrandissement de l'EHPAD d'Éguzon-Chantôme. ▶ *PADD / Chap. 2 / 5. Équipements et services / Action 1 / p24*	- Le zonage délimite des zones Ue, spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour asseoir leur existante et faciliter leur développement. - Le zonage délimite des zones Ua et Uc, qui permettent dans leurs réglements la destination «hébergement» recoupant notamment les EHPAD. - L'objectif de maintien de la population sur le territoire fixé par la prospective nécessitera d'adapter les services à l'augmentation des besoins ou à l'émergence de nouveaux, notamment en terme d'équipements de santé et sportifs. - Le développement des maisons médicales sort également du champ de compétences du document d'urbanisme.
	A.3 Préserver la diversité, le rayonnement et le niveau d'équipement et de service existant		

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
5. ORIENTATIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES	**A.4 Déployer l'offre de services à la personne sur l'ensemble du territoire en privilégiant, dans le domaine de la santé, des séniors ou de la petite enfance un renforcement des dispositifs et de l'organisation spatiale**	• *Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle par un habitat pluriel* - Permettre la création de logements adaptés sur le territoire ; ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat . Action 3 / p26*	- Utilisation de l'art. L.151-12 du C. urb. permettant, dans les zones A et N, aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'évolutions. Le règlement écrit précise alors la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et extensions. Une règle alternative permet de lutter contre la vacance en offrant des possibilités d'évolutions plus importantes pour les petites maisons existantes. - En favorisant la réalisation de logements adaptés de façon homogène et structurée sur le territoire intercommunal.
		• *Conforter l'offre médicale par une mise en réseau des professionnels* - Permettre l'agrandissement de l'EHPAD d'Éguzon-Chantôme. ▶ *PADD / Chap. 2 / 5. Équipements et services / Action 1 / p24*	- Le zonage délimite des zones Ue, spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour asseoir leur existante et faciliter leur développement. - Le zonage délimite des zones Ua et Uc, qui permettent dans leurs réglements la destination «hébergement» recoupant notamment les EHPAD. - L'objectif de maintien de la population sur le territoire fixé par la prospective nécessitera d'adapter les services à l'augmentation des besoins ou à l'émergence de nouveaux, notamment en terme d'équipements de santé et sportifs.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
6. ORIENTATIONS RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL	**A.1 Offrir des conditions propices au renforcement du tissu économique local** **A.2 Permettre une évolution adaptée et spatialement cohérente du tissu économique local en s'appuyant sur l'organisation du territoire**	• *Identifier les besoins en termes d'activités économiques et d'équipements publics* - Évaluer le besoin économique en partenariat avec la CdC ; - En estimant le besoin d'équipements publics (prévoir l'extension des équipements existants si nécessaire). ▶ *PADD / Chap. 3 / 2. Maîtrise de la consommation d'espace / Action 3 / p35*	- Au même titre que pour le logement, le document s'appuie sur une analyse des prévisions économiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique pour les prochaines années issue du Schéma de Développement d'Accueil des entreprises du Pays VCVA. - Compte tenu de la position du territoire et de la complémentarité avec le territoire de l'ex Pays d'Argenton, des investissements réalisés et de la difficulté d'appréhender de manière précise le développement économique, les élus souhaitent reporter le potentiel restant tout en redimensionnant et relocalisant certaines offres de manières stratégiques dans le but d'offrir un rééquilibrage sur le territoire (notamment sur Eguzon-Chantôme, pôle structurant du territoire). Cela se traduit dans le choix de localisation des zones de développement à vocation économique (1AUx - 2AUx).
	A.3 Encadrer l'adaptation et l'évolution du tissu économique local pour répondre durablement aux besoins	• *Permettre l'accueil de nouvelles entreprises* - Privilégier les ZAE existantes et déjà aménagées et s'appuyer sur la stratégie économique définie à échelle intercommunale ; - Permettre l'extension des zones artisanales de Gargilesse-Dampierre, de Ceaulmont et d'Éguzon-Chantôme (ZA du Pechovet) ; - Maintenir les zones artisanales et commerciales existantes. ▶ *PADD / Chap. 2 / 1. L'activité économique / Action 2 / p16*	- Le zonage délimite des zones Ux, spécifiquement dédiées aux activités économiques de Commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des Zones d'Activités Économiques (ZAE). - Ces zones correspondent aux ZAE d'intérêt communautaire ou d'intérêt communal sur le territoire et sites d'activités existants de taille importante. - Le choix de localisation des zones Ux et 1AUx (2AUx) repose sur la capitalisation des ZAE existantes et déjà aménagées. La détermination des zones 1AUx a été faite dans le prolongement des zones Ux déjà existantes pour permettre leur développement sur des sites stratégiques dans l'organisation de l'espace. - L'encadrement des destinations et sous-destinations et des emprises au sol des constructions dans le règlement permet de différencier le niveau des ZAE.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
6. ORIENTATIONS RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL	**B.1 Préserver l'évolution des activités existantes et anticiper les besoins**	• *Maintenir les entreprises et activités commerciales existantes et permettre leur développement* - Prendre en compte les projets privés d'évolutions et d'agrandissements par le biais de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). ▶ *PADD / Chap. 2 / 1. L'activité économique / Action 1 / p16*	- Il est fait application de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de type Ax ou Nx, reconnaissant la présence d'activités existantes en dehors des ZAE et des espaces urbanisés leur offrant des possibilités de développement mesurés. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions. - Le règlement encourage à la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et des faubourgs en permettant l'installation et la poursuite d'activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés dans les zones Ua et Uc.
	C.1 Mettre en œuvre les conditions contribuant au développement d'une économie agricole dynamique et diversifiée	• *Permettre l'accueil de nouvelles entreprises* - Privilégier les ZAE existantes et déjà aménagées et s'appuyer sur la stratégie économique définie à échelle intercommunale. - Permettre l'extension des zones artisanales de Gargilesse-Dampierre, de Ceaulmont d'Eguzon-Chantôme (ZA du Pechovet). - Maintenir les zones artisanales et commerciales existantes. ▶ *PADD / Chap. 2 / 1. L'activité économique / Action 2 / p16*	- Le zonage délimite des zones Ux, spécifiquement dédiées aux activités économiques de Commerces et activités de services et Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des Zones d'Activités Economiques (ZAE). - Ces zones correspondent aux ZAE d'intérêt communautaire ou d'intérêt communal sur le territoire et sites d'activités existants de taille importante. - Le choix de localisation des zones Ux et 1AUx (2AUx) repose sur la capitalisation des ZAE existantes et déjà aménagées. La détermination des zones 1AUx a été faite dans le prolongement des zones Ux déjà existantes pour permettre leur développement sur des sites stratégiques dans l'organisation de l'espace. - L'encadrement des destinations et sous-destinations et des emprises au sol des constructions dans le règlement permet de différencier le niveau des ZAE.
		• *Développer les structures d'accueil touristique sur le territoire* - Autoriser les projets privés d'hébergements touristiques. ▶ *PADD / Chap. 2 / 2. Le tourisme / Action 2 / p18*	- Des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de type Nlt (Naturelle touristique) identifient la présence d'activités existantes ou en projet en dehors des espaces urbanisés leur offrant des possibilités de développement mesurées. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
6. ORIENTATIONS RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL	**C.1 Mettre en œuvre les conditions contribuant au développement d'une économie agricole dynamique et diversifiée**	• *Favoriser le développement de l'activité agricole* - Permettre la réalisation des projets agricoles ; - Permettre la reconversion de bâtis agricoles n'étant plus adaptés à l'activité ; - Accueillir un projet de ferme pédagogique (Eguzon-Chantôme) ; - Permettre la diversification des activités (Cuzion, Pommiers) ; - Restructurer la filière castanéicole, notamment en implantant dans des locaux existants un lieux de vente et de valorisation des produits liés à cette production. ▶ *PADD / Chap. 2 / 3. L'agriculture / Action 1 /p20*	- Il est fait application de l'art. R.151-35 du C. urb. permettant d'identifier les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - Des critères ont été définis pour aider à l'acceptation ou non de ce potentiel (éloignement d'exploitation agricole en cours, qualité architecturale du bâtiment, présence et suffisance des réseaux...). - L'élaboration du PLUi a été l'occasion d'effectuer un repérage des exploitations et une identification de leurs projets. Ces derniers ont guidé la délimitation des zones A et N. L'ensemble des exploitations ont été placées au sein de ces zones. - Afin d'anticiper les possibles évolutions des exploitations d'élevage (passage d'un bâtiment de stockage en bâtiment d'élevage, du régime lié au RSD à l'ICPE), il a été fait le choix de définir des zones tampons de 100 mètres autour des exploitations, guidant les élus dans leur choix de développement et évitant ainsi tout potentiel conflit d'usage. - À l'inverse, et par principe de réciprocité, le règlement impose une distance d'un minimum de 100 mètres pour tous bâtiments agricoles vis-à-vis des zones U et AU.
7. ORIENTATIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	**A.1 Agir globalement sur l'attractivité numérique du territoire en offrant à tous un accès aux TIC**	• *Développer les bourgs et certains hameaux pour compléter les besoins* - Identifier de nouveaux secteurs remplissant tous les critères nécessaires (mobilisable, en contact de l'existant, présence des réseaux, ...), et respectant certains critères (agricole, environnement, paysages...). ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat / Action 2 / p26*	- Inclure dans les critères de choix des zones de développement l'accès existant ou à venir prochainement aux réseaux Internet et GSM. - Dans les règles communes à toutes les zones (p16) du règlement écrit, prévoir pour tout projets de travaux ou d'aménagement les espaces de réservations pour les réseaux de communication électroniques.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
7. ORIENTATIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	**A.2 Renforcer les obligations relatives aux TIC sur les zones nouvelles**	• *Développer les bourgs et certains hameaux pour compléter les besoins* - Identifier de nouveaux secteurs remplissant tous les critères nécessaires (mobilisable, en contact de l'existant, présence des réseaux, ...), et respectant certains critères (agricole, environnement, paysages...). ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat / Action 2 / p26*	- Inclure dans les critères de choix des zones de développement l'accès existant ou à venir prochainement aux réseaux Internet et GSM. - Dans les règles communes à toutes les zones (p16) du règlement écrit, prévoir pour tout projets de travaux ou d'aménagement les espaces de réservations pour les réseaux de communication électroniques.
8. ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	**A.1 S'appuyer sur le tourisme comme vecteur de croissance**	• *Conforter et valoriser les sites naturels existants* - Permettre un aménagement qualitatif des points de vue emblématiques de la vallée de la Creuse ; - Permettre la concrétisation de la véloroute V90 entre Chavin (Nord du territoire PLUi) et Crozant (Sud territoire PLUi) ; - Permettre le bouclage d'un sentier longeant l'intégralité de la Creuse sur sa rive gauche sur le périmètre du PLUi ; - Permettre un bouclage efficient et permanent du GR ainsi que de la voie jacquaire de Vezelay. ▶ *PADD / Chap. 2 / 2. Le tourisme / Action 1 : p18*	- Les sites emblématiques ont été placés en zones naturelles dans la plupart des cas afin de garantir leur préservation. - Un zonage Ue est défini à la Boucle du Pin afin de permettre l'aménagement d'un promontoir. - Il est fait application de l'art. R.151-38 du C. urb. en précisant le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables. Ces chemins sont reportés aux documents graphiques. - Les choix de développement ne remettent pas en cause l'existence des sentiers et n'entravent pas la possibilité d'aménagement de nouvelles liaisons. De plus, les OAP sont utilisées pour assurer un développement des liaisons douces à l'intérieur des zones de développement, en complément des cheminements doux existants ou projetés à proximité. - Les communes assurent une politique de développement de l'offre par la mise en place d'emplacements réservés destinés à créer des cheminements piétons.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
8. ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	**A.1 S'appuyer sur le tourisme comme vecteur de croissance**	• *Développer les structures d'accueil touristique sur le territoire* - Permettre l'aménagement d'une aire de loisirs en bord du lac Chambon sur la commune d'Eguzon-Chantôme, notamment la plage ; - Permettre l'implantation de village vacance d'initiative privée sur la commune d'Eguzon-Chantôme et Cuzion ; - Prévoir l'évolution des campings de Baraize, Eguzon-Chantôme et de Gargilesse-Dampierre ; - Permettre l'implantation d'aire de camping-car ; - Autoriser les projets privés d'hébergements touristiques. ▶ *PADD / Chap. 2 / 2. Le tourisme / Action 2 : p18*	- Des secteurs Nl ont été définis sur des sites présentant un potentiel de maintien ou de développement des activités de loisirs « verts ». - Le zonage délimite des zones Ut, spécifiquement dédiées aux activités d'hébergement hôtelier et touristique d'importance afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs de développement. - Mise en place de zones de développement futur des activités touristiques à court terme (1AUt) pour les projets d'une activité touristique d'envergure. L'encadrement est complété par des OAP spécifiques. - Mise en place d'une zone Ue d'équipement public dédiée aux équipements d'importance pour la collectivité à préserver ou à développer, notamment pour les aires de camping-cars ou camping municipal. - Le zonage identifie les anciennes constructions agricoles pouvant bénéficier d'un changement de destination notamment à vocation de gîtes ruraux pour permettre la concrétisation de projets privés. - Dans la mesure où les activités d'hébergement touristique sont compatibles avec les vocations des zones urbaines, le règlement autorise l'implantation de ces constructions dans une logique de mixité fonctionnelle en zone Ua et Uc. - Des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de type Nlt (Naturelle touristique) identifient la présence d'activités existantes ou en projet en dehors des espaces urbanisés leur offrant des possibilités de développement mesuré. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
8. ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	**A.1 S'appuyer sur le tourisme comme vecteur de croissance**	• *Enrichir l'offre en activités touristiques* - Mettre en valeur le patrimoine minier de la commune de Baraize (mine de Montgory) ainsi que celui tuilier de la commune de Cuzion ; - Permettre l'implantation d'une activité nature de type parcours aventure dans les arbres et tyrolienne géante sur la commune de Baraize ; - Développer un conservatoire du matériel agricole ancien sur la commune de Baraize ; - Permettre l'évolution du terrain de moto-cross localisé sur la commune de Pommiers ; - Proposer des parcours de pêche libre en bords de Creuse et du lac Chambon. ▶ *PADD / Chap. 2 / 2. Le tourisme / Action 3 : p18*	- Mise en place d'une zone Ue d'équipement public dédiée aux équipements publics d'importance pour la collectivité à préserver ou à développer. - Des secteurs Nl ont été définis sur des sites présentant un potentiel de maintien ou de développement des activités de loisirs « verts ». - Mise en place d'une zone Ns dédiée aux équipements sportifs.
	A.2 Favoriser l'implantation des sites touristiques en relation avec les sites et acteurs limitrophes	• *Développer les structures d'accueil touristique sur le territoire* - Autoriser les projets privés d'hébergements touristiques. ▶ *PADD / Chap. 2 / 2. Le tourisme / Action 2 : p18*	- Des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de type Nlt (Naturelle touristique) identifient la présence d'activités existantes ou en projet en dehors des espaces urbanisés leur offrant des possibilités de développement mesuré. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions.
	A.3 Garantir le foncier nécessaire au maintien et au développement de l'activité touristique, dans le respect des sites et des paysages		

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
8. ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	**B.1 Valoriser la richesse paysagère et le cadre de vie**	• *Conforter et valoriser les sites naturels existants* - Permettre un aménagement qualitatif des points de vue emblématiques de la vallée de la Creuse. ▶ *PADD / Chap. 2 / 2. Le tourisme / Action 1 : p18*	- Les sites emblématiques ont été placés en zones naturelles dans la plupart des cas afin de garantir leur préservation. - Un zonage Ue est défini à la Boucle du Pin afin de permettre l'aménagement d'un promontoir.

	B.2 Préserver la richesse du patrimoine bâti existant	• *Préserver le cadre de vie*
		- Identifier et protéger les marqueurs paysagers tels que les arbres remarquables, les linéaires végétaux ;
		- Préserver certains points de vue ;
		- Préserver et valoriser certains éléments de patrimoine :
		  - Vernaculaire ;
		  - Bâti.
		▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 3 / p28*
			- Utilisation de l'art. L.151-23 du C. urb. en délimitant les sites et secteurs à protéger ... par la mise en place d'une trame de jardin à l'intérieur des zones urbaines en identifiant des continuités d'espaces ouverts, d'espaces de transitions ou d'aération contribuant au cadre de vie. Le règlement écrit encadre les constructions autorisées et y interdit notamment toute nouvelle construction principale.
			- Utilisation de l'art. L.151-19 du C. urb. en identifiant les immeubles bâtis, monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Le règlement écrit précise les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

	B.3 Mettre en place une protection forte des espaces paysagers sensibles : vallées de la Creuse et de la Bouzanne	• *Préserver les richesses naturelles du territoire* - Protéger le réseau hydrographique ; - Préserver les zones humides de nouvelles constructions ; - Préserver les boisements significatifs ; - Identifier et protéger les cœurs de nature. ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 1 / p28*	- Le PLUi identifie une zone Np (Naturelle protégée), correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction (des évolutions, strictement encadrées, sont toutefois possibles sur l'existant). - En complément, la mise en place des zones A et N restreint fortement la constructibilité sur le territoire intercommunal, en limitant les constructions et installations autorisées par le code de l'urbanisme. - La zone N s'inscrit tout particulièrement sur les zones boisées du territoire.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
8. ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE	**B.4 Adapter la délimitation des zones urbaines aux spécificités architecturales**	• *Préserver le cadre de vie* - Préserver et valoriser certains éléments de patrimoine (vernaculaire, bâti...). ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 3 / p28*	- Réglementation du Chapitre 2 du règlement écrit des différentes zones relatif aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
	B.5 Préserver la qualité du paysage rural	• *Développer les bourgs et certains hameaux pour compléter les besoins* - Identifier de nouveaux secteurs remplissant tous les critères nécessaires (mobilisable, en contact de l'existant, présence des réseau, etc) et respectant certains critères (agricole, environnement, paysages,...). ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat / Action 2 / p26*	- Délimitation des zones urbaines (Ua, Ub et Uc) et des zones à urbaniser (1AU) à l'échelle de la commune en respectant la méthodologie suivante : - Identification d'une centralité principale à conforter/ développer par commune ; - Identification d'une ou plusieurs centralités secondaires à conforter (lorsque les conditions le justifient : localisation, présence de réseaux, desserte, renforcement d'une centralité, absence d'exploitation agricole...). - Appui sur les voiries et réseaux existants ou en projet en limite urbaine directe pour les extensions.
	B.6 Préserver l'aspect et l'image des entrées de ville	• *Préserver le cadre de vie* - Préserver et valoriser certains éléments de patrimoine (vernaculaire, bâti...) ; - Identifier et protéger les marqueurs paysagers. ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 3 / p28*	- Analyse urbaine et paysagère de l'ensemble des entrées de ville des bourgs dans le Diagnostic Territorial.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
9. PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS	**A.1 Contribuer à la préservation des espaces, sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains les plus significatifs**	• *Préserver les richesses naturelles du territoire* - Protéger le réseau hydrographique ; - Préserver les zones humides de nouvelles constructions ; - Préserver les boisements significatifs ; - Identifier et protéger les cœurs de nature. ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 1 / p28*	- Utilisation de l'art. L.151-23 du C. urb. en délimitant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. - Utilisation de l'art. L.113-1 du C. urb. en classant les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier... - Définition des zones A et N en fonction de la TVB du territoire.
		• *Assurer les continuités écologiques* - Décliner la trame verte et bleue du SRCE et du Pays Val d'Anglin-Val de Creuse ; - Identifier et matérialiser la trame verte et bleue à l'échelle parcellaire. ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 2 / p28*	- Utilisation de l'art. L.151-23 du C. urb. en délimitant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. - Utilisation de l'art. L.113-1 du C. urb. en classant les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier... - Définition des zones A et N en fonction de la TVB du territoire.
	A.2 Identifier les éléments paysagers contribuant au maintien de la biodiversité	• *Préserver le cadre de vie* - Identifier et protéger les marqueurs paysagers tels que les arbres remarquables, les linéaires végétaux ; ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 3 / p28*	- Utilisation de l'art. L.151-23 du C. urb. en délimitant les sites et secteurs à protéger ... par la mise en place d'une trame de jardin à l'intérieur des zones urbaines en identifiant des continuités d'espaces ouverts, d'espaces de transitions ou d'aération contribuant au cadre de vie. Le règlement écrit encadre les constructions autorisées et y interdit notamment toute nouvelle construction principale. - Utilisation de l'art. L.151-19 du C. urb. en identifiant les immeubles bâtis, monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Le règlement écrit précise les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
9. PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS	**B.1 Fixer les modalités de protection dans les documents d'urbanisme contribuant à la préservation des espaces nécessaires à la biodiversité**	• *Préserver les richesses naturelles du territoire* - Protéger le réseau hydrographique ; - Préserver les zones humides de nouvelles constructions ; - Préserver les boisements significatifs ; - Identifier et protéger les cœurs de nature. ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 1 / p28*	- Utilisation de l'art. L.151-23 du C. urb. en délimitant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. - Utilisation de l'art. L.113-1 du C. urb. en classant les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier... - Définition des zones A et N en fonction de la TVB du territoire.
	B.2 Décliner localement les principes et les éléments constitutifs de la TVB du Pays afin d'assurer la prise en compte de la biodiversité dans la planification locale et les futurs aménagements	• *Assurer les continuités écologiques* - Décliner la trame verte et bleue du SRCE et du Pays Val d'Anglin-Val de Creuse ; - Identifier et matérialiser la trame verte et bleue à l'échelle parcellaire. ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 2 / p28*	- Utilisation de l'art. L.151-23 du C. urb. en délimitant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. - Utilisation de l'art. L.113-1 du C. urb. en classant les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier... - Définition des zones A et N en fonction de la TVB du territoire.
	B.3 Protéger les espaces agricoles	• *Veiller à la préservation des terres agricoles* - Réaliser un zonage qui préserve les terres agricoles : - Action sur la vacance ; - Mobilisation des dents creuses et analyse des possibilités de BIMBY ; - Développement des zones 1AU à proximité des centralités principales et secondaires. ▶ *PADD / Chap. 2 / 3. L'agriculture / Action 2 / p20*	- Le PLUi identifie une zone A (agricole) spécifiquement dédiée à l'activité agricole dans son ensemble. - Une zone N (naturelle) est galement identifiée autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, mais aussi forestière. Cette perméabilité de l'exploitation agricole en zone A et N s'explique par le contexte particulier du Sud de l'Indre, notamment à travers son identité bocagère. De ce fait, les zones agricoles et naturelles s'entremêlent aisément du fait d'un territoire où l'élevage est dominant. Il s'inscrit dans la continuité limousine et apparaît comme un territoire singulier au sein du département de l'Indre.
	B.4 Éviter le morcellement de l'espace agricole et la dispersion du bâti		

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
9. PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS	**B.5 Préserver le cadre de vie rural et aéré par une valeur «nature»**	• *Préserver le cadre de vie* - Identifier et protéger les marqueurs paysagers tels que les arbres remarquables, les linéaires végétaux ; ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 3 / p28*	- Utilisation de l'art. L.151-23 du C. urb. en délimitant les sites et secteurs à protéger ... par la mise en place d'une trame de jardin à l'intérieur des zones urbaines en identifiant des continuités d'espaces ouverts, d'espaces de transitions ou d'aération contribuant au cadre de vie. Le règlement écrit encadre les constructions autorisées et y interdit notamment toute nouvelle construction principale. - Utilisation de l'art. L.151-19 du C. urb. en identifiant les immeubles bâtis, monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Le règlement écrit précise les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
	B.6 Favoriser le verdissement et l'intégration des zones ouvertes à l'urbanisation	• *Déterminer un phasage de l'urbanisation en fonction des besoins* - Identifier et protéger les marqueurs paysagers tels que les arbres remarquables, les linéaires végétaux ; ▶ *PADD / Chap. 3 / 3. Lutte contre l'étalement urbain / Action 2 / p36*	- Définition d'orientations spécifiques dans le volet « paysage, espaces publics, équipements et réseaux» des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones à urbaniser.
	B.7 Encourager l'utilisation d'essences locales	• *Préserver le cadre de vie* - Identifier et protéger les marqueurs paysagers tels que les arbres remarquables, les linéaires végétaux ; ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 3 / p28*	- Définition d'orientations spécifiques dans le volet « paysage, espaces publics, équipements et réseaux» des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones à urbaniser.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
10. ORIENTATIONS RELATIVES À LA PRÉSERVATION DES ESPACES	**A.1 Intégrer dans un principe de compatibilité les orientations et dispositions des documents de planification dans le domaine de l'eau**	• *Déterminer un phasage de l'urbanisation en fonction des besoins* - En établissant un planning de programmation des équipements et réseaux. ▶ *PADD / Chap. 3 / 3. Lutte contre l'étalement urbain / Action 2 / p36*	- Les communes ayant déterminées plusieurs zones 1AU à vocation d'habitat ont éventuellement mis en place un phasage à l'urbanisation permettant ainsi de développer l'urbanisation au fil du temps et des besoins tout en permettant d'échelonner les investissements des équipements et réseaux des secteurs de développement. Ce prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser se retrouve en introduction des OAP sectorielles.
	A.2 Répondre aux besoins de manière quantitative et qualitative	• *Développer les bourgs et certains hameaux pour compléter les besoins* - Identifier de nouveaux secteurs remplissant tous les critères nécessaires (mobilisable, en contact de l'existant, présence des réseaux, ...), et respectant certains critères (agricole, environnement, paysages...). ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat / Action 2 / p26*	- Délimitation des zones urbaines (Ua, Ub et Uc) et des zones à urbaniser (1AU) à l'échelle de la commune en respectant la méthodologie suivante : - Identification d'une centralité principale à conforter/ développer par commune ; - Identification d'une ou plusieurs centralités secondaires à conforter (lorsque les conditions le justifient : localisation, présence de réseaux, desserte, renforcement d'une centralité, absence d'exploitation agricole...). - Appui sur les voiries et réseaux existants ou en projet en limite urbaine directe pour les extensions.
	A.3 Préserver et valoriser les ressources du territoire	• *Maintenir les entreprises et activités commerciales existantes et permettre leur développement* ▶ *PADD / Chap. 2 / 1. L'activité économique / Action 1 / p16*	- Il est fait application de l'art. R.151-34 2° permettant de localiser les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Ainsi, les exploitations de carrières sont interdites sur l'ensemble des zones exceptés pour les sites repérés sur le règlement graphique.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
11. ORIENTATIONS RELATIVES À LA PRÉVENTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET NUISANCES	**A.1 Intégrer les risques et nuisances dans la structuration du territoire**	• *Préserver les richesses naturelles du territoire* - Préserver les zones humides de nouvelles constructions. ▶ *PADD / Chap. 2 / 7. L'environnement, paysages et architecture / Action 1 / p28*	- Définition d'une zone Naturelle (et d'un secteur Ni) intégrant les secteurs équipés ou non, à protger en raison de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansions des crues et renvoie au PPRi dans le règlement.
	A.2 Protéger la population des risques naturels, technologiques et industriels	• *Maintenir les entreprises et activités commerciales existantes et permettre leur développement* - Prendre en compte les projets privés d'évolutions et d'agrandissements par le biais de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). ▶ *PADD / Chap. 2 / 1. L'activité économique / Action 1 / p16*	- Réglementation du Chapitre 1 du réglement écrit des différentes zones relatif aux Destination des constructions et usages des sols.
	A.3 Prendre en compte l'environnement sonore, les nuisances et pollutions	• *Maintenir les entreprises et activités commerciales existantes et permettre leur développement* - Prendre en compte les projets privés d'évolutions et d'agrandissements par le biais de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). ▶ *PADD / Chap. 2 / 1. L'activité économique / Action 1 / p16* • *Favoriser le développement de l'activité agricole* - Permettre la réalisation des projets agricoles ; - Permettre la reconversion de bâtis agricoles n'étant plus adaptés à l'activité ; - Permettre la diversification des activités (Cuzion, Pommiers) ; ▶ *PADD / Chap. 2 / 3. L'agriculture / Action 1 /p20*	- La zone Ub, principalement de type pavillonnaire, interdit les nouvelles activités économiques pouvant générer des risques ou nuisances. Les activités économiques, autres que les services et bureaux compatibles avec la vocation résidentielle, y sont interdites. - Afin d'anticiper les possibles évolutions des exploitations d'élevage (passage d'un bâtiment de stockage en bâtiment d'élevage, du régime lié au RSD à l'ICPE), il a été fait le choix de définir des zones tampons de 100 mètres autour des exploitations, guidant les élus dans leur choix de développement et évitant ainsi tout potentiel conflit d'usage. - À l'inverse, et par principe de réciprocité, le règlement impose une distance d'un minimum de 100 mètres pour tous bâtiments agricoles vis-à-vis des zones U et AU.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
12. ORIENTATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES	**A.1 Lutter contre la précarité énergétique et œuvrer pour la maîtrise de l'énergie**	• *Encourager la mixité sociale et intergénérationnelle par un habitat pluriel* - Permettre la création de logements adaptés sur le territoire ; - Permettre la création de lotissements durables sur le territoire. ▶ *PADD / Chap. 2 / 6. L'habitat . Action 3 / p26* • *Tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables* - Prendre en compte les énergies renouvelables ▶ *PADD / Chap. 2 / 8. Énergies renouvelables et développement durable . Action 1 / p30*	- Les articles R.111-23 et 24, correspondant aux performances environnementales et énergétiques, continuent de s'appliquer nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du règlement écrit. - Les Dispositions générales du Chapitre 2 des Règles Communes du règlement écrit facilite la mise en oeuvre de travaux de rénovation oeuvrant à une amélioration de la performance environnementale des bâtiments existants. - Le règlement écrit autorise l'insertion de panneaux solaires sur les toitures. Il encadre également les éléments techniques extérieurs, de type sortie declimatiseur, pompe à chaleur, etc.).
	A.2 S'engager pour le climat	• *Tourner le territoire vers les énergies renouvelables et les pratiques durables* - Prendre en compte les énergies renouvelables ▶ *PADD / Chap. 2 / 8. Énergies renouvelables et développement durable . Action 1 / p30*	- Le PLUI identifie des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de type Nenr (zone Naturelle spécifiquement dédiée à la production d'énergies renouvelables) localisant les sites en projet pour le développement des infrastructures liées aux énergies renouvelables (exemple projet photovoltaïque sur Eguzon-Chantôme sur une ancienne déchetterie...). Les élus se sont appuyés sur le Charte Départementale pour le développement de projets photovoltaïques au sol dans l'Indre.

3. Articulation avec les plans et programmes

3.2 - COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT DU PAYS D'ARGENTON-ÉGUZON

CONTENU & ORIENTATIONS DU SCOT		PADD DU PLUI	DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLUI
12. ORIENTATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ÉNERGÉTIQUES	**A.3 Promouvoir le développement de projets et d'initiatives en faveur du développement des énergies renouvelables**	• *Prendre en compte les productions d'énergies renouvelables* - Identifier les sites d'implantation de champs photovoltaïques ; - Identifier les sites d'implantation d'unité de méthanisation. ▶ *PADD / Chap. 2 / 8. Énergies renouvelables et développement durable / Action 1 / p30*	- Des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de type Nenr (zone Naturelle spécifiquement dédiée à la production d'énergies renouvelables) identifient les sites existants et/ou en projet pour le développement des infrastructures liées aux énergies renouvelables (exemple projet photovoltaïque sur Eguzon-Chantôme sur une ancienne déchetterie...).
	A.4 Encadrer le développement des éoliennes	• *Prendre en compte les productions d'énergies renouvelables* - Restreindre le développement de l'éolien sur l'ensemble du territoire : installations jugées non adaptées au territoire de par sa haute valeur environnementale, patrimoniale et paysagère. ▶ *PADD / Chap. 2 / 8. Énergies renouvelables et développement durable / Action 1 / p30*	- La zone Np (Naturelle protégée) interdit toute nouvelle construction, jusqu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics (y compris les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés).

IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1. Objectifs et méthode de la prospective

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Éguzon - Val de Creuse traduit concrètement les objectifs nationaux de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement :

- en limitant le potentiel constructible délimité par le zonage à la seule réponse au projet de développement exprimé par le PADD ;
- en privilégiant le comblement des espaces vacants en densification plutôt que le recours aux extensions d'urbanisation.

Ainsi, la définition d'une prospective de développement, traduit notamment par un objectif de croissance de population, constitue une étape clé de la procédure de PLUi.

Effectivement, la loi ALUR a renforcé le poids joué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui doit désormais exprimer des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (L.151-5 du C.urb.).

Le Code de l'Urbanisme précise que ces objectifs doivent être définis « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et **au regard des dynamiques économiques et démographiques** » (L.151-4 du C.urb.).

L'objectif de la prospective est de permettre à la Communauté de Communes Pays-d'Éguzon - Val de Creuse et aux communes membres d'exprimer un projet politique de maintien et/ou de développement de la population justifiant d'une consommation modérée d'Espaces Agricoles et Naturels et Forestiers (ENAF).

La politique démographique poursuivie devra impérativement être éclairée au regard des dynamiques passées mais aussi de la compréhension des mécanismes de consommation des logements sur le territoire.

C'est ensuite au regard de cette prospective que se justifieront la mise en proportion globale et la répartition du potentiel constructible (foncier constructible disponible défini par le zonage).

L'objectif de ce chapitre des justifications du PLUi est de présenter la méthode de calcul et les choix politiques opérés pour définir la projection de croissance démographique, sa traduction en besoin de logements et en terme de foncier, dans la recherche d'une utilisation économe des ENAF.

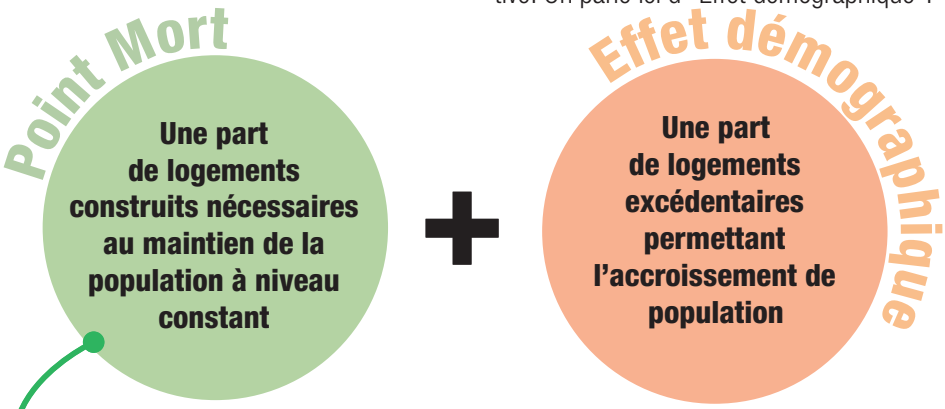
Comprendre les mécanismes de consommation des logements

Les évolutions internes du parc résidentiel et des ménages qui l'occupent, expliquent qu'au sein du territoire intercommunal, comme dans la plupart des autres territoires locaux en France, il n'existe pas de corrélation directe entre la construction de logements et l'évolution de la population.

Ces mouvements internes expliquent le paradoxe connu localement où, alors que le marché de la construction est positif, la baisse des effectifs de population se poursuit.

Ce phénomène s'explique par le fait que des logements sont nécessaires pour maintenir la population à effectif constant sans quoi la baisse démographique s'amplifierait. Il s'agit donc d'un besoin endogène également appelé le «Point Mort».

Dans le cas où un territoire ne serait pas en mesure d'atteindre ce besoin, il verrait sa population baisser ou, à contrario, dans le cas où la production serait excédentaire alors sa population connaîtrait une croissance effective. On parle ici d'«Effet démographique».



3 facteurs se cumulent pour expliquer le besoin de Point Mort :

- Le phénomène de renouvellement du parc résidentiel
- Le phénomène de desserrement des ménages
- La variation du parc «inactif» (logements vacants et résidences secondaires)

1. Objectifs et méthode de la prospective

Méthodologie globale utilisée

Afin de garantir au PLUi de poursuivre un objectif raisonné de développement et de ne pas engager une consommation foncière excessive, la méthodologie suivante a été appliquée lors de la définition du besoin prospectif :

- comprendre les dynamiques passées ;
- anticiper les besoins ;
- traduire ces besoins dans une logique d'utilisation économe de l'espace.

Cette méthode permet de justifier des objectifs de modération de la consommation d'espace, mais aussi de la cohérence du zonage, et plus spécifiquement du potentiel constructible engagé par le PLUi, avec le projet de territoire (le PADD).

Le référentiel retenu est celui de la période 1999-2013 (chiffres INSEE disponibles au 1er janvier 2016, année de lancement de l'élaboration du PLUi), soit une période de 14 ans. Ce même pas de temps est choisi pour la prospective de développement afin de faciliter le suivi du document.

1. L'analyse des dynamiques passées

1 - L'analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années

Comment s'est comporté le marché de la construction au cours de la dernière décennie ? Où se sont concentrées les constructions neuves ? Quelle est la taille moyenne d'unités foncières consommée pour accueillir un logement ? Quel impact foncier global du développement sur la consommation de terres agricoles et naturelles ?

2 - L'étude des mécanismes de consommation des logements entre 1999 et 2013

Est-ce que le territoire a gagné ou perdu en population ? En d'autres termes, est-ce que la dynamique de construction a été suffisante pour atteindre le point mort ? Le cas échéant, combien de logements ont permis la croissance ? Le cas contraire, combien a-t-il manqué de logements neufs ? Quels ont été les facteurs endogènes qui ont le plus fortement influencés la consommation de logements.

2. Le choix d'une prospective raisonnée (définition d'un objectif de logements à atteindre)

1 - Anticiper les besoins de Point Mort sur les prochaines années

Combien de logements vont être nécessaires pour maintenir la population à niveau constant ? Comment peut-on anticiper et quantifier les phénomènes de renouvellement du parc, de desserrement des ménages et d'évolution des résidences secondaires sur le territoire ? Quels sont les objectifs que se fixe la collectivité en matière de lutte contre la vacance résidentielle ?

2 - Définir un objectif politique en matière de croissance démographique

Est-ce que la Communauté de communes et les communes membres poursuivent, en plus du maintien d'une population constante, un projet de croissance de la population ? Quel est cet objectif ? Combien de logements seront nécessaires pour accueillir ces nouveaux ménages ?

3. Modération de la consommation d'espaces (retranscrire cet objectif en une enveloppe de foncier constructible)

1 - Traduire le besoin de logement en potentiel constructible

À combien évaluer la réduction de la taille moyenne des unités foncières par logement ? Ramenée à la prospective définie au préalable, quelle enveloppe de surface constructible doit être permise par le PLUi et notamment le zonage.

2 - Analyse du potentiel de densification et de mutabilité foncière des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)

Quels sont les espaces retenus comme constitutifs des secteurs urbains (PAU) du territoire intercommunal (armature) et donc amenés à être densifiés. À combien s'élève le gisement foncier existant au sein des espaces urbains ? À combien et comment évaluer la rétention foncière sur ces dents creuses et cœurs d'îlots ?

3 - Définir un besoin en extension d'urbanisation à répartir au regard de l'armature territoriale

À combien s'élève le potentiel constructible ne pouvant être satisfait en densification ? Où positionner les extensions admises ? Comment évaluer le besoin supplémentaire lié à l'aménagement et aux voiries et réseaux (cœfficient de VRD).

2. Analyse des dynamiques passées

2.1 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES

Le Rapport de Présentation du PLUi doit intégrer le bilan de la consommation d'espaces des territoires sur les 10 dernières années.

Code de l'URBANISME

L'article L.151-4 fixe que le Rapport de Présentation du PLUi « **analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan** ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

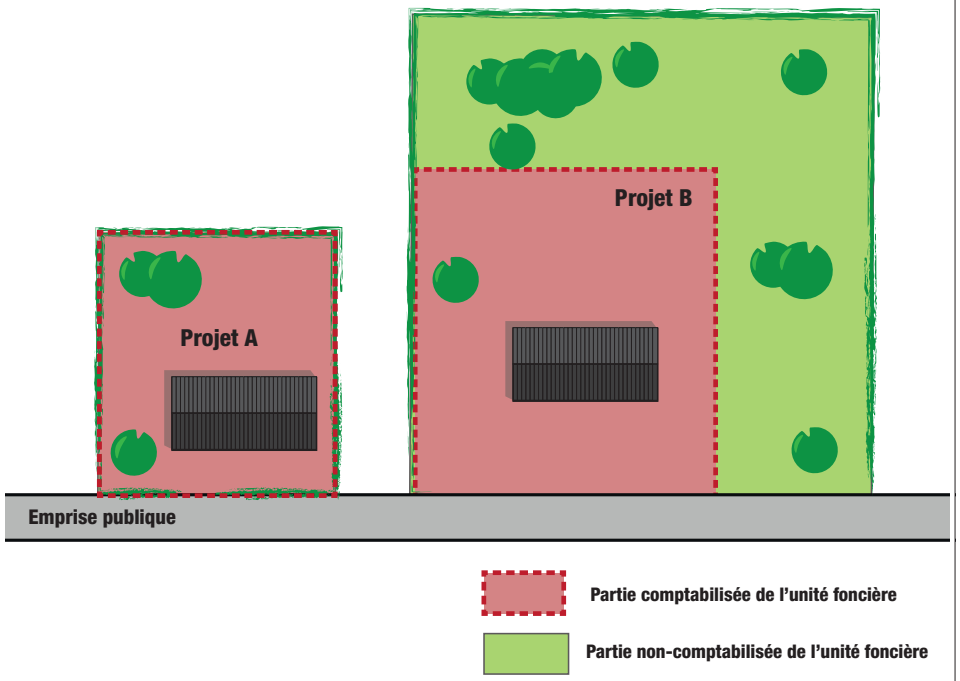
L'étude de la consommation sur 10 ans s'est ainsi effectuée par **le traitement et l'analyse des permis de construire** acceptés entre 2006 et 2015, ayant engendrés la création d'une nouvelle construction, sur l'ensemble des communes du territoire, afin d'**établir un référentiel commun** dans le PLUi.

1 / Bilan de la consommation d'espace pour l'habitat

Méthodologie du bilan :

- Le bilan est estimé par recueil des permis de construire acceptés pour un ou plusieurs logements neufs faisant suite à une nouvelle construction sur une période de 10 dernières années (2006 à 2015) ;
- Les projets ont été géolocalisés grâce aux numéros de parcelles indiqués dans les permis de construire, les numéros de lots des lotissements (permis d'aménager), etc. Ce traitement a permis la constitution d'une base de données.
- Après l'étude individuelle des unités foncières résultant de chaque projet, un travail de retraçage a pu être réalisé pour les très grandes unités foncières afin de ne pas comptabiliser les espaces n'ayant pas été réellement artificialisés.

TECHNIQUE DE RETRAÇAGE



Projet A : La parcelle est intégralement comptabilisée puisqu'elle ne comprend que la construction et ses abords immédiats susceptibles d'accueillir des aménagements complémentaires (terrasse, piscine, extension, annexe, etc.). Ces abords participent par ailleurs à l'infiltration des eaux pluviales.

Projet B : La construction s'est effectuée sur une très grande parcelle. Seuls les abords immédiats sont comptabilisés. Une interprétation sur photo aérienne est effectuée pour évaluer la réelle consommation d'espace engendrée par la construction.

2. Analyse des dynamiques passées

2.1 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES

Le marché de la construction :

Sur la période de la dernière décennie (2006-2015 - l'élaboration du PLUi ayant commencée en 2016), l'étude des permis de construire acceptés pour de la nouvelle construction pour la création d'un logement à l'échelle du Pays d'Eguzon permet de constater qu'environ **190 logements** ont été construits. Cette dynamique correspond à un rythme d'environ **19 logements par an**.

À noter que la période étudiée comprend la période de la crise économique de 2009 à 2012, qui a marqué un net ralentissement de la construction sur l'ensemble du territoire national.

Communes	Nombre de constructions	surf. Consommées	Taille moyenne de parcelles
Badecon	48	8,4	1742
Baraize	18	5,1	2825
Bazaiges	4	0,9	2500
Ceaulmont	30	9,6	3203
Cuzion	13	2,9	2264
Eguzon	65	8,9	1373
Gargilesse	5	2,9	6400
Pommiers	8	4,1	4978
TOTAL	**190**	**43**	**2251**

Des disparités de répartition à l'échelle intercommunale :

La commune d'Eguzon se détache avec 65 permis déposés pour des nouvelles constructions d'habitation sur la période avec une taille de parcelle moyenne d'environ 1300 m^2.

À l'inverse, Bazaige, Gargilesse-Dampierre et Pommiers ont moins de 10 permis sur les dix dernières années pour de la construction de nouveaux logements.

Le schéma de répartition à l'échelle intercommunale montre une polarisation du territoire avec Eguzon et la périphérie proche d'Argenton-sur-Creuse (Badecon-Le-Pin, et Ceaulmont).

Bilan de la consommation :

Pour accueillir ces 190 logements supplémentaires, la mobilisation de **43 ha** a été nécessaire, soit **4,3 ha par an**.

Il peut être observé que la dynamique récente s'est concentrée sur des grandes unités foncières avec une moyenne d'environ **2 250 m2 consommés par logement**.

Les tissus urbains se sont donc développés en produisant une très faible densité : **environ 4 logements à l'hectare.**

2. Analyse des dynamiques passées

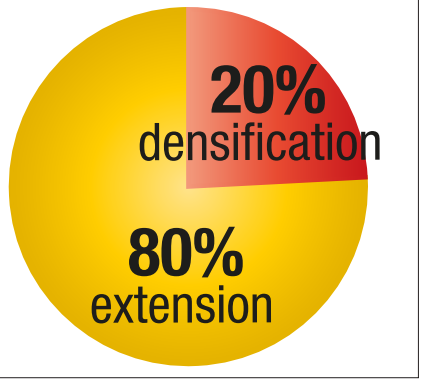
2.1 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES

Localisation privilégiées des constructions nouvelles :

L'analyse effectuée permet de catégoriser les consommations compte-tenu de leurs localisations et de leurs impacts environnementaux.

Globalement, cette étude fait valoir que les nouvelles constructions se sont majoritairement effectuées en extension des enveloppes urbaines (PAU existantes) à près de 80%, contre **seulement 20% des projets réalisés en densification urbaine**.

LOCALISATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



Consommation globale du territoire PLUi :

Les 190 nouvelles constructions d'habitat ont induit une consommation d'environ 43 ha : 8,6 ha en densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et **34,4 en extension urbaine** sur une période de 10 ans, soit un **rythme de consommation d'ENAF d'environ 3,4 ha par an** pour de l'habitat.

Dynamiques projetées sur 14 ans :

Projetée à 14 ans, période d'analyse des dynamiques passées (Cf. *2.2 - Étude des mécanismes de consommation des logements entre 1999 et 2013),* on aurait donc une consommation estimée d'environ **48 ha en extension urbaine** et d'environ 12 ha en densification, soit un total de 60 ha.

Enjeux :

Il est ainsi apparu comme un enjeu fort du PLUi d'être en mesure d'assurer un réajustement des formes d'urbanisation afin de lutter contre un étalement urbain, pronant une forme de mitage en :

- prohibant les constructions nouvelles en écarts bâtis ;
- favorisant le développement de la densification des tissus urbains constitués ;
- en concentrant les éventuelles possibilités d'extensions urbaines au niveau des bourgs voir de quelques hameaux structurants.

BILAN CONSOMMATION D'ESPACE	2006 - 2015	VENTILÉ SUR 14 ANS (DURÉE DE LA PROSPECTIVE)
Nombre de permis en densification	38	53
Surface consommée	8,6 ha	12 ha
Nombre de permis en extension	152	212
Surface consommée	34,4 ha	48 ha
Taille moyenne de parcelle (avec VRD)	2250 m²	
TOTAL surface consommée	**43 ha**	**60 ha**

2. Analyse des dynamiques passées

2.1 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR LES 10 DERNIÈRES ANNÉES

2 / Bilan de la consommation d'espace pour les activités économiques

 Méthodologie du bilan :

L'analyse de la consommation d'espace relative aux activités économiques a été réalisée dans le cadre d'une étude menée à l'échelle du Pays Val d'Anglin - Val de Creuse, reprise dans le SCoT d'Argenton et d'Eguzon. Ceci explique notamment la différence concernant les années de référence.

 Bilan de la consommation :

Sur la période des 10 dernières années (2008-2018), une surface nouvelle de 15,3 hectares a été artificialisée sur le territoire du Pays VAVC, **dont 1,4 ha sur le territoire du PLUi PEVC (3 à Eguzon et 1 à Ceaulmont pour 1,4 ha)**. L'implantation de nouvelles constructions a conduit à une extension de 7,3% de la superficie des ZAE.

Cette consommation foncière a permis l'implantation de 23 nouvelles entreprises soit une moyenne de 6 650 m² par nouvelle structure. Ce chiffre masque en réalité des emprises assez variées.

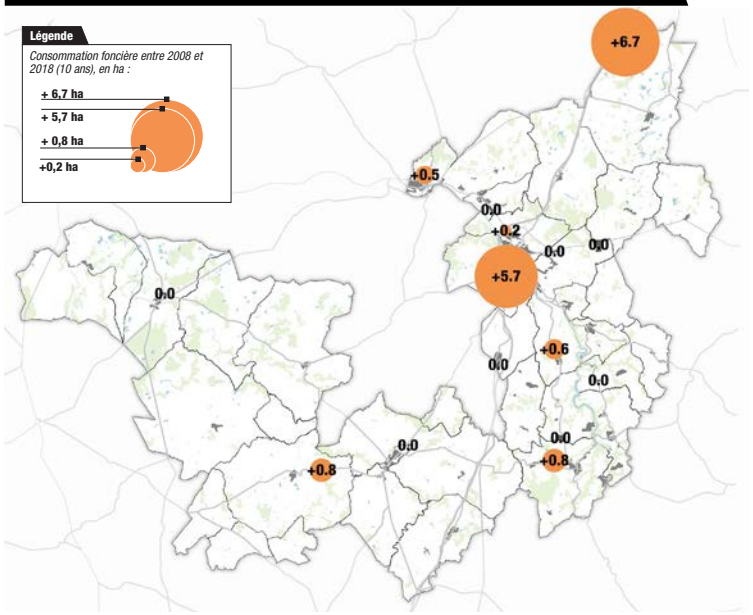
Par exemple, la construction de Transgourmet à Velles a mobilisé à elle seule 6,2 ha, soit 40,5% de la superficie artificialisée. Ainsi, en dehors de ces volumes exceptionnels, la moyenne de consommation par entreprise n'est plus que de 4 130 m².

De plus, sur les 10 dernières années, moins de la moitié des ZAE (7 sur 15) ont connu des nouvelles implantations et donc un comblement d'espaces constructibles.

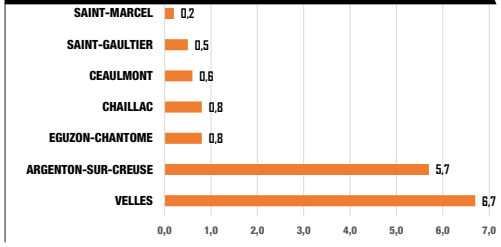
Au sein de ces communes les disparités sont importantes. Les communes de Velles et d'Argenton-sur-Creuse ont connu une croissance forte avec respectivement 6,7 ha et 5,7 ha de surfaces consommées. À elles seules, elles ont concentré 81% de l'artificialisation. Avec 13 entreprises implantées, Argenton-sur-Creuse a représenté 56% des nouvelles entreprises des ZAE.

Les autres zones ont généralement accueilli entre 1 et 3 entreprises pour une consommation comprise entre 0,6 et 0,8 ha (exception faite de Saint-Marcel avec seulement 0,2 ha).

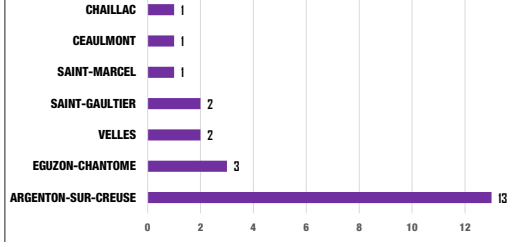
Consommation de foncier économique ces 10 dernières années (2008-2018)



Foncier économique consommé en 10 ans



Nouvelles implantations d'entreprises (en nb)



Une surface totale de **209 ha** vouée aux ZAE ayant connu une croissance de **+7,3 %** entre 2008 et 2018 avec **15,3 ha artificialisés**

2. Analyse des dynamiques passées

2.2 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2013

1 / Rappel des dynamiques passées

Les données issues du recensement de la population (INSEE) mettent en évidence une augmentation globale de la population entre 1999 et 2013 avec une hausse de 125 habitants en 14 ans.

-Le territoire a connu une croissance globale de son parc résidentiel avec 163 logements créés en 14 ans (résidences principales + résidences secondaires), soit une dynamique du marché de la construction de + 11,6 logements / an.

- D'autre part, le territoire a accueilli de nouveaux ménages avec + 60 ménages. Cela témoigne du fait que le territoire est attractif notamment pour une population venue de l'extérieur.

Tendances récentes	1999	2013	Variation sur 14 ans
Population	4347	4472	**+ 125 habitants**
Parc résidentiel	2958	3121	**+163 logements**
Ménages	2056	2116	**+ 60 ménages**

2 / Méthode d'analyse des dynamiques passées

Afin d'expliquer les fluctuations connues en matière de population, du marché de la construction ou d'une manière plus globale du parc résidentiel, l'analyse utilisée visera à dissocier :

- Les logements ayant été nécessaires pour compenser les évolutions endogènes aussi appelé le besoin de « Point mort » ;

- Les logements en excédent ou en déficit de ce point-mort qui, eux, expliqueront la variation de la population connue durant cette période.

Le POINT MORT

La méthode du Point Mort est l'une des approches de référence en matière d'évaluation des besoins de logements par les pouvoirs publics.

La méthode permet de quantifier les besoins endogènes, c'est-à-dire induits par les mutations internes à la structure du parc résidentiel, nécessaires pour maintenir la population du territoire à un niveau constant en volume.

Elle permet d'englober de nombreux phénomènes de société ayant un impact direct sur les territoires locaux. Ces phénomènes sont regroupés en 3 grandes catégories :

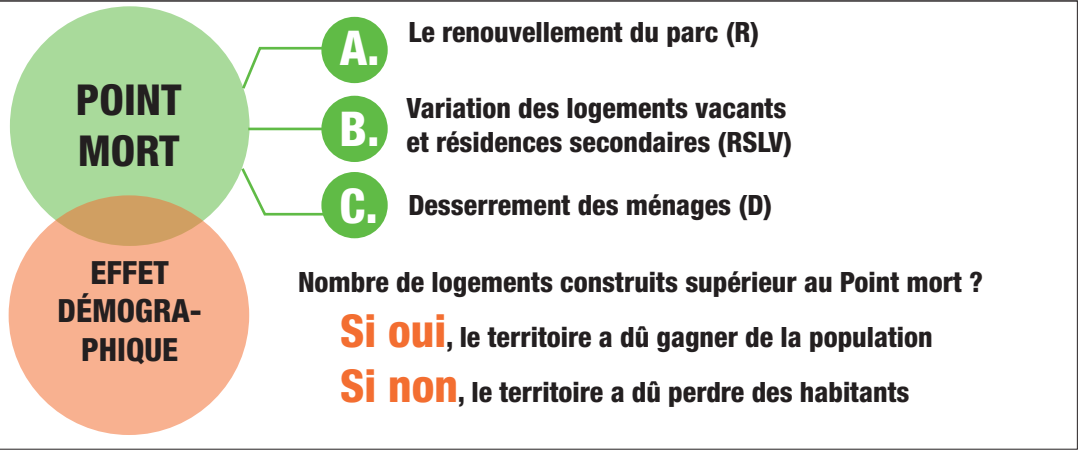
- Le renouvellement du parc (R),
- La variation des logements inactifs (les logements vacants et les résidences secondaires - RSLV),
- Le desserrement des ménages (D).

Ces trois facteurs seront définis et analysés successivement et le Point Mort en sera le cumul :

PM = R + RSLV + D

Cette analyse peut être utilisée pour expliquer les dynamiques passées (voir paragraphes suivants) ou dans une visée prospective pour anticiper les besoins futurs en définissant certaines hypothèses (voir partie 2).

UTILISATION DE LA TECHNIQUE DU POINT MORT POUR COMPRENDRE LES DYNAMIQUES PASSÉES



2. Analyse des dynamiques passées

2.2 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2013

3 / Le besoin de Point Mort passé 1999-2013

Afin d'évaluer le nombre de logements neufs qu'il était nécessaire de construire pour maintenir la population à niveau constant sur les 14 dernières années, les trois facteurs de besoins seront définis et étudiés successivement :

A - Le renouvellement du parc (R)

B - La variation des logements inactifs (RSLV)

C - Le desserrement de la taille moyenne des ménages (D)

A - Renouvellement du parc (R)

Le renouvellement

Ce terme couvre les besoins et potentiels liés aux évolutions internes du parc résidentiel existant («la vie du parc») en dehors de la construction neuve. Ces restructurations peuvent entraîner des suppressions de logements («sorties nettes») ou des créations («entrées nettes») qui constitueront, selon les cas de figure, des besoins à compenser ou des gisements à mobiliser :

- Les « sorties » : les démolitions, les sinistres, les changements d'usage des logements (comme des logements qui deviennent des bureaux ou des commerces), la fusion de deux logements en un (modification structurelle du bâti).
- Les « entrées » sans constructions : divisions d'un grand logement en deux appartements, changements de destination de bâtiments existants en habitations (comme d'anciennes granges, d'anciens commerces ou des bureaux qui deviennent des logements, divisions de logements, etc.).

Le besoin de renouvellement est calculé en comparant la variation du parc (chiffres INSEE 1999 et 2013) au regard du nombre de permis de construire de logements neufs accordés sur cette même période :

R = PC - (Log2013-Log1999)

Où :

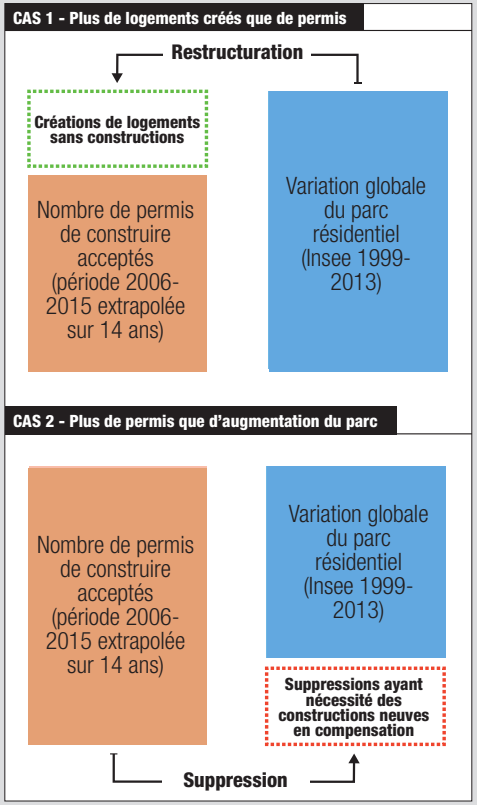
PC = Nb de logements ayant bénéficié d'un permis de construire positif entre 1999-2013

Log2013 = Parc résidentiel total en 2013 (INSEE)

Log1999 = Parc résidentiel total en 1999 (INSEE)

Le besoin de renouvellement est :

- Négatif, lorsque le parc décroît en raison d'un nombre de disparitions («sorties») supérieur à celui des apparitions («entrées»). Alors des logements doivent être construits en compensation.
- Positif lorsque le parc de logements augmente hors construction neuve. Le besoin en matière de constructions neuves en sera d'autant diminué, car ces nouveaux logements satisferont une partie des besoins de croissance démographique.



L'estimation de ce besoin nécessite d'évaluer le différentiel entre la variation de logements sur la période 1999 - 2013 (données INSEE) et les constructions neuves effectives (permis de construire).

Or, le bilan de la consommation d'espaces réalisé est une estimation, tirée des données des permis de construire, obtenus sur la période 2006-2015. La non exactitude des chiffres pourrait induire un biais dans les calculs du point mort.

Le besoin de renouvellement ne sera pas retenu pour la prospective.

2. Analyse des dynamiques passées

2.2 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2013

B - Variation du parc inactif (RSLV)

Variation du parc inactif

Il s'agit du besoin nécessaire à compenser l'augmentation du parc inactif entendu par là des logements qui ne participent pas à l'accueil permanent d'habitants : les logements vacants et les résidences secondaires ou occasionnelles.

Au titre de l'INSEE :

Un logement vacant (LV) est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

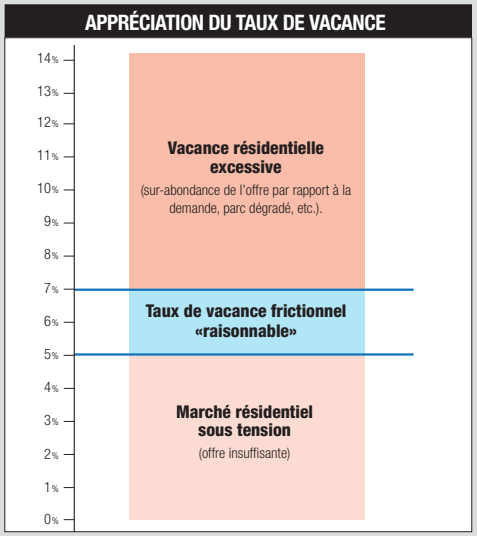
La tendance de l'urbain au rural (Paris, Toulouse, Strasbourg, Orléans, Chartres, Limoges, Bellac, La Bazeuge, Eguzon-Chantôme...) et globalement au niveau national, démontre le caractère mécanique et systématique de la création de logements vacants (création nette ou différentielle entre création et ré-intégration).

Certains espaces arrivent à lutter efficacement en résorbant leur parc (grâce à des programmes spécifiques de rénovations urbaines et des leviers fiscaux spécifiques - il est toutefois à noter que ces espaces sont le plus souvent très urbain et en tension au niveau du logement, comme par exemple Bordeaux, Angoulême, Périgueux). Sur les dernières périodes de recensement, ces territoires maintiennent leur nombre de logements vacants, voir diminuent légèrement leur parc. (voir schéma du mécanisme du logement vacant page suivante).

Un minimum de vacance est nécessaire au sein d'une commune : on parle de vacance «incompressible» ou «frictionnelle». Cette part inutilisée du parc est nécessaire pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement. Elle joue un rôle déterminant dans le fonctionnement du parc de logements et conditionne l'offre disponible à un moment.

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 5 à 7% :

- Supérieur à 7%, le taux de vacance peut signifier, entre autre, une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande ou encore la forte dégradation ou inadaptation des logements aux attentes des ménages.
- En deçà de 5%, il reflète une forte pression sur le marché résidentiel c'est-à-dire une demande supérieure à l'offre.



Une résidence secondaire (RS) est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont ici regroupées.

Le besoin lié à la variation de la partie du parc n'accueillant pas activement des habitants est calculé en comparant les stocks sur deux années de référence :

RSLV = (LV2013 - LV1999) + (RS2013 - RS19999)

Où :

RSLV = Parc inactif

LV2013 = Logements vacants en 2013 (INSEE)

LV1999 = Logements vacants en 1999 (INSEE)

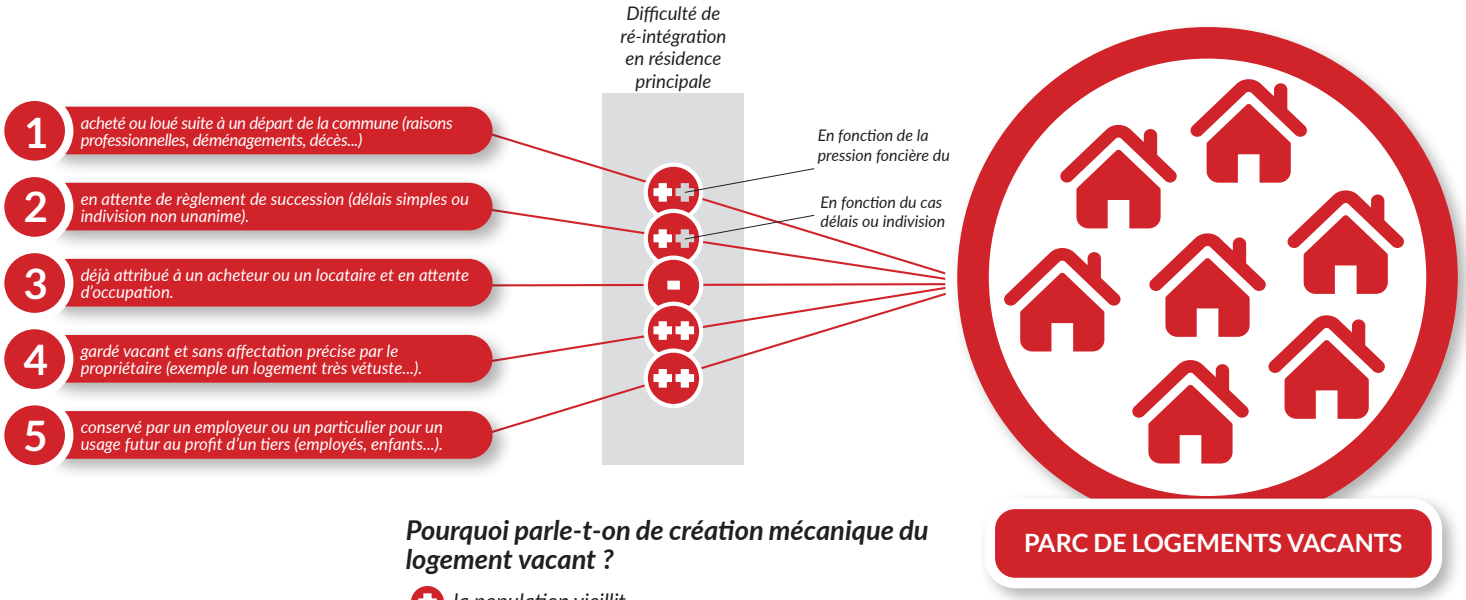
RS2013 = Résidences secondaires en 2013 (INSEE)

RS1999 = Résidences secondaires en 1999 (INSEE)

2. Analyse des dynamiques passées

2.2 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2013

B - Variation du parc inactif (RSLV)



Pourquoi parle-t-on de création mécanique du logement vacant ?

- *la population vieillit*
- *la mortalité est haute*
- *la rétention est importante*
- *le logement répond aux critères actuels (parties privatives, parking, normes énergétiques...)*
- *le territoire est économiquement attractif*
- *le territoire comprend d'équipements (santé, scolaire, universitaire...)*
- *la demande de logements et la pression foncière est importante*

...

Si on prend l'exemple de la Communauté de Communes Argenton - Eguzon Val de Creuse ***la création mécanique annuelle depuis 1975 est d'environ 20 logements vacants.***

Le parc connaît un accroissement en volume des logements qui ne participent pas activement à l'accueil d'une population permanente sur le territoire avec :

- d'une part **une forte croissance des résidences secondaires** (+ 40 RS)
- d'autre part, **une augmentation des logements vacants** (+ 69 LV).

RSLV = 40 + 69 = 129

Au total, 129 logements avaient été nécessaires pour compenser l'accroissement de ces «logements inactifs ».

2. Analyse des dynamiques passées

2.2 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2013

C - Le Desserrement de la taille moyenne des ménages

Le desserrement de la taille des ménages

Ce besoin est induit par la baisse du nombre moyen de personnes composant un ménage (entendu des personnes occupant une même résidence principale).

Ce phénomène impacte globalement l'ensemble du territoire national et est impulsé par des phénomènes de société : le vieillissement de la population, la baisse du nombre moyen d'enfants par ménage, la croissance des familles monoparentales, l'augmentation du célibat, l'entrée dans la vie active des enfants qui quittent le domicile familial, etc.).

Les besoins de desserrement se calculent par la mise en relation de la population et résidences principales de l'année basse de référence au regard de la taille moyenne des ménages la plus récemment enregistrée :

D = (Pop1999/TM2013) - RP1999

où

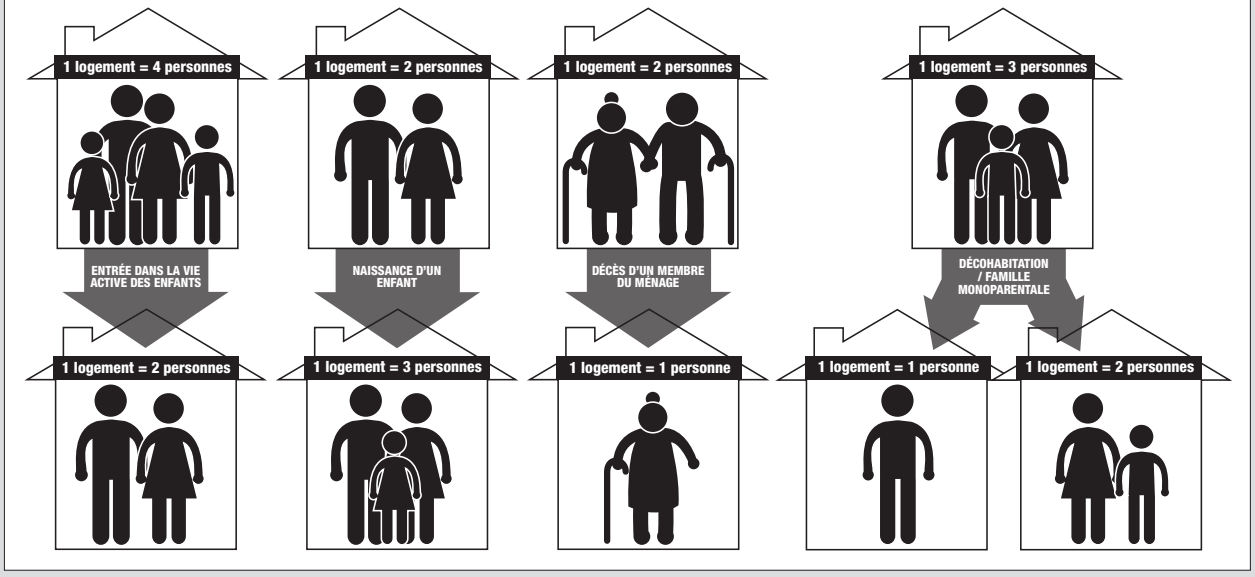
D = Desserrement

Pop1999 = Population des ménages en 1999 (INSEE)

TM2013 = Taille moyenne des ménages (Pop2013 / RP2013)

RP1999 = Résidences Principales 1999 (INSEE)

EXEMPLES DE PHÉNOMÈNES INDUISANT UNE AUGMENTATION / RÉDUCTION DE LA TM DES MÉNAGES



D = (4 347 / 2,12) - 1 987 = 63

Ainsi, cette dynamique de desserrement est largement visible à l'échelle du territoire intercommunal.

Entre 1999 et 2013, la taille moyenne des ménages est passée de 2,18 personnes à 2,12 personnes.

Le facteur de desserrement des ménages a généré un besoin de 63 logements en compensation entre 1999 et 2013.

2. Analyse des dynamiques passées

2.2 - ÉTUDE DES MÉCANISMES DE LA CONSOMMATION DE LOGEMENTS ENTRE 1999 ET 2013

D - Total des besoins de Point Mort entre 1999-2013

4 / Total des besoins de Point Mort entre 1999-2013

L'évaluation du Point Mort tient compte du cumul des 3 facteurs :

PM = R + RSLV + D
PM = 0 + 129 + 63
PM = 192 logements

Ainsi sur la période 1999 et 2013, une croissance minimale du parc de 192 logements supplémentaires était nécessaire pour permettre le maintien de la population à volume constant (point mort - bilan des constructions).

Ainsi le besoin endogène a été induit dans des proportions équivalentes par le desserrement des ménages (33%) et la variation du parc inactif (66%).

Ces deux facteurs apparaissent comme des enjeux à anticiper et à intégrer dans l'évaluation des besoins futurs s'il est retenu l'hypothèse qu'ils se poursuivent à l'avenir.

5 / L'effet démographique 1999-2013

Sur la même période 1999-2013, il a été analysé que la croissance totale du parc résidentiel a été de + 232 logements (INSEE).

Rapporté à un besoin de Point Mort de 192 logements, il peut être conclu que l'effort de construction sur le territoire de CCCL a été suffisant pour assurer le maintien de la population à niveau constant, et même d'obtenir une augmentation des effectifs de population de +125 habitants.

La dynamique de construction a généré un surplus de 40 logements permettant l'accueil de population.

3. Le choix d'une prospective raisonnée

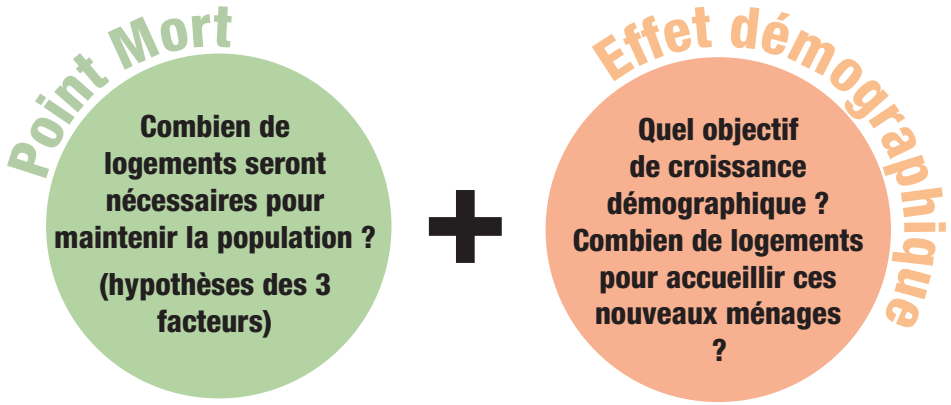
3.1 - ANTICIPER LES BESOINS DE POINT MORT SUR LES 14 PROCHAINES ANNÉES

La méthode d'analyse utilisée précédemment de manière rétrospective peut désormais être utilisée de manière prospective afin de participer à l'évaluation des besoins globaux de logements sur la durée d'application du PLUi.

L'objectif est d'assurer que la mise-en-œuvre du PLUi, dans sa prévision de logements à atteindre (et donc de potentiel constructible délimité par le zonage) permettra à minima de maintenir la population à un niveau constant par rapport à 2013.

Utilisée de manière prospective, la notion de « Point Mort » permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses basées sur :

- L'anticipation du desserrement des ménages,
- La politique poursuivie en matière de lutte contre la vacance résidentielle, appuyée par une étude d'évaluation de la capacité de résilience du parc,
- L'anticipation de l'évolution du nombre de résidences secondaires,
- L'anticipation du besoin de renouvellement du parc.
- Le projet politique poursuivi en matière d'accueil de population.



= Besoins prospectifs de logements

Afin de réaliser son projet de croissance démographique, le territoire du PLUi a dû préalablement évaluer ses besoins afin de maintenir sa population à un niveau constant en retenant comme point de référence les 4 472 habitants en 2013.

Le référentiel retenu est celui de la période 1999-2013 (chiffres INSEE disponibles au 1er janvier 2016, année de lancement de l'élaboration du PLUi), soit une période de 14 ans. Ce même pas de temps est choisi pour la prospective de développement afin de faciliter le suivi du document.

De plus, rappelons que 9 ans au plus après la délibération portant approbation du document, l'organe délibérant de l'EPCI doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLUi. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant sur l'opportunité de réviser le PLUi. Dans les faits, le temps de lancer la procédure de révision du plan (rédaction d'un cahier des charges, procédure d'appel d'offre...) et d'arriver à son terme (réalisation de l'étude jusqu'à son approbation et caractère exécutoire), il s'écoulera facilement 4/5 ans, d'où une temporalité de 14 ans retenue pour la prospective qui apparaît pertinente.

1 / Projection du Point Mort sur les prochaines années

A - Besoins liés au renouvellement du parc

Le manque de données précises et territorialisées en matière de permis de construire sur la période 1999-2013 n'a pas permis de confirmer pleinement les estimations de renouvellement du parc de logements. Il ne sera donc pas anticipé de besoins supplémentaires de logements neufs issus du Renouvellement pour la période à venir.

Il est tout de même à préciser que la volonté de réintroduction de logements vacants est susceptible d'entraîner des dynamiques de regroupement de logements en un ou au contraire de division de bâtiment d'habitation trop important afin de répondre aux besoins des ménages contemporains. De même les possibilités offertes en matière de changement de destination de granges agricoles pourront générer des constructions.

Ces dynamiques apparaissent difficilement quantifiables et auront tendance à se compenser.

Il n'est pas retenu de besoin en la matière au sein de la prospective.

3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.1 - ANTICIPER LES BESOINS DE POINT MORT SUR LES 14 PROCHAINES ANNÉES

B.1 - Besoin pour compenser les logements vacants

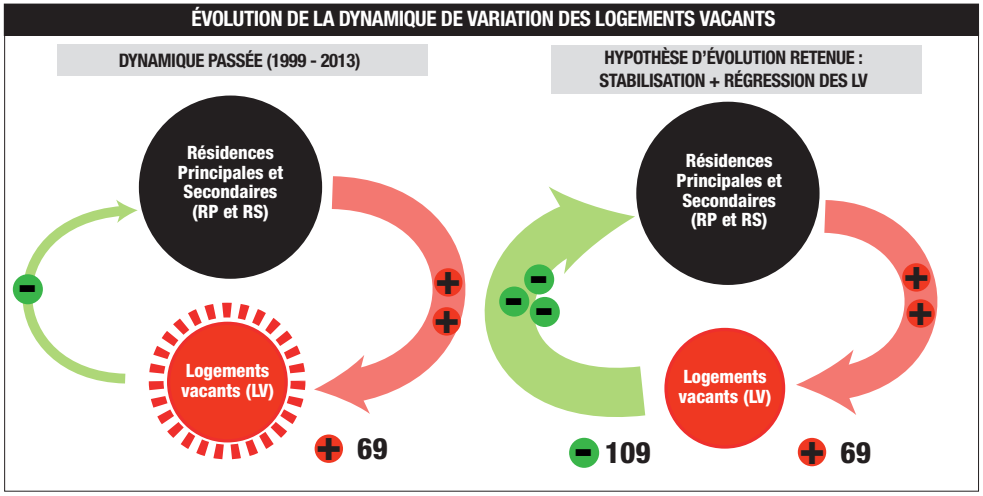
☐ Prise en compte du logement vacant :

Le cadre législatif incite à opérer un ré-investissement de cet habitat délaissé. Les élus conscients de cette problématique souhaitent s'engager sur une politique de résorption et ce malgré les difficultés et le manque d'outils de droit disponibles.

Entre 1999 et 2013, 69 logements vacants ont été créés sur le territoire. Le logement vacant atteint 400 logements, représentant 11% du parc de logements total sur le territoire en 2013.

Sans action de la part des élus, et si l'on suit un scénario au fil de l'eau, le stock de logements vacants à horizon 2035 serait de 469.

Dans l'objectif de lutte contre le phénomène de vacance résidentielle, le projet de territoire n'anticipe pas de besoins de compensation par des constructions neuves. L'objectif est de favoriser la création d'une légère pression de marché afin que les logements réintroduits compensent les logements nouvellement vacants. Estimant ainsi que la dynamique d'entrée des logements vacants se poursuivra, a minima, compte tenu du vieillissement de la population, cet objectif retient en réalité un accroissement des sorties du parc vacant.



Dans l'évaluation du Point Mort des 15 prochaines années, il a été retenu, dans un premier temps, qu'aucun logement neuf ne sera nécessaire à la compensation des logements vacants (prise en compte de l'évolution au fil de l'eau, soit - 69 logements vacants).

☐ Objectif de réinvestissement de 40 logements vacants supplémentaires :
L'objectif ici retenu par les élus est de réinvestir environ 10% du parc de logements vacants, pour un total de 40 logements vacants du stock total existant, en plus de l'évolution au fil de l'eau (+69) attendue.

La mise en parallèle de ces dynamiques éxogènes et endogènes au parc vacant permettent ainsi d'évaluer l'impact de la variation de la vacance sur le point mort projeté et donc sur la prospective :

Variation globale du parc vacant =
Variation prévisible du parc LV
-
Objectif politique de réintroduction

VLV = LVr - LVc

Dans l'évaluation du point mort des 14 prochaines années, il a été retenu :

VLV = 69 - 109 = -40 LV

Ainsi au regard des études et décisions politiques retenues, il est estimé que les dynamiques d'accroissement des logements vacants (phénomène endogène) seront compensées par la volonté politique poursuivie de réintroduction (phénomène exogène induit par le PLUi).

La prospective du besoin de logements retient une réduction d'un logement neuf (-40) en ratio des réintroductions et des accroissements du parc vacant. Aucune construction neuve ne devra être anticipée en compensation d'une nouvelle hausse de la vacance. Cette mesure est de nature à limiter un recours systématique à la construction neuve au détriment des logements existants.

Il est à noter que, mise en parallèle avec la croissance globale du parc résidentiel, la part de vacance connaîtra une régression.

3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.1 - ANTICIPER LES BESOINS DE POINT MORT SUR LES 14 PROCHAINES ANNÉES

B.2 - Besoin pour compenser les résidences secondaires

Sur la période 1999-2013, 40 logements avaient été nécessaires pour compenser le transfert d'une partie du parc (RP ou LV) en résidences secondaires.

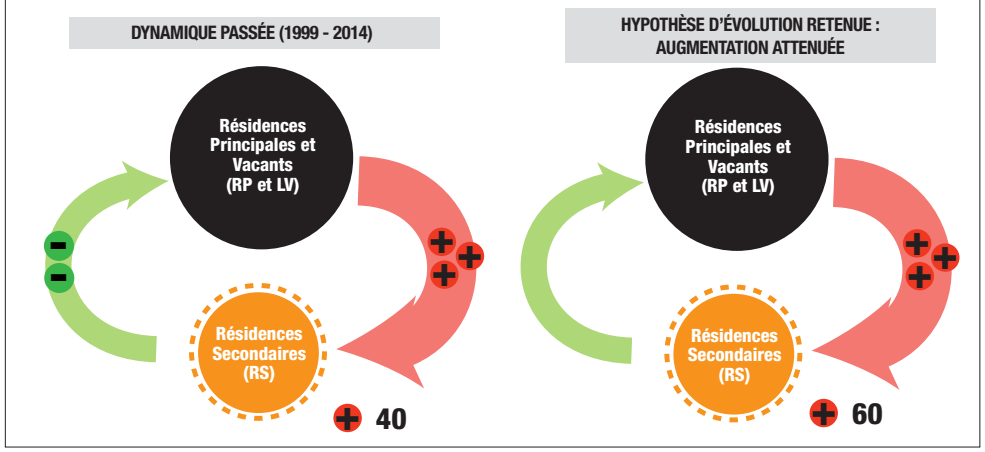
Il a ainsi pu être observé une attractivité pour ce type d'occupation du fait des qualités touristiques et paysagères, du faible coût de l'immobilier, de la forte disponibilité en logements vacants.

Une part importante de ces résidences secondaires a été créée à la suite de successions alors que les familles ont gardé la maison de famille en patrimoine partagé. Vraisemblablement (notamment au vue de la structure des âges), cette dynamique se poursuivra. Par ailleurs, l'émergence de nouveaux modes de location touristique aux particuliers (type «airBnB») connaît un essor sur le territoire ce qui permet en partie de compenser financièrement le maintien ou l'acquisition d'une résidence secondaire.

Il a été retenu une légère augmentation de la tendance connu ces 14 dernières années :

Au regard de l'hypothèse de la poursuite des tendances actuelles 60 logements en compensation seront nécessaires pour compenser l'augmentation des RS.

ÉVOLUTION DE LA DYNAMIQUE DE VARIATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES



C - Besoin induit par le desserrement

Le besoin de logements en compensation du phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages a été la principale source d'un besoin de point mort lors de la séquence de recensement passée. Comme présenté précédemment, ce phénomène est principalement induit par des dynamiques de société qui tendent à se développer (notamment le vieillissement de la population ou les dynamiques structurelles des ménages, etc.).

Les Projections de l'INSEE en matière de taille moyenne des ménages

Au regard des projections effectuées nationalement par l'INSEE pour l'horizon 2030 et de la structure démographique locale, la poursuite du phénomène de desserrement doit être anticipée.
Selon l'INSEE, la taille moyenne des ménages baissera de 0,12 à 0,15 personne par ménage entre 2015 et 2030 avec un passage d'une moyenne nationale de 2,20 personnes par ménages à 2,08 voir 2,04.

Voir étude : *Des ménages toujours plus petits, Projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 (INSEE)*

Compte tenu des caractéristiques du territoire, avec un apport de population extérieure davantage tourné vers les retraités en recherche de qualité de cadre de vie, il a été retenu que le phénomène de desserrement impactera proportionnellement plus les ménages du territoire.

Il a ainsi été retenu le passage d'une moyenne de 2,1 personnes / ménages en 2013 à 1,9 personnes / ménages en 2035 (voir étude prospective du SCoT A-E).

Ce desserrement projeté induira un besoin de logement en compensation :

D = (4472 / 1,9) - 2 110 = 245

La poursuite du desserrement des ménages nécessitera la construction de 244 logements neufs en compensation.

3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.1 - ANTICIPER LES BESOINS DE POINT MORT SUR LES 14 PROCHAINES ANNÉES

2 / Bilan du point mort projeté sur 14 ans

L'évaluation du Point Mort futur tient compte du cumul des 3 facteurs :

PM 14 ans = R + RSLV + D
PM 14 ans = 0 + 20 + 245
PM 14 ans = 265 logements

Ainsi sur la période d'application du PLUi, du fait de la poursuite du phénomène de desserrement des ménages, de l'augmentation des résidences secondaires et de la réduction des logements vacants, **265 logements devront être construits dans le seul but de maintenir la population à un niveau constant**.

Cette évaluation du Point Mort futur marque une augmentation des besoins endogènes avec + 27% du nombre de logements à atteindre pour maintenir la population à un niveau constant par rapport aux chiffres 1999-2013.

Cette différence est liée à :
- au rythme de desserrement,
- l'endiguement de la vacance résidentielle.

3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.2 - OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

1 / Un objectif de croissance éclairé par les dynamiques passées

L'analyse du Point Mort permet d'éclairer la relation existante entre les dynamiques de population et celles du parc résidentiel.

Ainsi, l'augmentation du parc (+192 logements entre 1999 et 2013) a surpassé les besoins endogènes (évalués à un point mort de 163 logements). Ce surplus correspond ainsi à l'augmentation de +125 habitants sur cette même période.

2 / La volonté politique de continuer avec la croissance justifiée au regard des dynamiques locales

Dans le cadre du SCoT d'Argenton et d'Eguzon, il a été fixé comme objectif majeur :

- D'assurer un objectif d'accueil ambitieux et cohérent par rapport aux dynamiques passées.

Cet objectif est motivé par plusieurs éléments mis en avant dans le diagnostic :

. Une dynamique économique du territoire matérialisée par le tourisme, le secteur industriel et les services,

. Rajeunir les effectifs de population pour assurer la pérennité des équipements du territoire,

. Mettre en place des stratégies pour tirer encore plus profit de l'axe A20 et de la desserte ferroviaire,

. Profiter de la position stratégique du territoire entre Limoges et Châteauroux et de la relative proximité de Paris,

. Rentabiliser des équipements complets et nombreux sur le territoire (sports, culture, assainissement...).

3 / Un choix politique issu de l'étude de 3 scénarii de développement

Afin d'éclairer la décision politique en matière de croissance, les effets de 3 hypothèses de croissance ont été successivement étudiées :

- Un maintien de la population : + 0% /an
- Une croissance faible : + 0,15% / an
- Une croissance modérée : + 0,25% / an

Afin d'éclairer la décision politique en matière de croissance, les effets de 3 hypothèses de croissance ont été successivement étudiées à l'échelle du SCoT :

- Un scénario dit «au fil de l'eau» : + 347 habitants ;
- Un scénario «médian» : + 520 habitants ;
- Un scénario «ambitieux» : + 700 habitants ;

Scénarios	Évolution Population	Population atteinte en 14 ans	% de croissance	Besoin de logements
Scénario «au fil de l'eau»	+ 347	20 364	+ 1,7 %	174 logts
Scénario «médian»	+ 520	20 537	+ 2,6 %	260 logts
Scénario «ambitieux»	+ 700	20 717	+ 3,4 %	350 logts

3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.2 - OBJECTIFS DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Projections de la population à l'horizon 2030 (INSEE)

L'INSEE a réalisé des études de prospectives régionales de l'évolution de la population sur la période 2013-2050. Les chiffres avancés permettent d'anticiper l'évolution globale de la population au regard de plusieurs scénarii en fonction de l'évolution de l'espérance de vie, du solde migratoire et de la fécondité. Ils prévoient :

- *Pour la France :* sur la période 2013-2050, les projections de l'INSEE anticipent une croissance annuelle de l'ordre de +0,3% soit une augmentation de +12,5% de la population. La dynamique de développement en France se concentrerait néanmoins dans les espaces à dominantes urbaines puisque le monde rural ne connaîtra qu'une croissance de l'ordre de +0,1%/an.

- *Pour la Région Centre Val de Loire* : l'évolution projetée pour la Région se situe en deçà des espérances nationales avec une croissance de la population de +0,17%/an. Toutefois, il est à noter de grandes disparités inter-départementales entre une frange Nord et Ouest plus dynamique et une frange Sud et Ouest en diminution.

- *Pour le département de l'Indre :* au sein de la Région, l'Indre se révèle être le département qui va connaître la plus forte baisse démographique avec un rythme de croissance projeté de -0,29% / an sur la période 2013-2050, correspondant à une diminution de 11,5% de la population au cours des 38 prochaines années.

- *Pour l'Indre en dehors de l'aire urbaine de Châteauroux :* cette tendance à la baisse serait encore plus marquée sur la couronne périphérique de l'aire urbaine castelroussine. En effet, sur ces espaces à dominante rurale, le taux de croissance annuel serait de - 0,36%/an, contre -0,23%/an sur l'aire urbaine de Châteauroux.

4 / Le choix politique

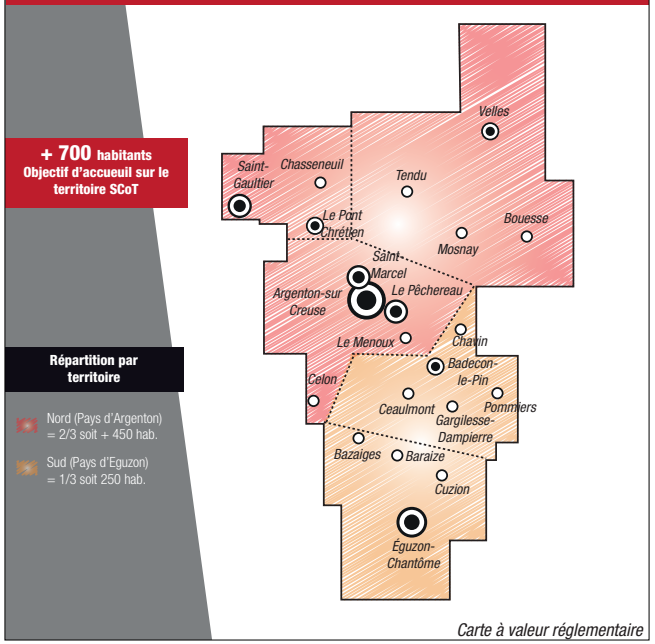
Dans une logique de développement démographique ambitieuse permettant d'affirmer le territoire et de renforcer son attractivité, le territoire du SCoT désire tout de même pouvoir contrôler et canaliser cette dynamique. Les élus ont fait le choix d'accueillir un volume de population ambitieux correspondant à doubler la tendance observée sur la période 1999-2013. En effet, contrairement au reste du département de l'Indre, le territoire du SCoT a été le seul à voir sa population augmenter.

Ainsi, en plus des logements nécessaires à l'atteinte du Point Mort, le SCoT devra permettre la construction des logements nécessaires à l'accueil de + 700 habitants supplémentaires sur les 14 prochaines années.

Pour accueillir ces 700 habitants en croissance démographique, le SCoT devra permettre la réalisation de 350 logements en plus du besoin de Point Mort.

Ce choix se traduit dans le PLUi PEVC avec un objectif de +250 habitants supplémentaires sur les 14 prochaines années, correspondant à un besoin de + 125 logements, à raison de 2 personnes par ménage.

B.1 ACCUEIL DIFFÉRENCIÉ RÉPARTITION NORD/SUD DE L'OBJECTIF D'ACCUEIL



Source : DOO du SCoT A-E

Scénario retenu	Évolution Population	Population estimée en 2035	% de croissance	Besoin de logements
Scénario «ambitieux» SCoT A-E	+700	20 717	3,4 %	350
Traduction dans le PLUi PEVC	+250	4 722	5,5 %	125

3. Le choix d'une prospective raisonnée

3.3 - BILAN DE LA PROSPECTIVE

BILAN DE LA PROSPECTIVE

PROSPECTIVE 14 ans = POINT MORT + EFFET CROISSANCE
= 265 logs + 125 logements

PROSPECTIVE 14 ans = **390 logements**

Ainsi, **sur les 14 prochaines années** (soit la durée d'application estimée du PLUi), le territoire a exprimé au travers de son projet de territoire, **un besoin de 390 nouveaux logements** (constructions neuves) afin d'assurer son maintien de population et porter son développement.

Le SCoT A-E identifie un besoin à hauteur de 1 142 à horizon 2035, a raison d'environ 370 logements pour le territoire du PLUi PEVC. Bien que légèrement supérieur, la prospective du PLUi reste compatible avec le DOO su SCoT.

BILAN DE LA PROSPECTIVE

ANALYSE SUR 14 ANS :

> Le territoire intercommunal a gagné des habitants : **+125 hab**

> Et voit son nombre de logements progresser : **+ 163 log**

> Une évolution mesurée des logements vaccants : **+ 69 log**

OBJECTIF D'ACCUEIL

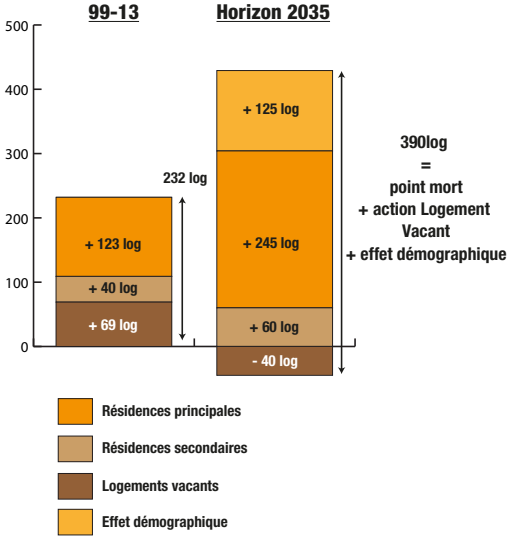
> Mettre en place une stratégie d'accueil ambitieuse avec un objectif de doublement de l'accueil : **+ 250 hab**

> Prise en compte du desserement continu des ménages : **1,9 pers/m**

> Traduction du besoin de création de nouvelles résidences principales et secondaires : **+ 390**

> Objectif de réinvestissement du logement vacant : **-40 LV**

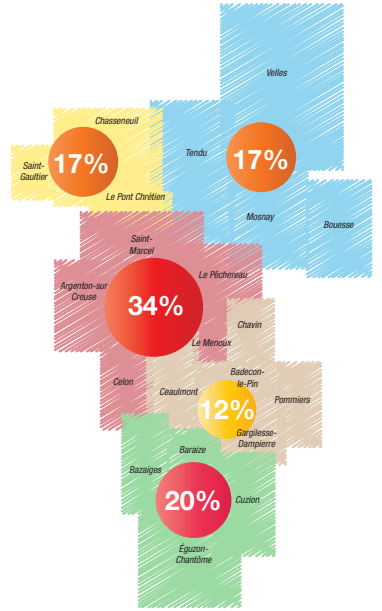
Evolution du parc de logement



ORIENTATION DU DOO DU SCOT

B.2 VENTILATION DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENT PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

1 142 logements
Objectif de production totale sur le territoire SCoT



Répartition par secteur géographique

- Secteur centre : 400 logements
- Secteur Sud : 230 logements
- Secteur Nord-Ouest : 200 logements
- Secteur Nord-Est : 200 logements
- Secteur Centre-Est : 140 logements

Carte à valeur réglementaire

Source : DOO du SCoT A-E

4. Modération de la consommation d'espace

PRÉAMBULE : LES OBJECTIFS NATIONAUX DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET MÉTHODE DE MISE-EN-OEUVRE

Ainsi, la prospective démographique a permis de définir un objectif de logements neufs à atteindre : 390 logements pour les 14 prochaines années.

L'objectif est désormais de traduire ce besoin de logements neufs en potentiel constructible à décliner au travers du zonage réglementaire du PLUi dans une recherche globale de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, le PLUi du Pays d'Eguzon doit répondre à des attentes liées à la consommation d'espaces tout en permettant le développement du territoire.

Pourquoi lutter contre l'étalement urbain ?

Les législations récentes (les lois SRU, ENE et ALUR en tête) ont fixé la lutte contre l'étalement urbain comme un des axes majeurs des politiques à poursuivre dans la mise en œuvre des documents locaux d'urbanisme. L'étalement urbain a effectivement des impacts négatifs sur :

- L'environnement : réduction et fragmentation des espaces naturels, baisse de la biodiversité, ruptures des continuités écologiques, imperméabilisation croissante des sols, augmentation des émissions de gaz à effet de serre issue de l'allongement des déplacements, etc. ;
- Le quotidien des habitants : atteintes au cadre de vie, aux paysages, allongement des déplacements quotidiens lié à l'éloignement des services, des commerces et du lieu d'emploi (induisant une augmentation de la part allouée aux déplacements dans le budget des ménages), conflits d'usages (avec l'agriculture notamment) ;
- L'économie : frein au dynamisme de l'agriculture (réduction des surfaces de terres agricoles, difficultés pour le déplacement des engins), baisse de l'attractivité touristique (banalisation du paysage) ;
- Le budget des collectivités : allongement des réseaux, perte d'efficacité du maillage des équipements et services.

3 principes de la lutte contre l'étalement urbain

Trois principes sont sollicités pour agir contre l'étalement :

- *La réduction des espaces urbanisables* correspond à la réduction globale des consommations foncières admises au travers du PLUi au regard des consommations passées.
- *La densification* correspond au fait de mobiliser en priorité le potentiel foncier existant au sein des parties actuellement urbanisées (les «dents creuses») plutôt que le recours à des constructions vers l'extérieur, de reconstruire la ville sur elle-même en recréant des quartiers et de proposer des formes urbaines plus denses que par le passé.
- *La concentration territoriale* correspondant à la localisation du potentiel constructible participant à la lutte contre certaines formes d'urbanisation telles que l'urbanisation linéaire (en continuité de voies existantes) ou en écarts bâtis (constructions ex-nihilo). Il s'agira désormais de concentrer les bourgs voir éventuellement quelques hameaux déjà constitués sous conditions (absence d'activité agricole, présence et capacités des réseaux, potentialités des terres, distance des équipements et services, contexte environnemental, paysager et architectural...).

Méthode utilisée par assurer une consommation foncière modérée

1. *Évaluer le besoin foncier global* : Quelle évolution des unités foncières encourager ? Rapporter au nombre de logements à atteindre, quelle surface constructible devra être mise en œuvre au travers du PLUi pour accueillir les objectifs prospectifs ?

2. *Hiérarchiser la répartition de la constructibilité au regard d'une armature intercommunale* : Quelles communes ont vocation et dans quelles mesures à accueillir de l'habitat ?

3. *Comptabiliser et analyser le potentiel de densification et de mutabilité foncière des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)* : Quelles sont les PAU du territoire ? Combien peuvent-elles accueillir de logements ? Y aura-t-il des rétentions sur ces parcelles ?

   Calculer et répartir le besoin en extension d'urbanisation : en fonction de l'enveloppe globale définie, de la soustraction du potentiel de densification (réduction de la rétention foncière, combien de logement doivent être prévus en extension de la PAU Où et sous quelles formes permettre leur construction ?

4. Modération de la consommation d'espace

4.1 - ÉVALUATION DU BESOIN FONCIER DEVANT ÊTRE MOBILITÉ POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLUI

Afin d'établir le besoin de foncier constructible nécessaire à la construction de 390 logements sur les 14 prochaines années, il est nécessaire de définir une taille moyenne d'unité foncière à anticiper, à rapporter en termes de densité (logement à l'hectare).

L'unité foncière

Le PLUi et d'une manière générale les règles d'urbanisme s'appliquent aux unités foncières et non aux parcelles (cadastrales). L'unité foncière se définie comme « un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (Arrêt du CE du 27 juin 2005).

1 / Réduction de la taille moyenne des unités foncières constructibles

L'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années (2006-2015), a conclu à la construction de 19 logements par an pour une artificialisation de 4,3 ha par an :

- **0,86 ha /an pour de la densification**, donc de l'optimisation d'espace déjà consommés au sens de l'urbanisme ;
- **3,44 ha /an en extension urbaine, entraînant donc une consommation d'ENAF**.

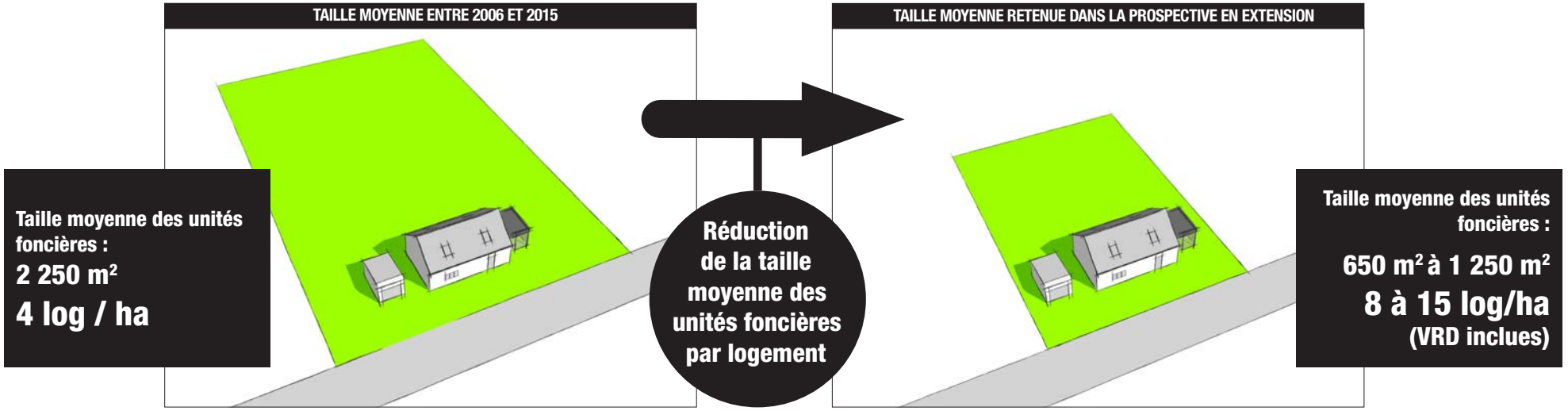
Le rapport logement neuf / emprise foncière fait état d'une densité de l'ordre d'environ :

- **4 logements à l'hectare en extension urbaine**, soit une taille moyenne consommée d'environ 2 250 m² / logement (VRD et les espaces communs inclus).

Afin de répondre aux objectifs légaux issus de la politique nationale de lutte contre la surconsommation foncière et l'étalement urbain, et aux objectifs du SCoT A-E, le PLUi du Pays d'Eguzon retient dans l'évaluation de ses besoins, une densité nettement plus élevée avec **une taille moyenne située entre 650 et 1 250 m², en** extension urbaine, **soit une densité moyenne située entre 8 et 15 logs/ha**, VRD incluses. En densification, une taille moyenne située entre 1000 et 1200 m² est retenue (*Cf. 5.1 - Méthodologie de l'analyse du potentiel de densification*).

Cette taille moyenne pourra être néanmoins modulée en densification en fonction des formes urbaines et architecturales existantes dans les zones bâties, afin de garder une cohérence.

Cet objectif répond à la volonté du projet de territoire de **réduire la taille moyenne des unités bâties des nouvelles constructions en extension urbaine de plus de 50%**.



4. Modération de la consommation d'espace

4.1 - ÉVALUATION DU BESOIN FONCIER DEVANT ÊTRE MOBILITÉ POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DU PLUI

2 / Besoin foncier à mettre en œuvre au sein du PLUi

Le foncier constructible devant être défini au sein du plan de zonage est calculé en rapportant le nombre de logements à atteindre à la surface des unités foncières par logement :

Pcmin = LogsProsp x TMufmin
Pcmax = LogsProsp x TMufmax

Où
Pcmin = Potentiel constructible seuil
Pcmax = Potentiel constructible plafond
LogsProsp = Objectifs chiffrés prospectifs de logements
TMuf = Taille moyenne des unités foncières

Pcmin = 390 logs x 1 000 m²= 39 ha
Pcmax = 390 logs x 1 250 m²= 49 ha

Ainsi, le PLUi devra permettre de définir un potentiel constructible brut situé entre **39 ha et 49 ha**.

Cette superficie correspond au potentiel constructible brut. **Peuvent s'ajouter ensuite des surfaces urbanisables supplémentaires en compensation des rétentions foncières à l'intérieur des espaces urbanisés notamment.** (*Cf. 5.1 - Méthodologie de l'analyse du potentiel de densification*).

3 / Réduction globale de la consommation foncière

Comparativement au bilan des dynamiques antérieures, l'introduction des objectifs de modération de la consommation d'espaces permettra une diminution globale des artificialisations induites par le développement de l'habitat, en parallèle d'une accélération du rythme de construction.

Alors que sur les 10 dernières années, le territoire a connu une hausse d'un équivalent de 190 logements neufs issus de nouvelles constructions (analyse des permis de construire - porté à 266 sur 14 ans) ayant nécessité une consommation estimée de 43 ha (extrapolé à 60 ha sur 14 ans), le PLUi permet de traduire concrètement les objectifs nationaux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre la délimitation excessive de zones urbanisables.

En traduction de son projet de développement et d'accueil de population, le PLUi poursuit une augmentation de près de 46% du nombre de logements à créer (avec un objectif de 390 logements contre 266 connus par le passé), qui permettront en totalité le maintien et le développement démographique (besoin de Point Mort).

Le PLUi a retenu dans ses besoins fonciers une taille moyenne d'unité foncière deux fois moins importante permettant une économie allant de - 2 250 à environ 1200 m² de consommés en moins pour chaque nouveau logement (voir taille moyenne des parcelles).

Enfin, le projet politique a visé à concentrer le développement de leur territoire au sein des bourgs et des centralités secondaires, en limitant la part des ouvertures à l'urbanisation en extension à 50% (contre 80% pour la consommation d'espaces des 14 dernières années).

	DYNAMIQUES PASSÉES (14ANS)	OBJECTIFS DU PLUI (14 ANS)
NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS ISSUS DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	+ 266 logs	+ 390 logs
TAILLE MOYENNE DES PARCELLES	2 250 m²	650 à 1 250 m²
SUPERFICIES CONSOMMÉES SUR 14 ANS	60 ha	Entre 39 et 49 ha net
EN DENSIFICATION	12 ha	20 ha *(estimation net)*
EN EXTENSION URBAINE	48 ha	16 à 24 ha *(estimation SCoT)*
ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION GÉNÉRALE	L'objectif de modération de la consommation d'espace est directement retranscrit dans le PLUi. Les objectifs chiffrés engagent à une réduction de - 50% de la consommation d'espace en extension urbaine.	

4. Modération de la consommation d'espace

4.2 - RÉPARTITION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE : UN MODÈLE D'ARMATURE TERRITORIALE À METTRE EN OEUVRE

Méthodologie mise en place

Le volume d'espaces constructibles devra être réparti en :

- **Intégrant l'armature territoriale intercommunale définie au SCOT** ;
- Définissant les pôles bâtis à affirmer : les bourgs voir quelques villages/hameaux à conforter ;
- Privilégiant la densification de ces pôles ;
- Ciblant des extensions urbaines efficientes.

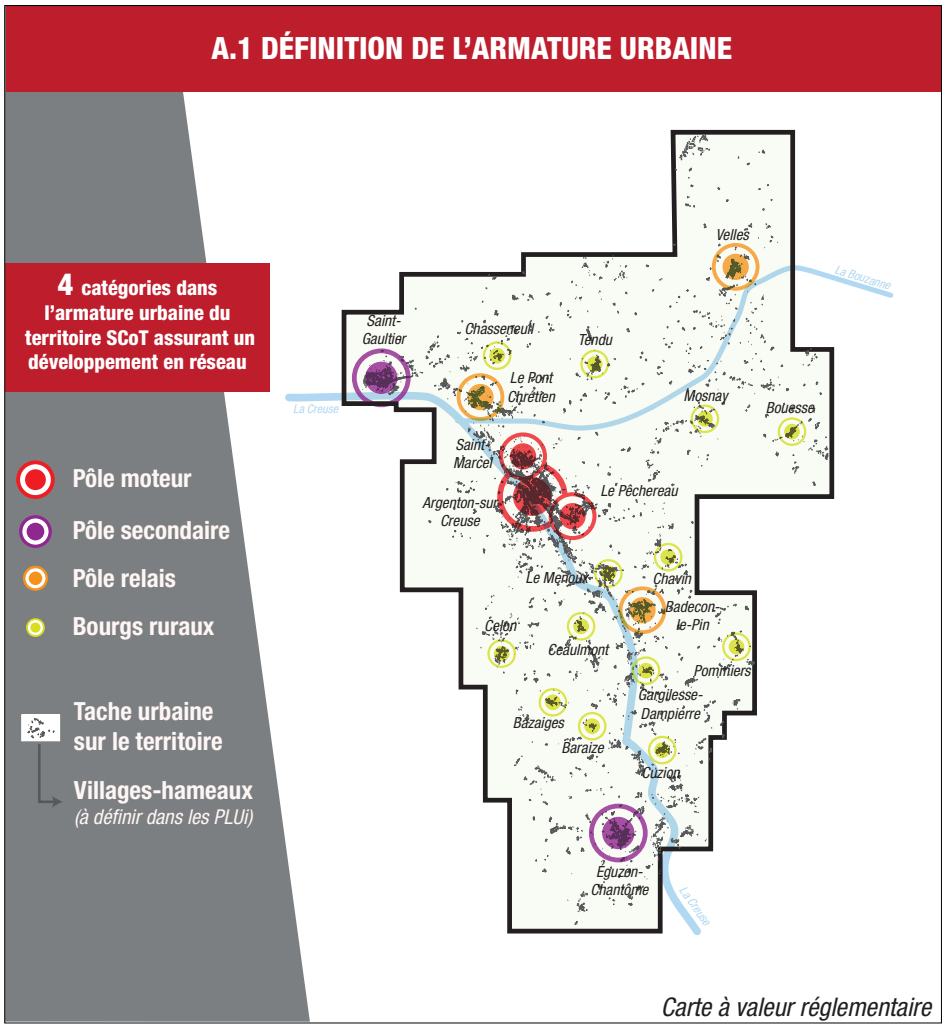
☐Définition de l'armature urbaine :

L'armature urbaine permet la répartition, par typologie de territoire, de l'objectif de production de logements précédemment défini dans la prospective.

Les potentiels de densification seront déduits de l'objectif de production de logements pour estimer le besoin nécessaire en extension. Ce travail a été détaillé plus finement lors de la traduction réglementaire du zonage. Ainsi, une commune ayant un fort potentiel en densification, et dont l'objectif de production serait supérieur à ce dit potentiel, pourrait ne pas avoir recours à de l'ouverture à l'urbanisation. A contrario, une commune ayant peu de potentiel de densification pourra se voir ouvrir davantage de terrain en extension pour parfaire à l'objectif.

ORIENTATION DU DOO DU SCOT

A.1 DÉFINITION DE L'ARMATURE URBAINE



Source : DOO du SCoT A-E

☐Identification de l'armature urbaine dans le SCoT A-E :

Le SCoT d'Argenton - Eguzon, identifie une armature territoriale à respecter.

Le territoire du PLUi PEVC est concernée par :

- un pôle secondaire d'équilibre : Eguzon-Chantôme ;
- un pôle relais : Badecon-Le-Pin ;
- les 6 autres communes sont considérées comme des pôles ruraux.

☐Définition de l'armature urbaine dans le PLUi :

En s'appuyant sur l'organisation du SCoT, le PLUi ventile la production de logement de manière plus solidaire entre les communes, en différenciant 3 pôles :

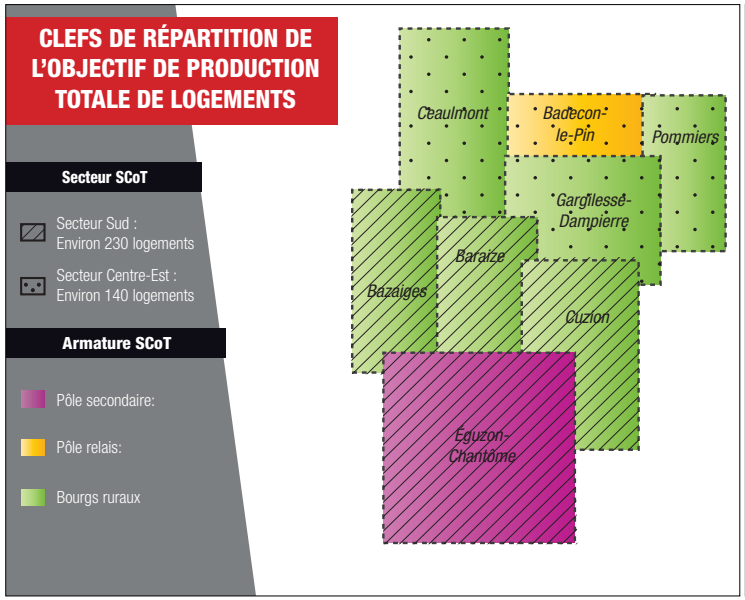
- Pôle urbain : Eguzon avec un objectif de production d'environ 125 logements ;
- Pôles de proximité : Badecon-le-Pin, Baraize, Ceaulmont et Cuzion avec un objectif de production de 45 logements par commune, soit un total de 180 logements :
- Pôles ruraux : Bazaiges, Gargilesse-Dampierre et Pommiers avec un objectif de production de 20 logements par commune, soit un total de 60 logements.

4. Modération de la consommation d'espace

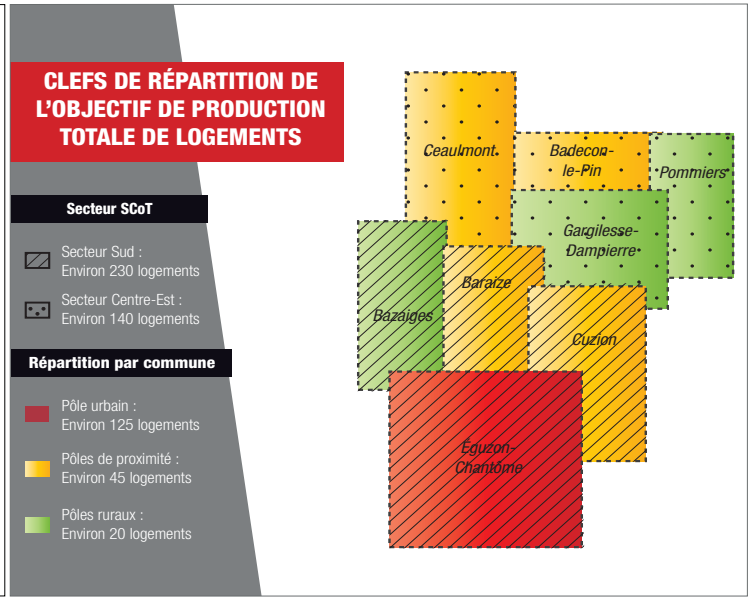
4.2 - RÉPARTITION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE : UN MODÈLE D'ARMATURE TERRITORIALE À METTRE EN OEUVRE

Commune / Secteur	Objectif production de logement
Badecon-le-Pin	45
Ceaulmont	45
Gargilesse-Dampierre	20
Pommiers	20
Secteur Centre-Est	**130**
Baraize	45
Bazaiges	20
Cuzion	45
Eguzon-Chantôme	125
Secteur Sud	**235**
TOTAL	**365**

SCoT



PADD PLUi



Un principe de densité en fonction des catégories pour les extensions urbaines :

Pour prendre en compte les logiques de modération de la consommation d'espace prônées par la loi, mais aussi les spécificités des territoires, le SCoT retient d'appliquer plusieurs densités pour le calcul des surfaces des extensions.

Ce critère s'applique de la manière suivante en fonction des catégories :

- Pôle secondaire : 15 log/ha = 650 m^2 ;
- Pôle relais : 12 log/ha = 850 m^2 ;
- Communes rurales : 10 log/ha = 1 000 m^2;

Ainsi, une commune qui aurait un objectif de production haut, devra prendre en compte une densité plus importante afin de réduire la consommation d'espace.

À l'inverse, une commune avec un objectif de production faible, aura une densité plus faible bien que contenue.

Cette répartition de production de logement par densité différenciée, permet de prendre en compte les logiques d'organisation du territoire et de proposer une diversité de produits en fonction des spécificités locales sur le territoire.

5. Analyse du potentiel de densification

5.1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

Le potentiel constructible à mettre en œuvre au travers du PLUi étant désormais défini pour les 14 prochaines années, le PLUi doit, au travers de son règlement graphique, en assurer sa retranscription spatiale.

À ce titre, la Loi portant Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé les obligations du Plan Local d'Urbanisme en matière de lutte contre l'étalement urbain en assurant que les documents privilégient systématiquement la densification des tissus urbains existants et constitués, avant tout recours à des extensions. En ce sens, le Rapport de présentation doit intégrer systématiquement l'analyse de **«la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis»** en tenant compte des formes urbaines et architecturales, notamment pour constater si ces capacités existantes sont suffisantes pour accueillir les objectifs de constructions neuves.

La méthodologie utilisée se poursuit en 4 étapes principales :

1. Identifier les zones bâties destinées à accueillir de nouvelles habitations : les bourgs ou villages/hameaux constitués *(Cf. T1-3.2)*. L'objectif est de stopper le mitage et le développement de petits hameaux n'ayant pas vocation à l'être (mise en œuvre du principe de concentration).

2. Délimiter pour chacun de ces secteurs les **Parties Actuellement Urbanisées** (PAU) correspondant aux limites actuelles du tissu bâti.

3. Comptabiliser les potentiels constructibles au sein de ces PAU. Il peut s'agir de dents creuses, d'intensification parcellaire ou de cœurs d'îlots (voir ci-après).

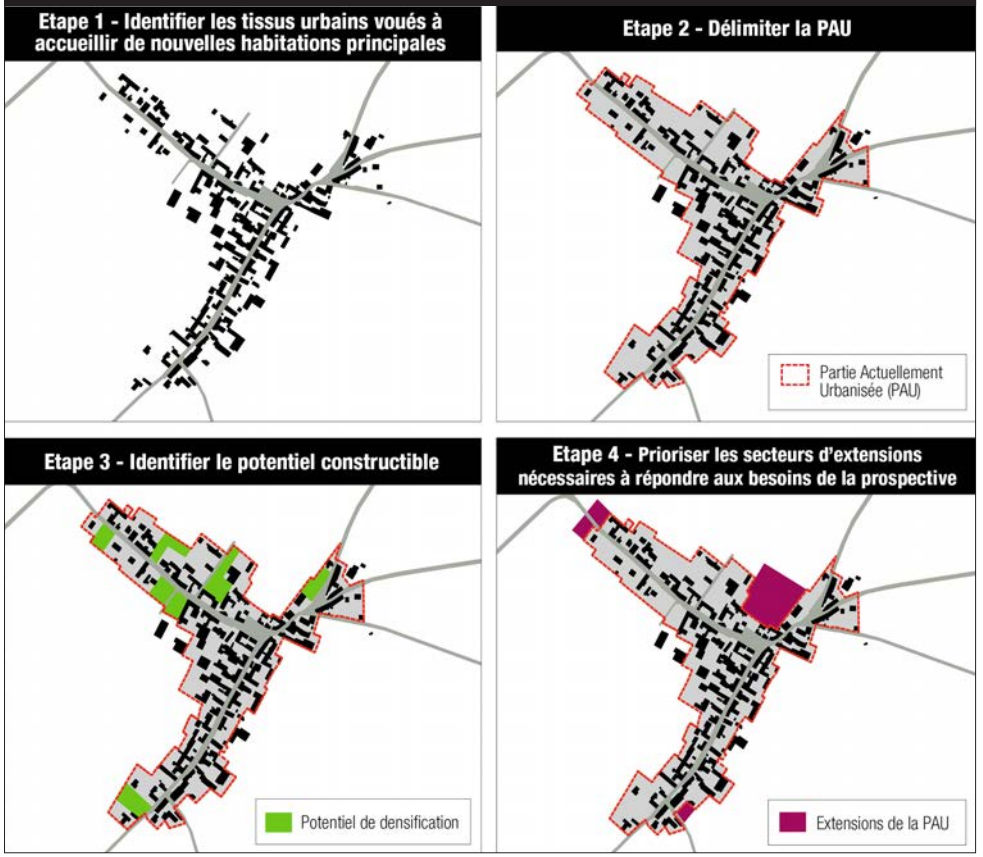
4. Évaluer le besoin de logement ne pouvant être supporté en densification. Ce besoin déficitaire peut alors être réparti en extension des PAU *(Cf. 6.3 Analyse des extensions urbaines)*.

Partie Actuellement Urbanisée dite «PAU»

Aussi appelée «enveloppe urbaine», sa délimitation se fait par un tracé autour des espaces bâtis composés a minima de 10 constructions principales d'habitation et intégrant les espaces imperméabilisés contigus. Il peut être précisé que :

- une commune peut comporter plusieurs PAU en cas de discontinuité ou de l'existence de plusieurs pôles bâtis ;
- la PAU intègre généralement un recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement), les espaces complémentaires à la construction (jardin...) ;
- ce recul ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale, bien qu'une cohérence soit recherchée ;
- elle intègre aussi les surfaces «imperméabilisées», telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.
- certaines parcelles peuvent ne pas être intégrées à la PAU pour leur rôle écologique, agricole, récréatif ou pour leur exposition à un aléa, une nuisance, un risque ou une servitude d'utilité publique.

MÉTHODE DE RÉPARTITION DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE



5. Analyse du potentiel de densification

5.1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

1 / Les différents types de densification

Le travail d'analyse du potentiel de densification des PAU des pôles bâtis identifiés comme structurants a permis de recenser le foncier disponible dans les bourgs et les villages/hameaux structurants.

PAU :

Il existe trois catégories de potentiel de densification :

- Les dents creuses, qui sont des parcelles non construites entourées par des terrains bâtis. Leur constructibilité est aisée notamment du fait d'un accès direct aux voies et emprise publique. Leur comblement est une priorité. Tout potentiel de dent creuse supérieur à 1 000 m² a été identifié et évalué en termes de mobilisation du foncier.

Dent creuse :

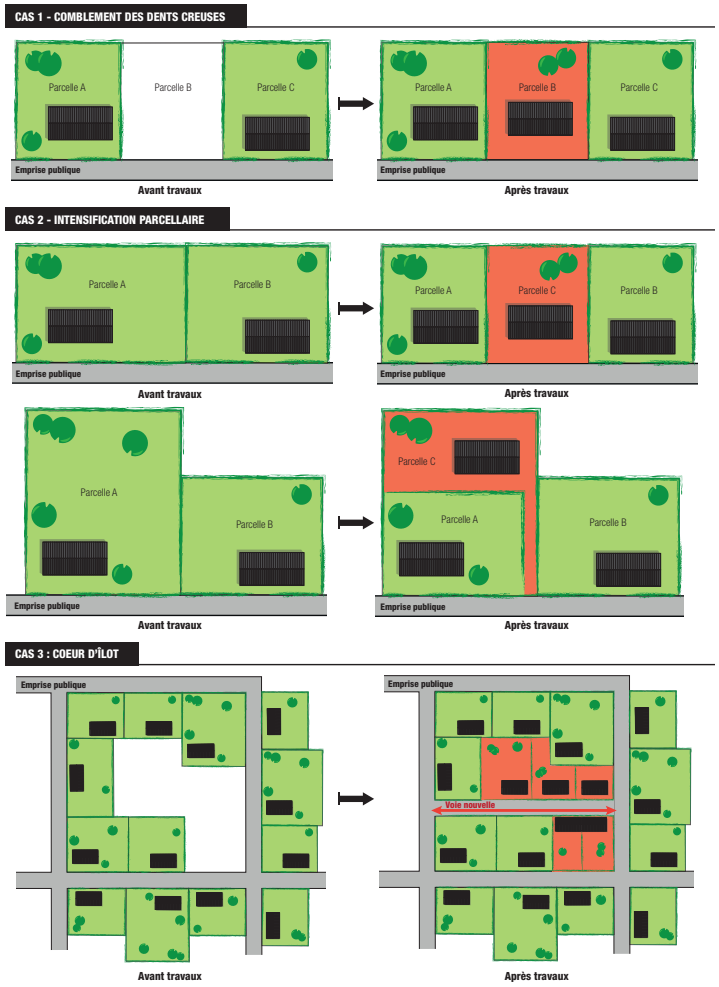
- **L'intensification** résulte d'une division parcellaire suivie de la construction sur parcelles détachées. Le plus souvent, elle concerne des particuliers qui décident de se séparer d'une partie de leur terrain pour le vendre comme terrain à bâtir susceptible d'accueillir une nouvelle maison individuelle, mais elle peut aussi être issue de la mise en commun de portions de plusieurs unités foncières. Tout potentiel supérieur à 3 000 m² a été identifié et un principe de densité a été appliqué (Cf. OAp thématique «Densité»).

Périmètre d'application d'une OAP thématique «Densité» :

- Les tissus bâtis des communes peuvent accueillir des espaces non bâtis interstitiels qui sont susceptibles d'accueillir des opérations de plus grande ampleur de part leur superficie plus importante. Ces espaces sont généralement caractérisés de **cœurs d'îlots**. Leurs ouvertures à l'urbanisation pourront utilement être encadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment afin d'assurer une optimisation foncière et lutter contre les délaissés urbains.

Périmètre d'application d'une OAP sectorielle :

TYPOLOGIE DES PROCESSUS DE DENSIFICATION



5. Analyse du potentiel de densification

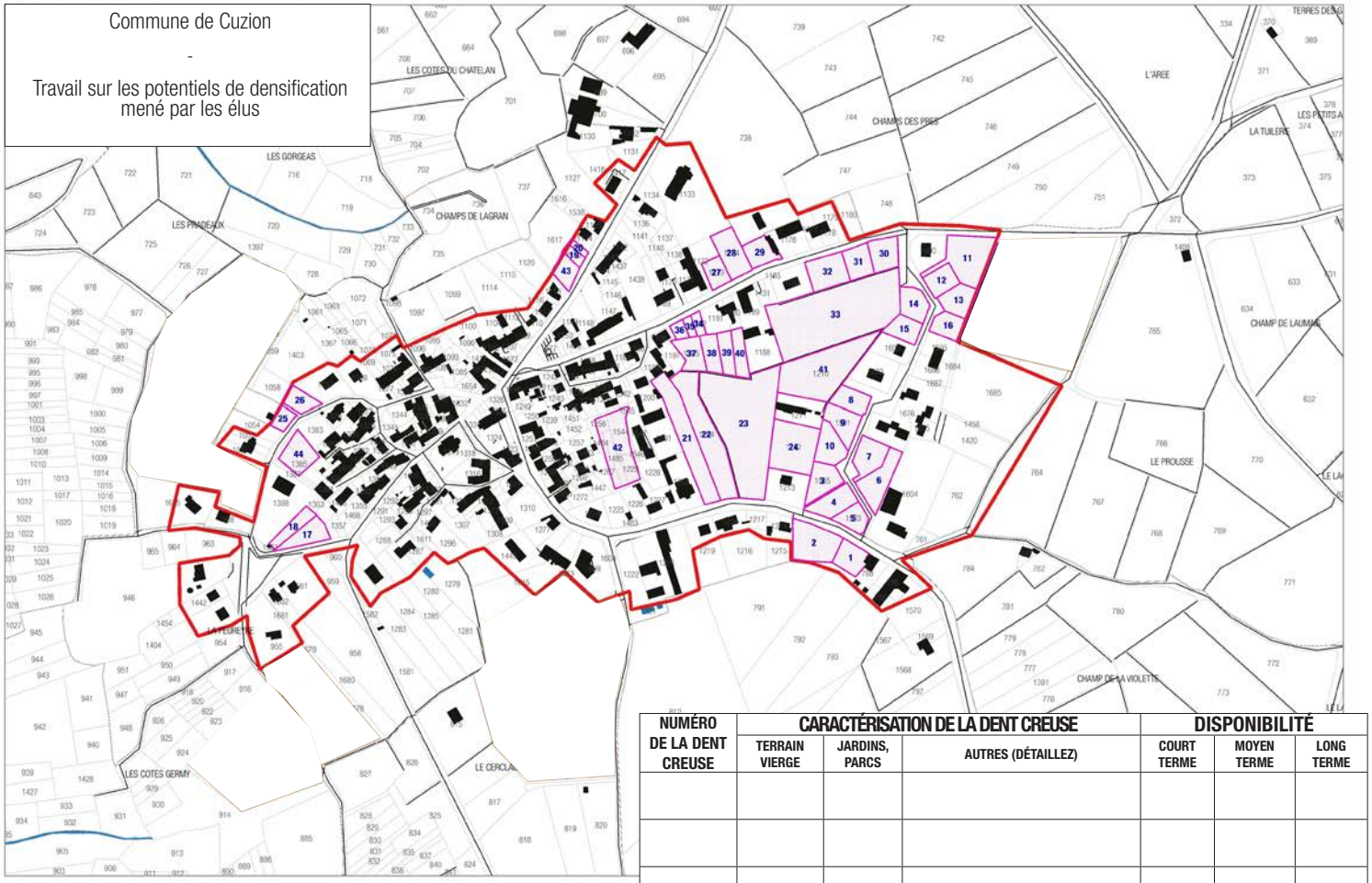
5.1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

2 / Le travail des élus

L'identification des potentiels de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) ne peut être menée sans le concourt des élus municipaux. Leur connaissance du terrain est indispensable afin d'évaluer le potentiel de mutabilité et la constructibilité des terrains répertoriés comme dents creuses. L'ensemble des conseils municipaux ont ainsi analysé, lors d'ateliers, les différentes centralités composant leurs territoires (Bourg, Villages, Hameaux) afin d'apporter un éclairage sur le réel potentiel de mobilisation des dents creuses en tenant notamment compte des facteurs suivants :

- le contexte physique du terrain (qualité des sols, zones humides, topographie, co-visibilité avec un élément de paysage ou de patrimoine ...) ;
- l'occupation du sol (espace vert, lieu de rassemblement...) ;
- la rétention foncière chronique ;
- la possibilité de dessertes par les réseaux.

Ces travaux menés par les élus ont permis de déterminer précisément un taux de rétention foncière pour chaque commune.



NUMÉRO DE LA DENT CREUSE	CARACTÉRISATION DE LA DENT CREUSE			DISPONIBILITÉ		
	TERRAIN VIERGE	JARDINS, PARCS	AUTRES (DÉTAILLEZ)	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME

5. Analyse du potentiel de densification

5.1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

Ce travail a également été l'occasion de réfléchir à la mise en place d'une protection au titre de l'article L.151-23 du C. urb. pour l'identification de secteurs **«trames de jardins à préserver»** dans les futures zones urbaines. En effet, ces espaces contribuent au cadre de vie et à l'aération du bâti en milieu aussi bien urbain que rural.

Sa délimitation s'est portée sur l'identification de continuités d'espaces ouverts, de transitions ou encore d'espaces verts publics ou privés. Ces secteurs de «jardins à préserver» peuvent également servir d'espace tampon en lisière urbaine et font la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.

Son identification se base en fonction du contexte local et s'apprécie au cas par cas. D'ordre général, en lisière urbaine, des trames de jardins ont été mises en place à partir d'une profondeur d'environ 50 mètres, sauf dans le cas de secteur où de l'intensification (sous forme de BIMBY) était envisageable. Les grands parcs des maisons bourgeoises, qui n'ont pas vocation à être densifiés, ou encore les espaces verts publics sont également inclus dans cette protection, de même que les terrains potentiellement humides ou à risque qui pourraient se trouver en zone urbaine sur des fonds de parcelles, dès lors que le risque n'est pas forcément avéré.

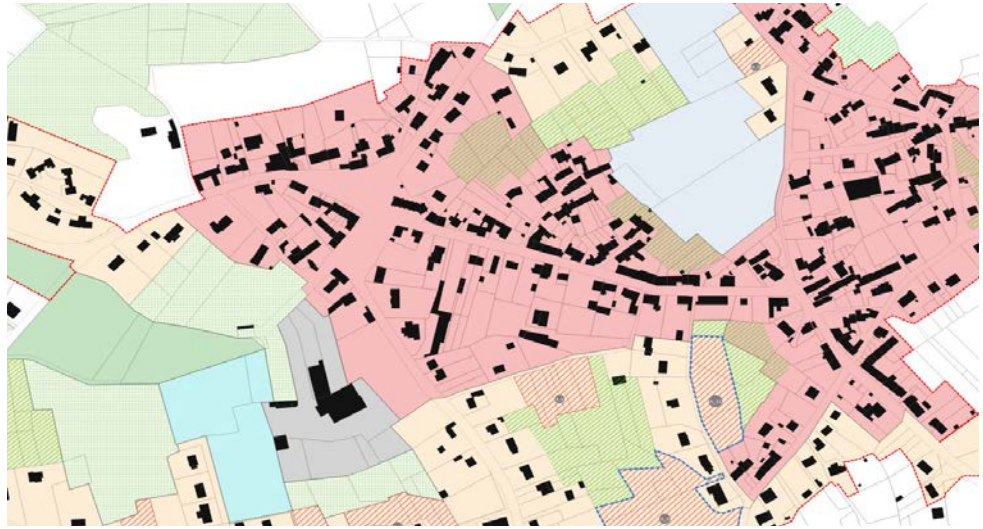
Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques du PLUi au titre de l'article R.151-43 5° qui précise que le règlement peut «identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation».

En contre partie, et ceci afin de ne pas compromettre les objectifs de densification, le règlement y interdit les nouvelles constructions principales. Les règles mises en place sur ces secteurs visent à maintenir le caractère aéré de ces espaces, en n'y autorisant que des annexes des habitations existantes sur la même unité foncière et en encadrant leurs hauteurs et emprises au sol.

Trame de jardins

EXEMPLE D'IDENTIFICATION DE «TRAMES DE JARDINS À PRÉSERVER»

Commune de Badecon-le-Pin



5. Analyse du potentiel de densification

5.1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

3 / L'identification des centralités

Les communes du territoire PLUi ont effectué un travail d'identification des parties densifiables à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées. Elles renvoient à la mise en place d'une zone urbaine mixte *(Cf. 10.1 Motifs de délimitation du zonage).*

Ces secteurs sont généralement constitués des bourgs ainsi que de certains hameaux et villages caractérisés par des conditions favorables à leur développement (conditions de dessertes stratégiques, présence des réseaux, proximité avec les équipements, les pôles urbains, absence d'interférence avec les exploitations agricoles, etc.). Un certain nombre de hameaux structurants ont dû être exclus du fait de leur proximité avec les exploitations agricoles les rendant de fait inconstructibles (cercles de réciprocité du RSD ou du régime des ICPE).

Cercles de 100m autour des bâtiments agricoles :

Terres déclarées à la PAC consommées par les secteurs repérés en densification :

xxx m2 (m2 = consommation de la terre PAC)

Pour l'ensemble des tissus non-identifiés comme constitutifs des Parties Actuellement Urbanisées, il ne sera pas admis de nouvelles constructions principales à l'exception de cas spécifiques : les constructions agricoles et sylvicoles (dont les habitations d'exploitants relevant d'un régime d'instruction différent), les secteurs spécifiques de projet aussi appelés Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (*Cf. 9.7 Les STECAL*).

Les secteurs retenus pour la délimitation des PAU sont :

l'ensemble des 8 bourgs des communes du territoire

33 villages/hameaux :

Badecon-le-Pin :
- Le Bourg
- Chatillon

Baraize :
- Le Bourg
- Chamorin
- Moncocu
- Lagedemont

Bazaiges :
- Le Bourg
- La Ligne

Ceaulmont :
- La Petite Barre
- Le Bourg
- Le Perron
- Les Granges
- La Prune
- Auvergne
- Villarnoux
- La Grande Barre
- Le Petit Multon
- Chenet
- Le Multon

Cuzion :
- Le Bourg
- Bonnu
- Champ de l'étang
- La Jarige
- Cuzion-le-Vieux
- Les Côtes

Éguzon-Chantôme :
- Le Bourg
- Éguzonnet
- Chambon
- Fressignes
- Pechovet
- Chantôme
- Argentières

Gargillesse-Dampierre
- Le Bourg
- Le Moulin de Gargilesse
- Dampierre
- Les Girauds
- Champ de la Croix

Pommiers :
- Le Bourg
- La Fonteneille
- Foy
- La Suzelle

5. Analyse du potentiel de densification

5.1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

DÉSIGNATION DES PAU À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE

A Lettre donnée à chaque commune pour faciliter le repérage

A - Badecon-le-Pin

B- Baraize

C- Bazaiges

D- Ceaulmont

E - Cuzion

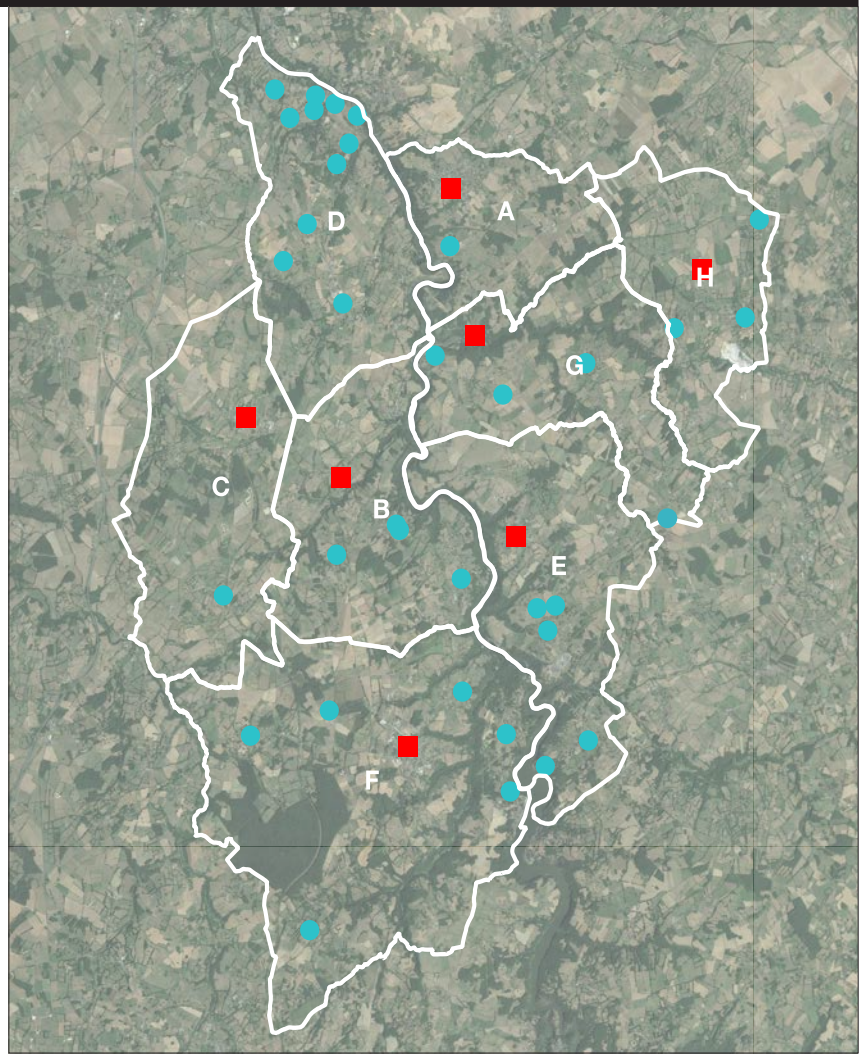
F - Éguzon-Chantôme

G - Gargillesse-Dampierre

H - Pommiers

Villages/Hameaux

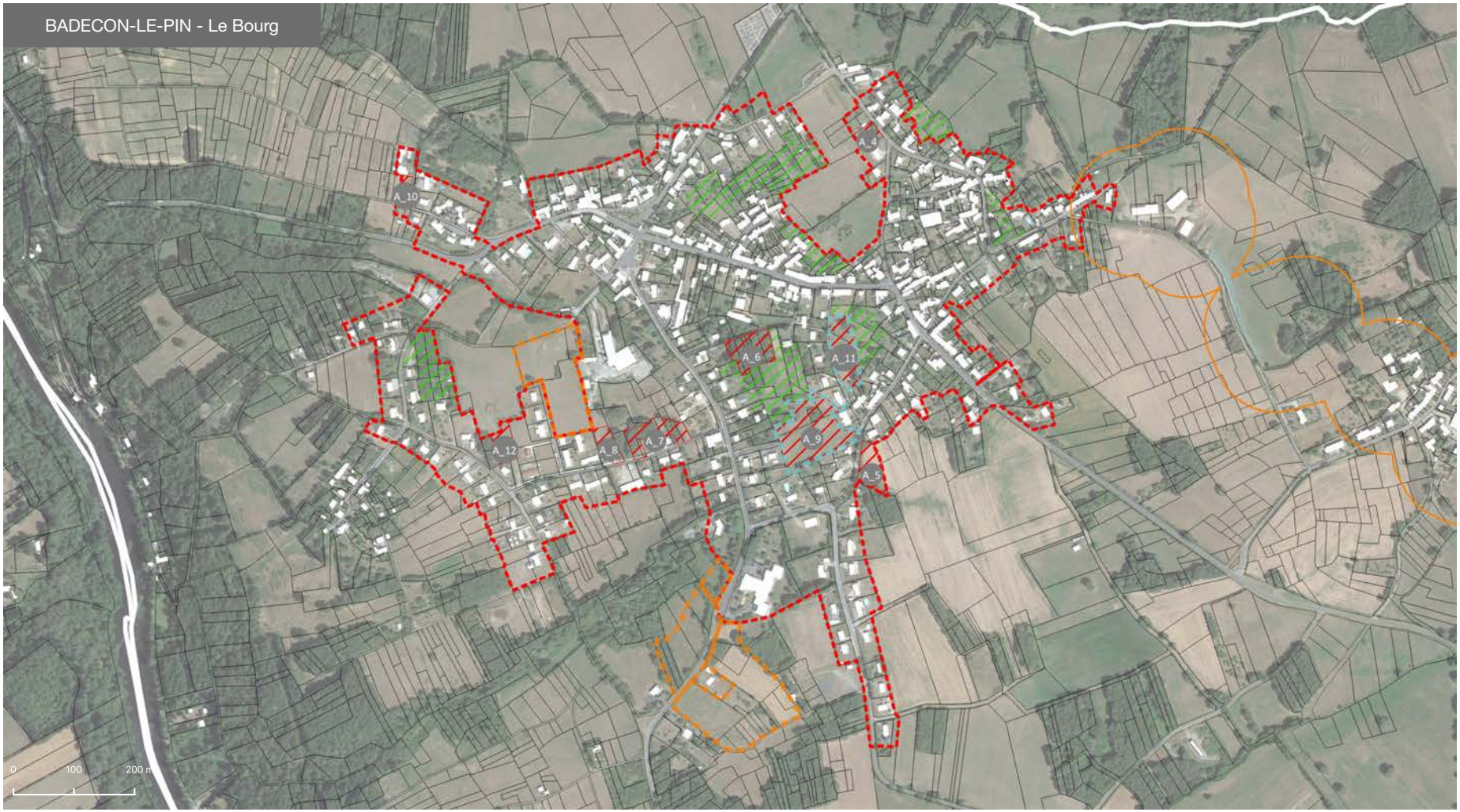
Bourg



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
BADECON-LE-PIN	Ub	A_4	1112.01	1
BADECON-LE-PIN	Ub	A_5	2636.54	2
BADECON-LE-PIN	Ub	A_6	3769.24	3
BADECON-LE-PIN	Ub	A_7	3418.99	3
BADECON-LE-PIN	Ub	A_8	1436.84	1
BADECON-LE-PIN	Ub	A_9	9922.15	8
BADECON-LE-PIN	Ub	A_10	834.61	1
BADECON-LE-PIN	Ub	A_11	4339.64	4
BADECON-LE-PIN	Ub	A_12	1795.03	2

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

BADECON-LE-PIN - Chatillon

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

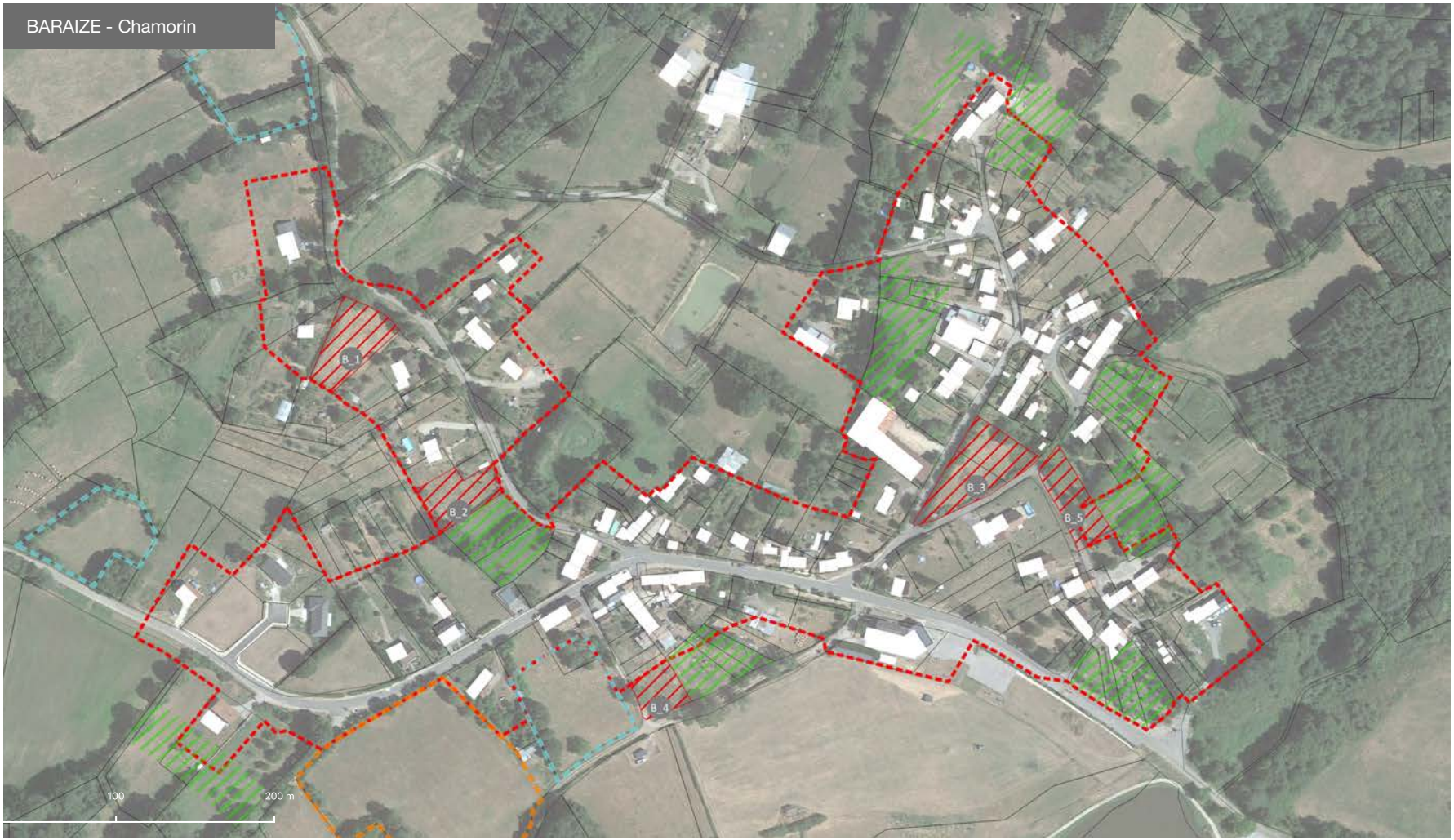
Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
BADECON-LE-PIN	Ub	A_1	923.49	1
BADECON-LE-PIN	Ub	A_2	666.65	1
BADECON-LE-PIN	Ub	A_3	2013.15	2

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

B - COMMUNE DE BARAIZE

BARAIZE - Chamorin



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

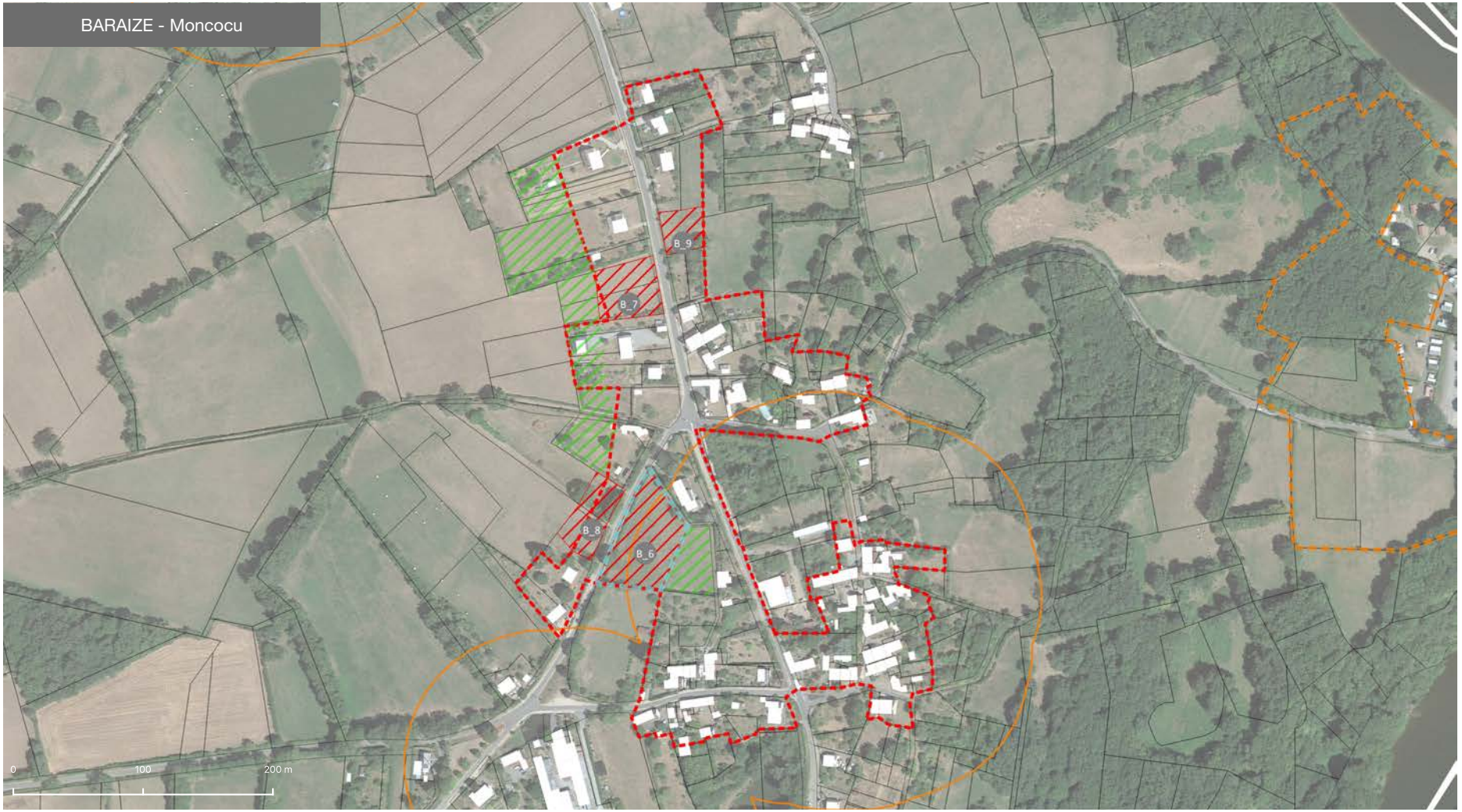
B - COMMUNE DE BARAIZE

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
BARAIZE	Ub	B_1	1707.76	1
BARAIZE	Ub	B_2	1290.36	1
BARAIZE	Ub	B_3	2268.46	2
BARAIZE	Ub	B_4	817.75	1
BARAIZE	Ub	B_5	1329.8	1

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

B - COMMUNE DE BARAIZE



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

B - COMMUNE DE BARAIZE

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
BARAIZE	Ub	B_6	3620.18	3
BARAIZE	Ub	B_7	2021.12	2
BARAIZE	Ub	B_8	1674.79	2
BARAIZE	Ub	B_9	1023.55	1

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

C - COMMUNE DE BAZAIGES

BAZAIGES - Le Bourg

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

C - COMMUNE DE BAZAIGES

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
BAZAIGES	Ua	C_3	1101.99	1
BAZAIGES	Uc	C_4	4775.99	4
BAZAIGES	Uc	C_5	4735.65	3
BAZAIGES	Uc	C_6	3602.26	3
BAZAIGES	Ua	C_7	2474.69	2
BAZAIGES	Ua	C_8	10393.53	0. PC déposé sur l'ensemble de la DC
BAZAIGES	Ua	C_9	4837.53	4

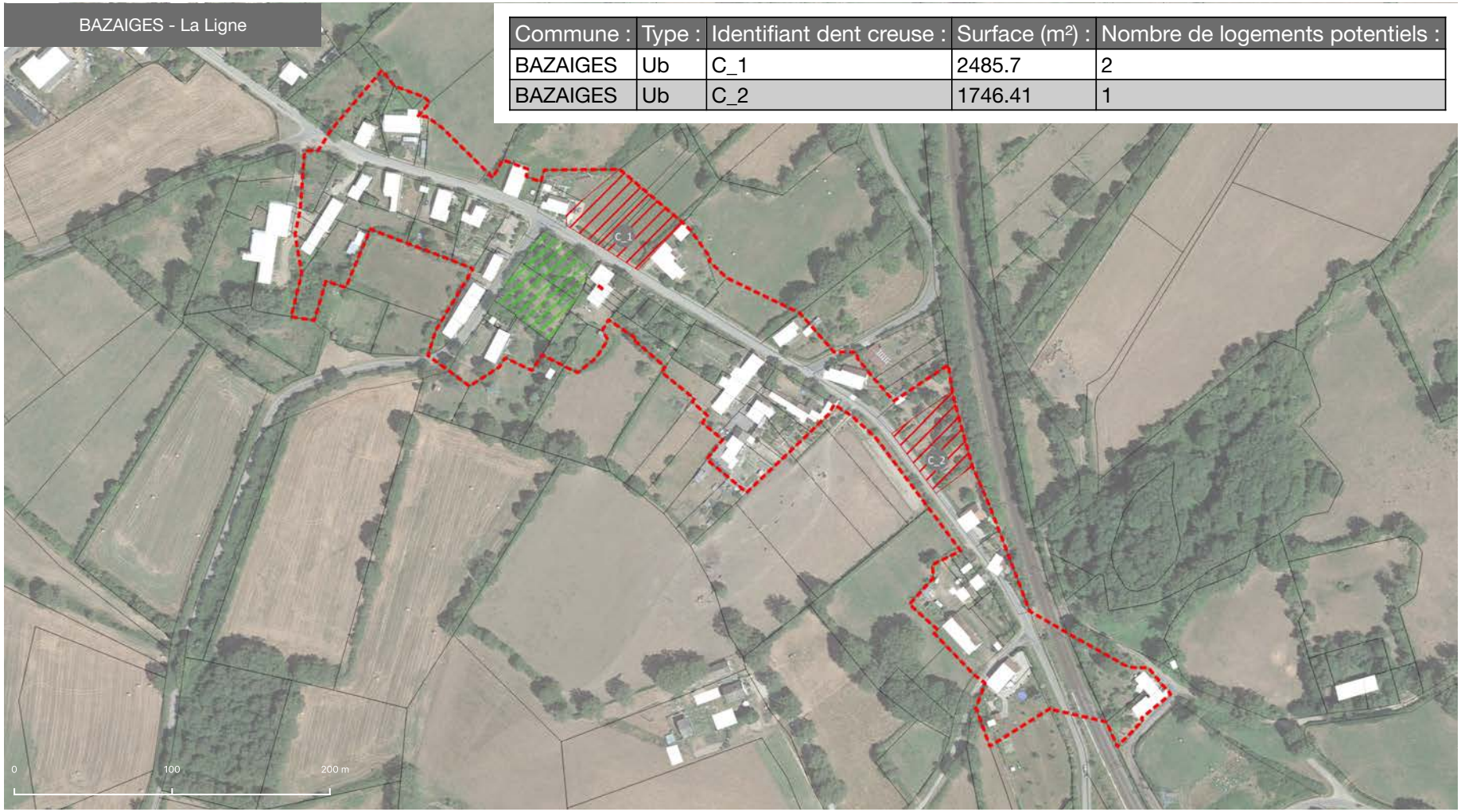
5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

C - COMMUNE DE BAZAIGES

BAZAIGES - La Ligne

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
BAZAIGES	Ub	C_1	2485.7	2
BAZAIGES	Ub	C_2	1746.41	1



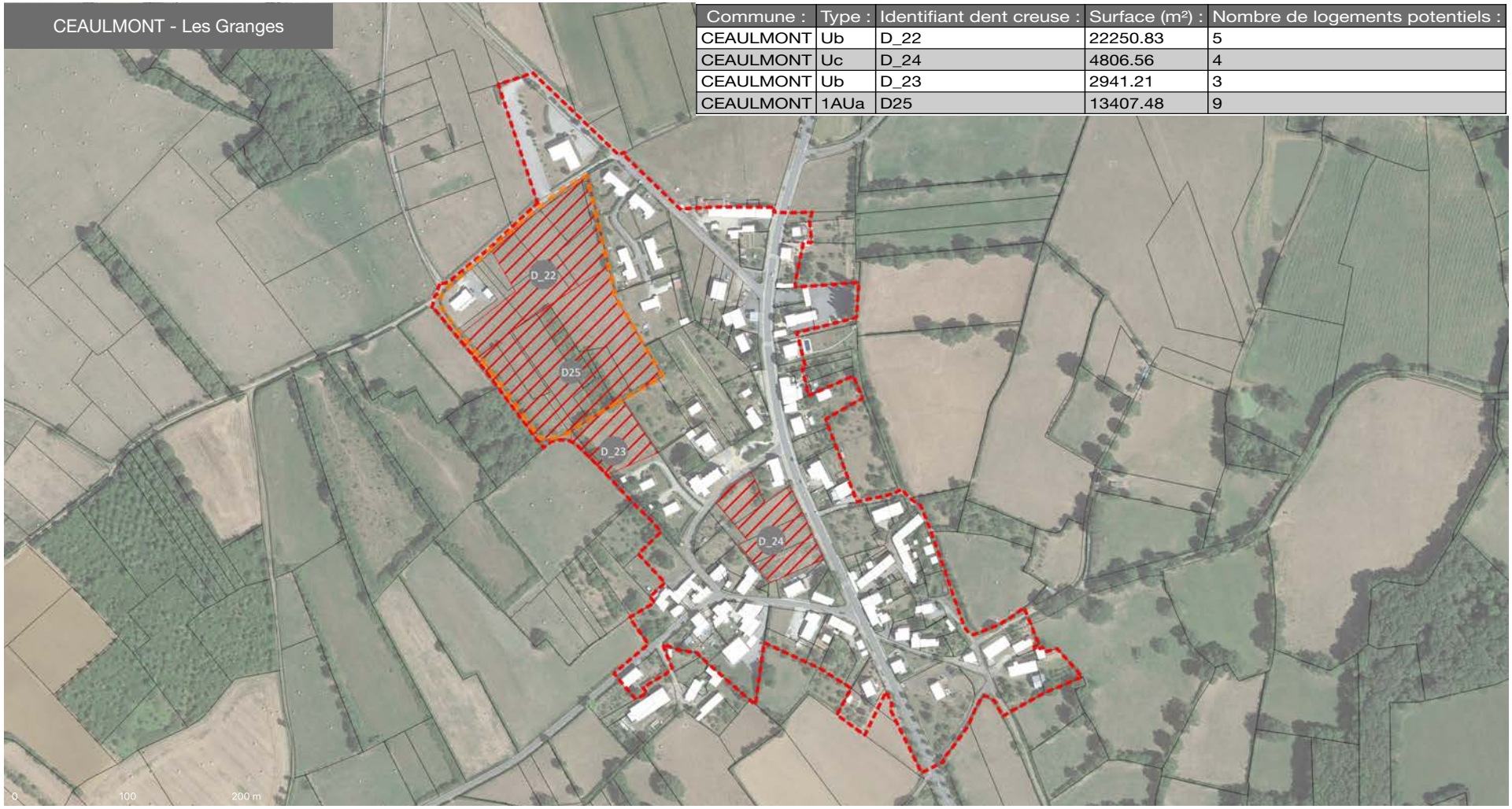
5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

D - COMMUNE DE CEAULMONT

CEAULMONT - Les Granges

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
CEAULMONT	Ub	D_22	22250.83	5
CEAULMONT	Uc	D_24	4806.56	4
CEAULMONT	Ub	D_23	2941.21	3
CEAULMONT	1AUa	D25	13407.48	9



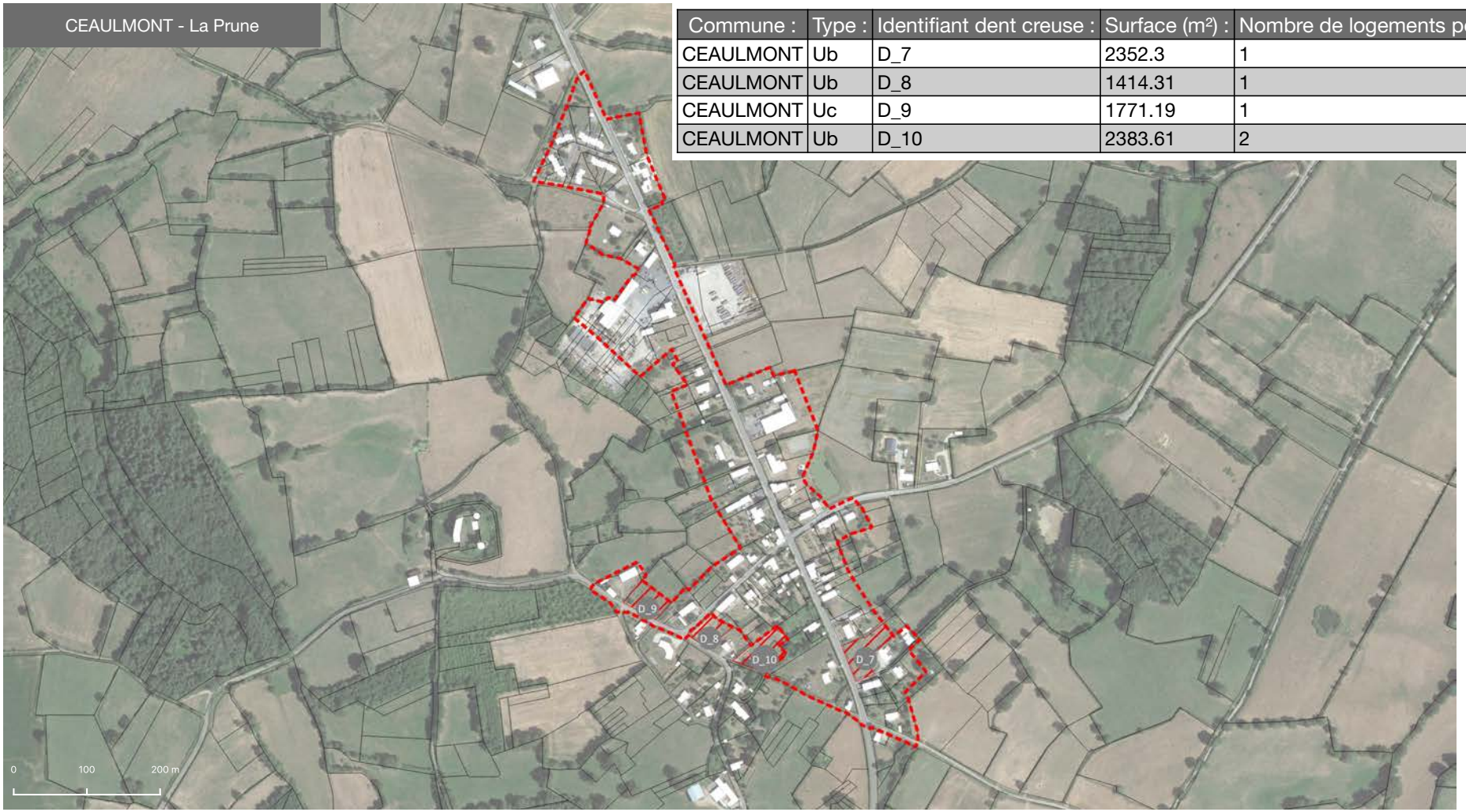
5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

D - COMMUNE DE CEAULMONT

CEAULMONT - La Prune

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
CEAULMONT	Ub	D_7	2352.3	1
CEAULMONT	Ub	D_8	1414.31	1
CEAULMONT	Uc	D_9	1771.19	1
CEAULMONT	Ub	D_10	2383.61	2



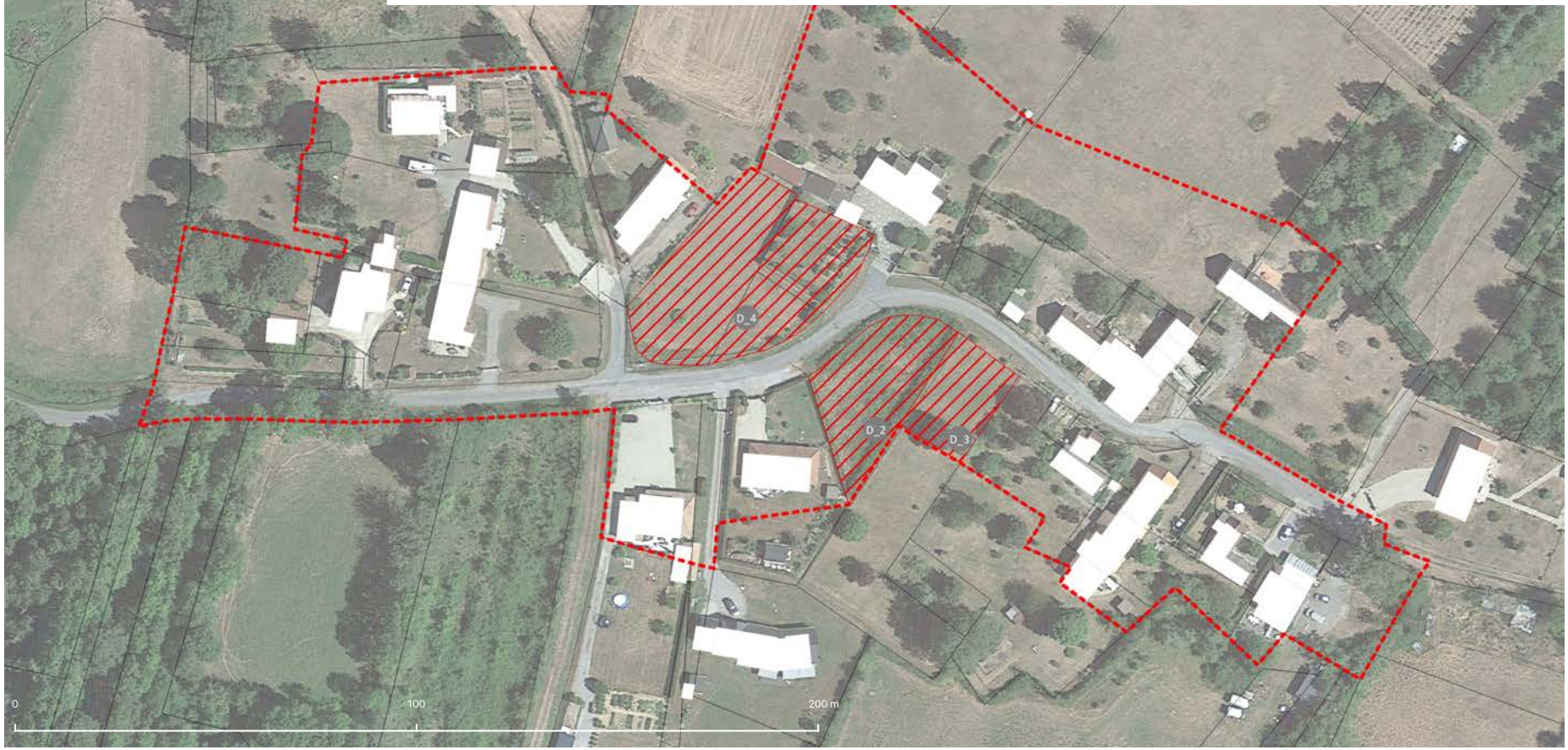
5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

D - COMMUNE DE CEAULMONT

CEAULMONT - La Grande Barre

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
CEAULMONT	Ua	D_5	2353.5	1
CEAULMONT	Ua	D_6	1968.31	1



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

D - COMMUNE DE CEAULMONT

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
CEAULMONT	Ua	D_19	670.8	1
CEAULMONT	Ua	D_20	1509.56	1
CEAULMONT	Ua	D_21	1429.45	2

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

D - COMMUNE DE CEAULMONT

CEAULMONT - La Petite Barre

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
CEAULMONT	Ua	D_5	2353.5	1
CEAULMONT	Ua	D_6	1968.31	1

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

D - COMMUNE DE CEAULMONT

CEAULMONT - Le Perron

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

D - COMMUNE DE CEAULMONT

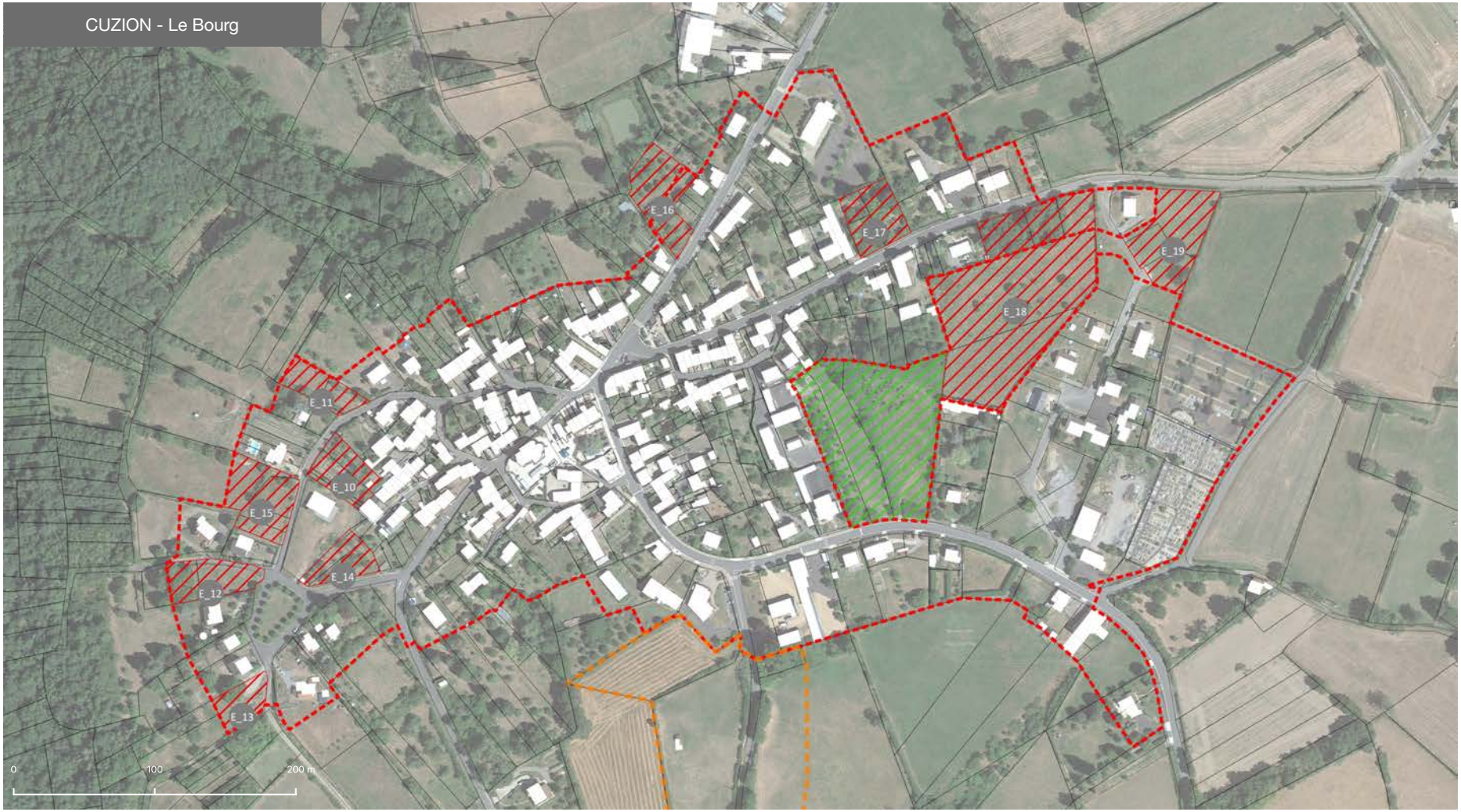
Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
CEAULMONT	Ub	D_14	3424.43	3
CEAULMONT	Ub	D_15	1975.19	2
CEAULMONT	Ua	D_16	1033.09	1
CEAULMONT	Ua	D_17	1505.48	1
CEAULMONT	Ua	D_18	1992.93	2

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

E - COMMUNE DE CUZION

CUZION - Le Bourg



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

E - COMMUNE DE CUZION

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
CUZION	Ub	E_10	1425.45	1
CUZION	Ub	E_11	1141.98	1
CUZION	Ub	E_12	1609.74	1
CUZION	Ub	E_13	933.19	1
CUZION	Ub	E_14	1147.17	1
CUZION	Ub	E_15	2247.5	2
CUZION	Uc	E_16	2086.05	2
CUZION	Uc	E_17	1663.2	2
CUZION	Ub	E_18	11411.67	9
CUZION	Ub	E_19	2934.62	3

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

E - COMMUNE DE CUZION

CUZION - La Jarrige

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

E - COMMUNE DE CUZION

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
CUZION	Ub	E_6	5275.49	4
CUZION	Ub	E_7	5843.88	5
CUZION	Ub	E_8	2023.27	2
CUZION	Ub	E_9	3481.77	3

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

E - COMMUNE DE CUZION

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

E - COMMUNE DE CUZION

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
CUZION	Ub	E_1	3082.32	3
CUZION	Ub	E_2	1491.58	1
CUZION	Ub	E_3	2288.02	2

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

E - COMMUNE DE CUZION

CUZION - Cuzion-le-Vieux

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

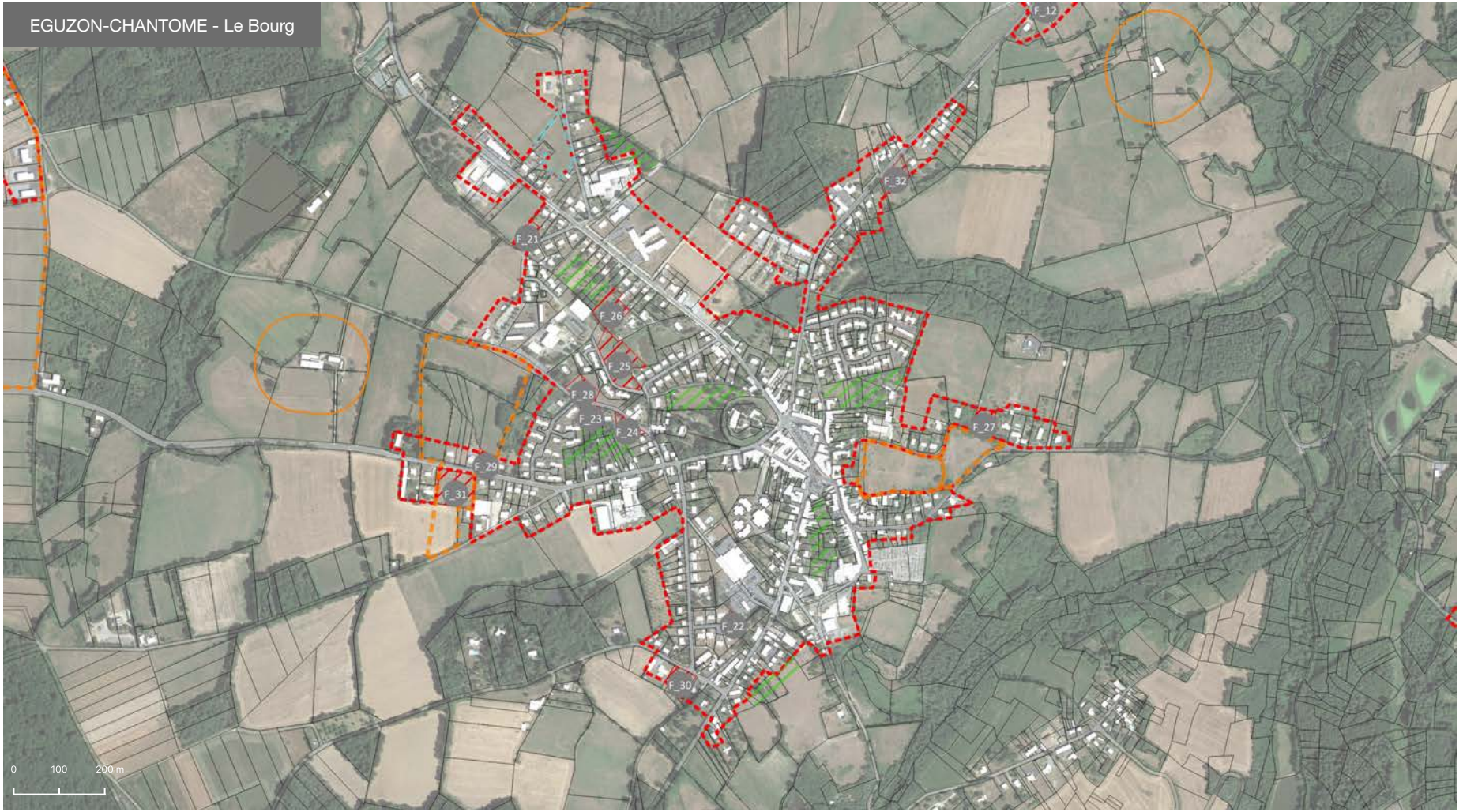
E - COMMUNE DE CUZION

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
CUZION	Ub	E_4	2747.45	2
CUZION	Ub	E_5	1634.13	1

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

F - COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

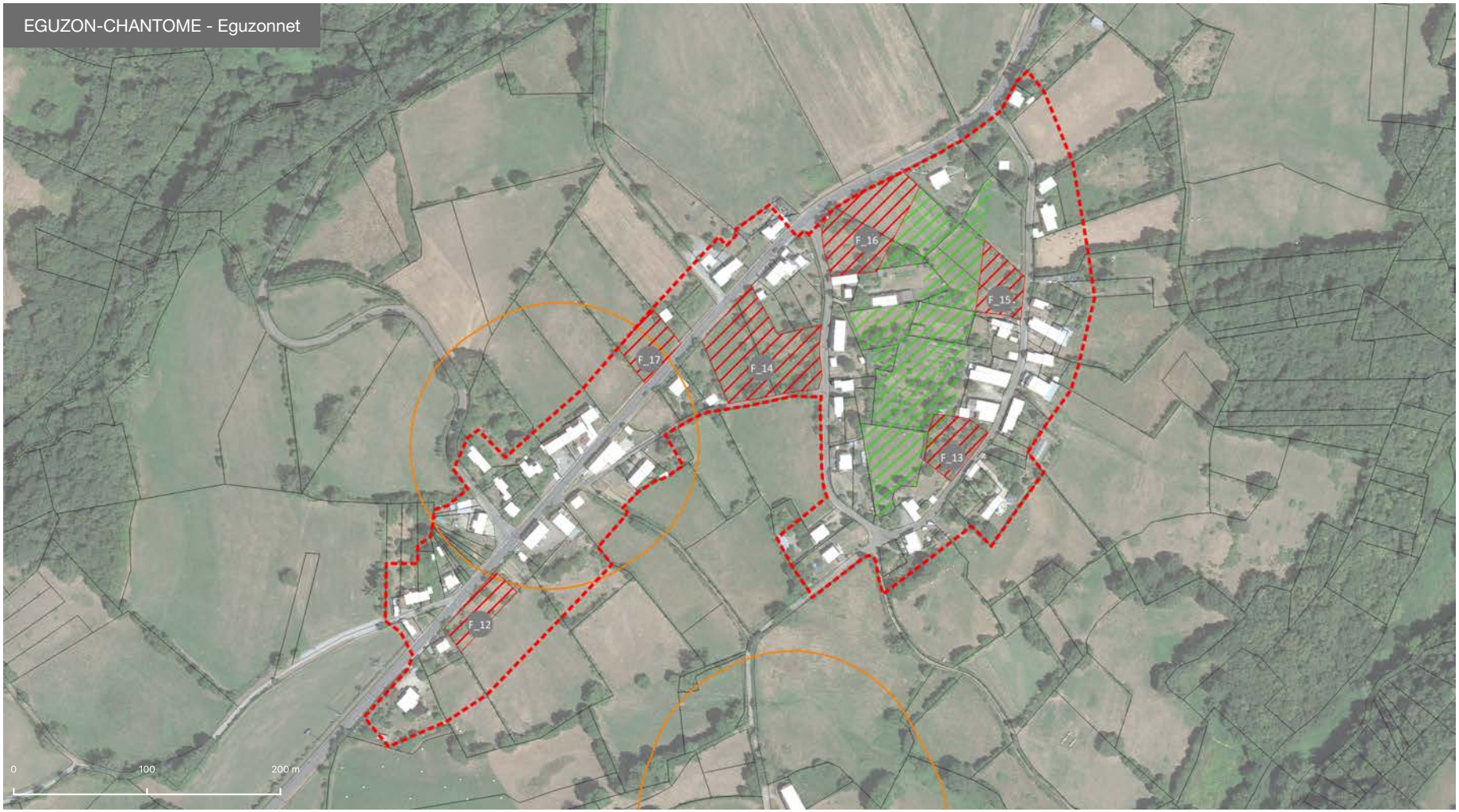
F - COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_21	1401.76	1
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_22	940.39	1
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_23	1640.99	2
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_24	1720.84	2
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_25	7003.09	6
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_26	4112.31	3
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_27	2207.27	2
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_28	2449.59	2
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_29	1469.31	1
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_12	1292.34	2
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_30	2507.56	2
EGUZON-CHANTOME	Uc	F_31	6197.91	4
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_32	2473.69	2

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

F - COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

F - COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_12	1292.34	2
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_13	1488.68	1
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_14	4774.37	3
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_15	1435.13	2
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_16	3394.07	2
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_17	1315.62	1

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

F - COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

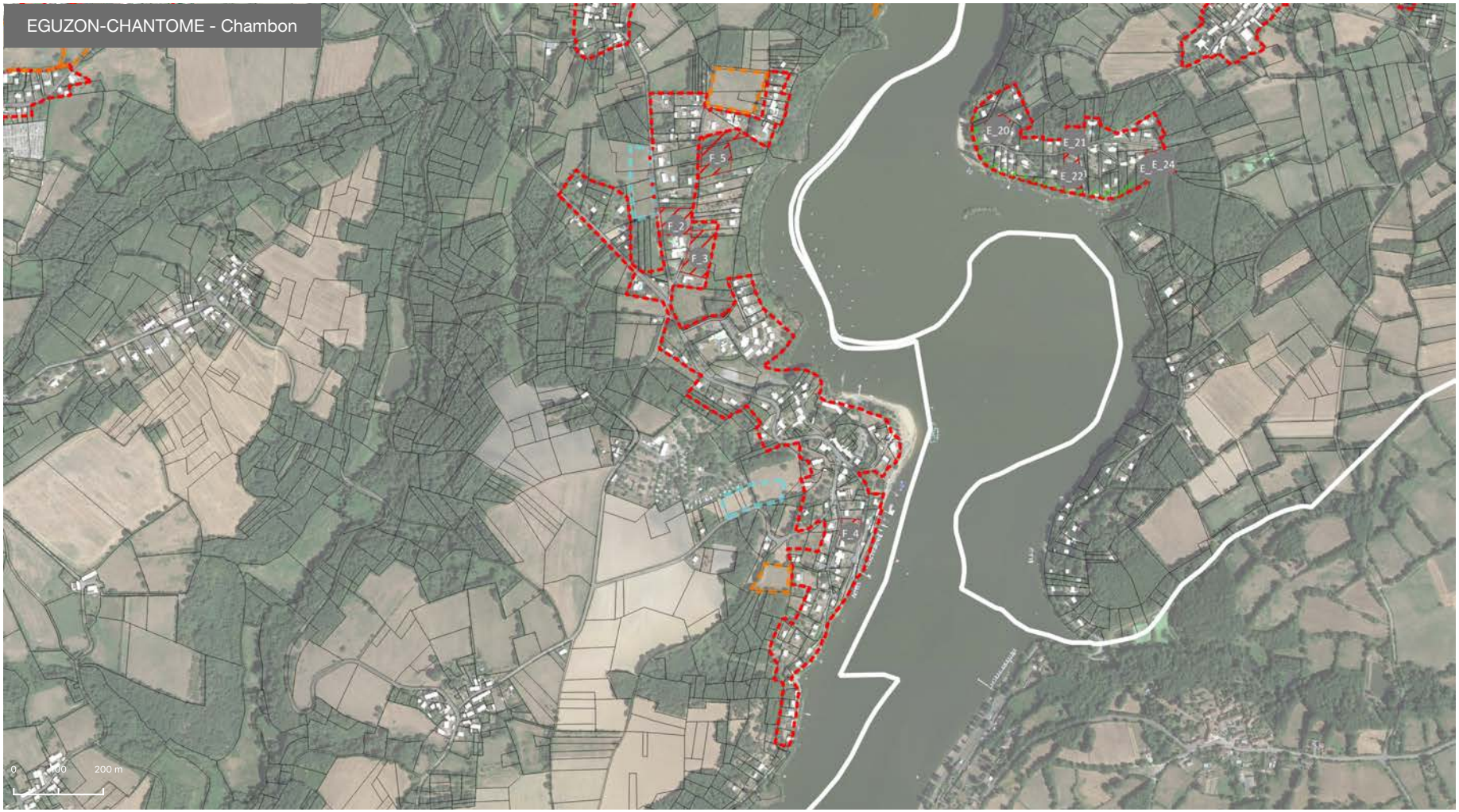
F - COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_18	2044.19	1
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_19	1264.29	1
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_20	1627.15	1

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

F - COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

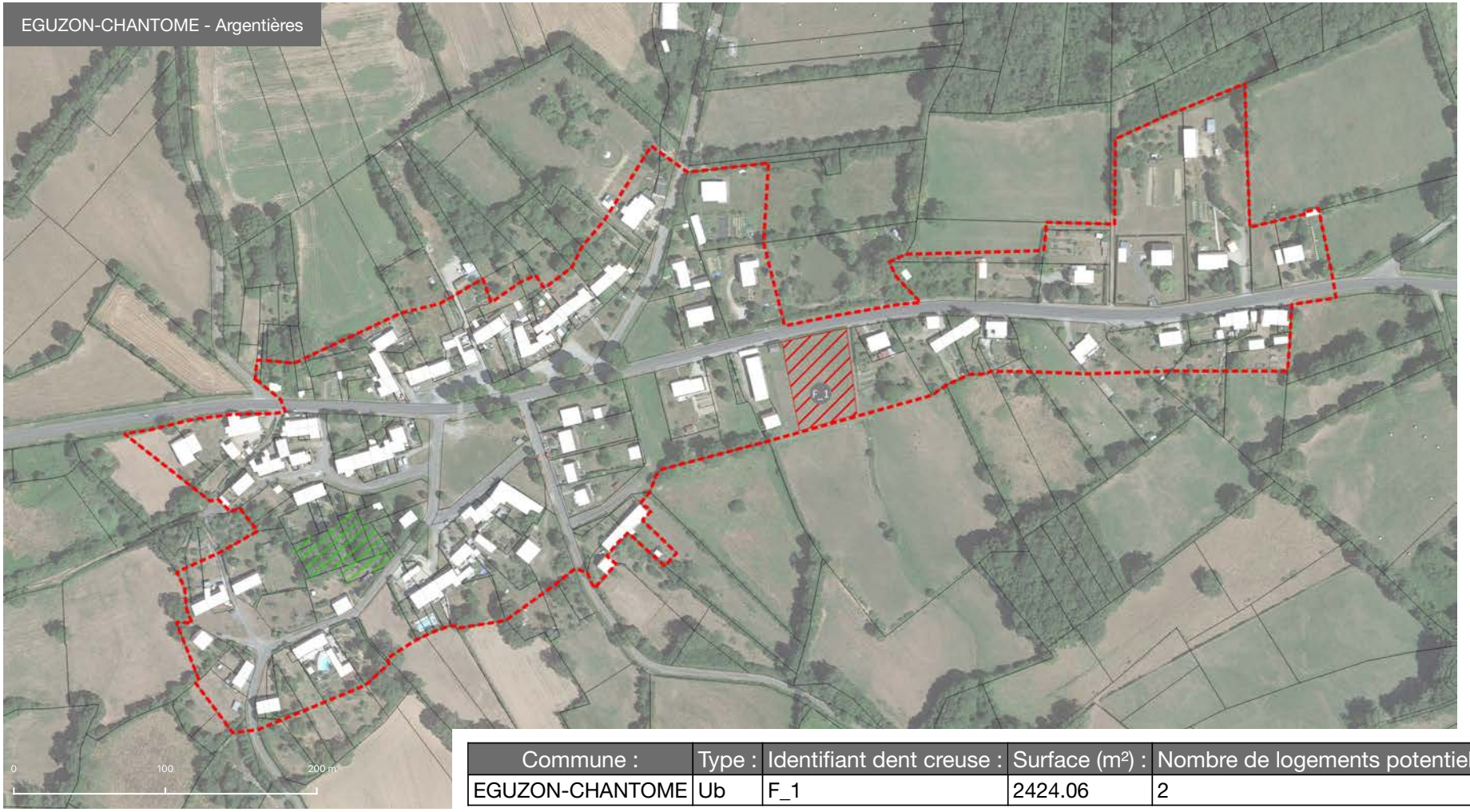
F - COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME

Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m^2) :	Nombre de logements potentiels :
CUZION	Ub	E_20	1815.95	1
CUZION	Ub	E_21	1946.6	1
CUZION	Ub	E_22	2842.61	2
CUZION	Ub	E_23	1390.42	1
CUZION	Ub	E_24	1209.82	1
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_27	2207.27	2
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_2	3995.01	3
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_3	5677.92	5
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_4	1805.43	2
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_5	6446.99	6

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

F - COMMUNE D'ÉGUZON-CHANTÔME



Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
EGUZON-CHANTOME	Ub	F_1	2424.06	2

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

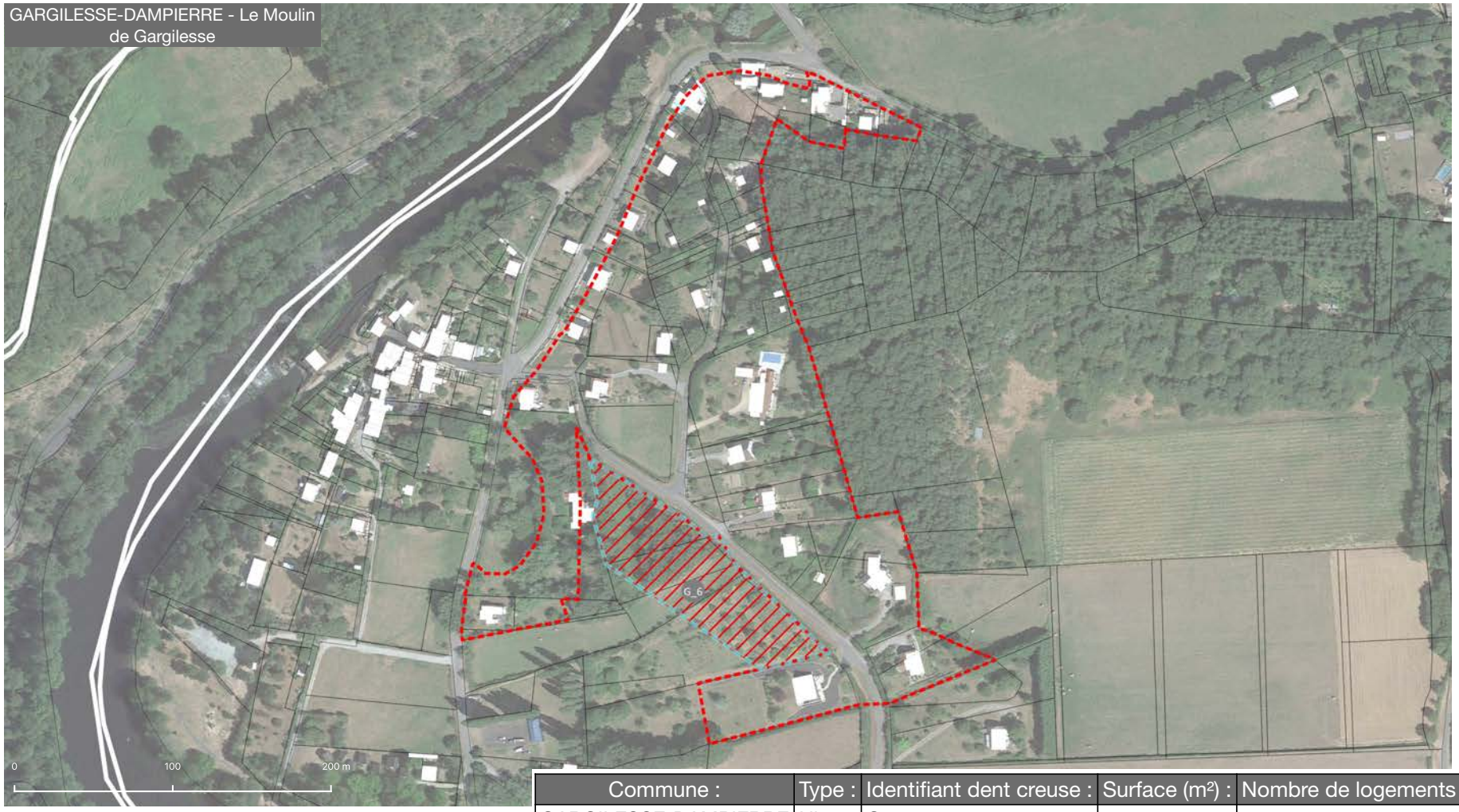
Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G_1	1163.6	1
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G_2	1051.27	1
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G_3	865	1
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G_4	5553.59	4
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G_5	1160.25	1

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

GARGILESSE-DAMPIERRE - Le Moulin de Gargilesse

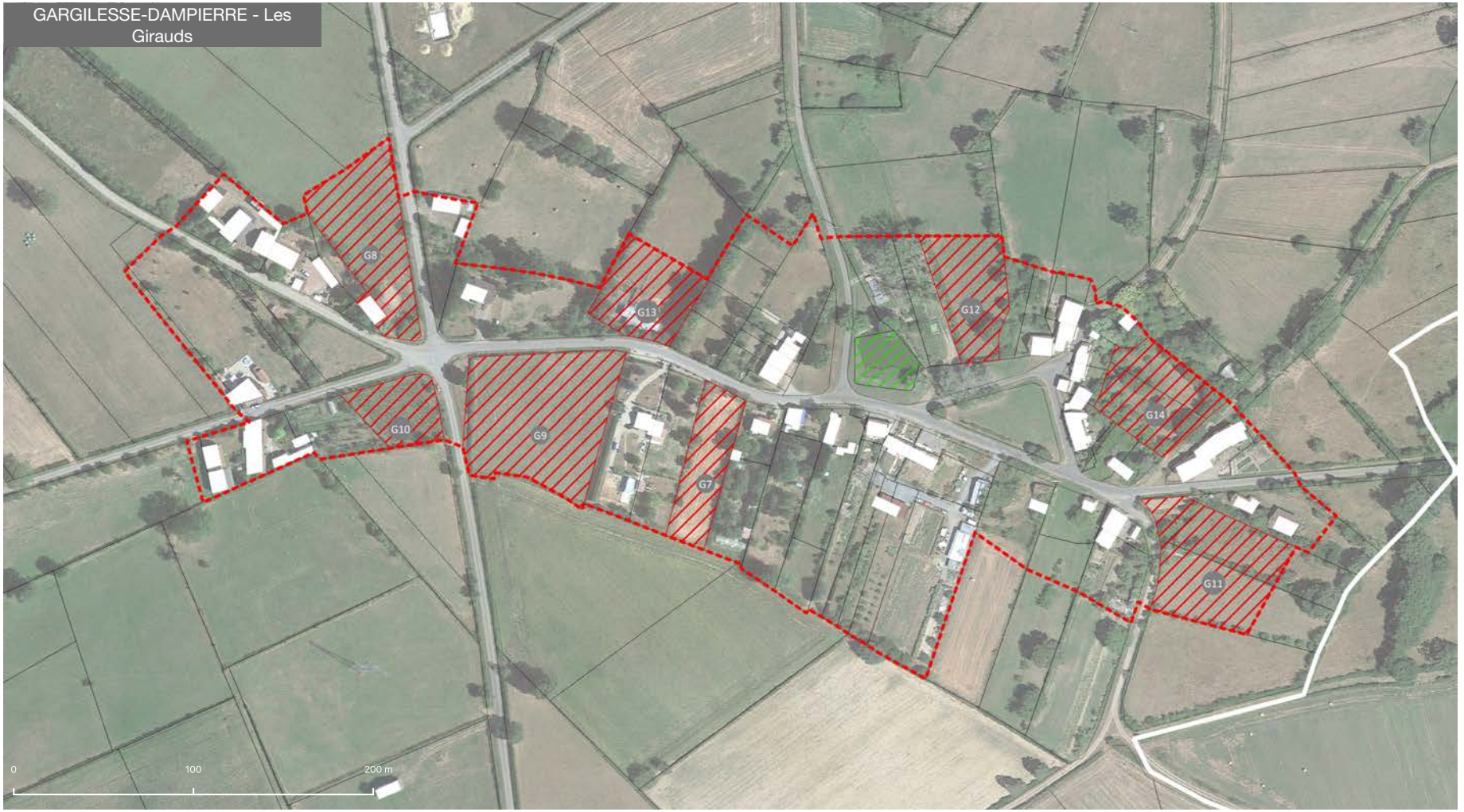


Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G_6	7331.64	5

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

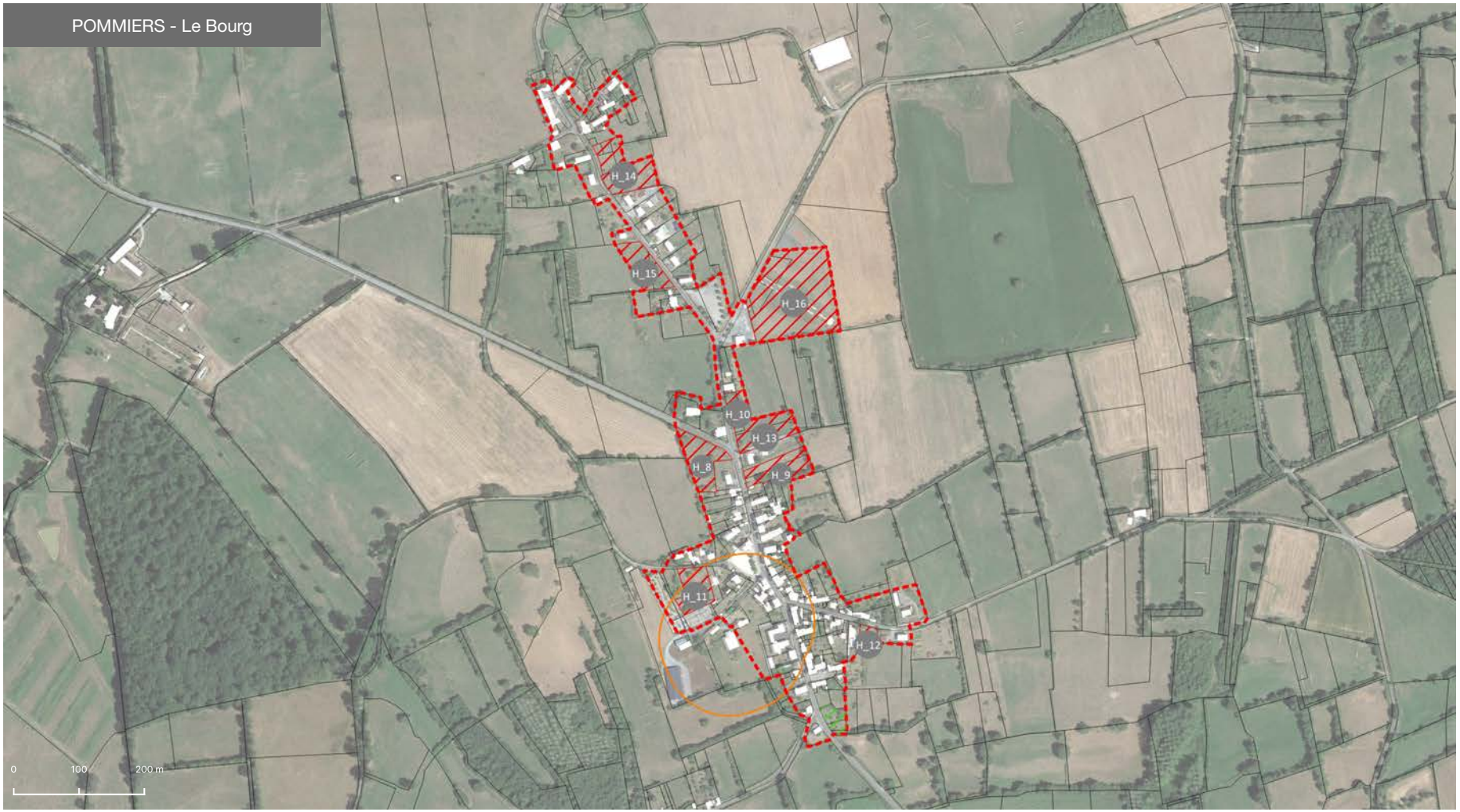
Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G8	3644.09	1
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G7	2065.81	1
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G10	1523.29	1
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G9	5721.99	3
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G12	2500.51	1
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G11	4104.17	2
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G14	2722.64	1
GARGILESSE-DAMPIERRE	Ub	G13	2394.28	1

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

H - COMMUNE DE POMMIERS

POMMIERS - Le Bourg



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

H - COMMUNE DE POMMIERS

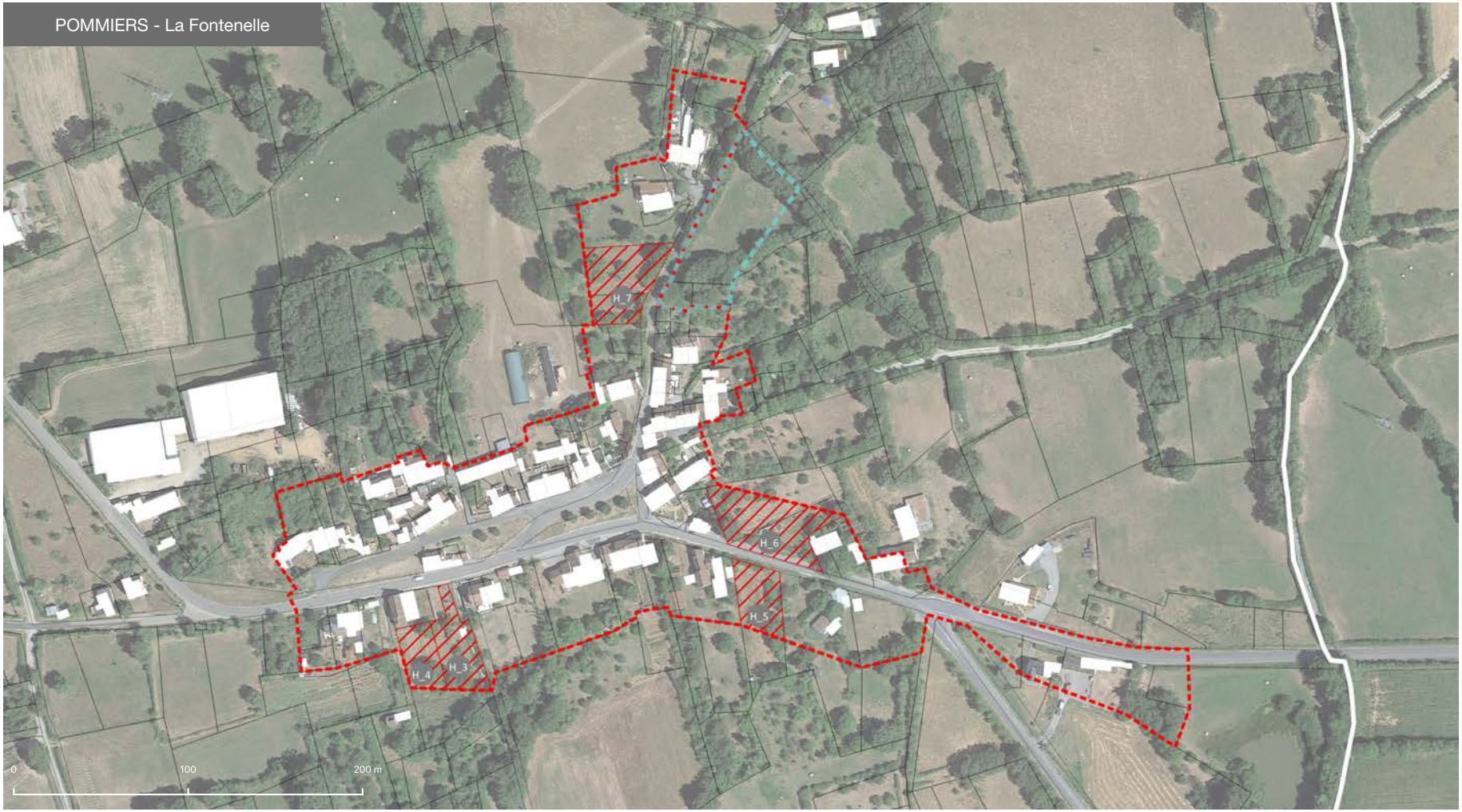
Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
POMMIERS	Ub	H_8	3869.39	3
POMMIERS	Ub	H_9	3360.48	2
POMMIERS	Ub	H_10	1527.27	1
POMMIERS	Ua	H_11	2974.57	3
POMMIERS	Ua	H_12	967.74	1
POMMIERS	Ub	H_13	3853.27	4
POMMIERS	Ub	H_14	4984.88	3
POMMIERS	Ub	H_15	3209.95	3
POMMIERS	Ub	H_16	16022.64	8

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

H - COMMUNE DE POMMIERS

POMMIERS - La Fontenelle



5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

H - COMMUNE DE POMMIERS

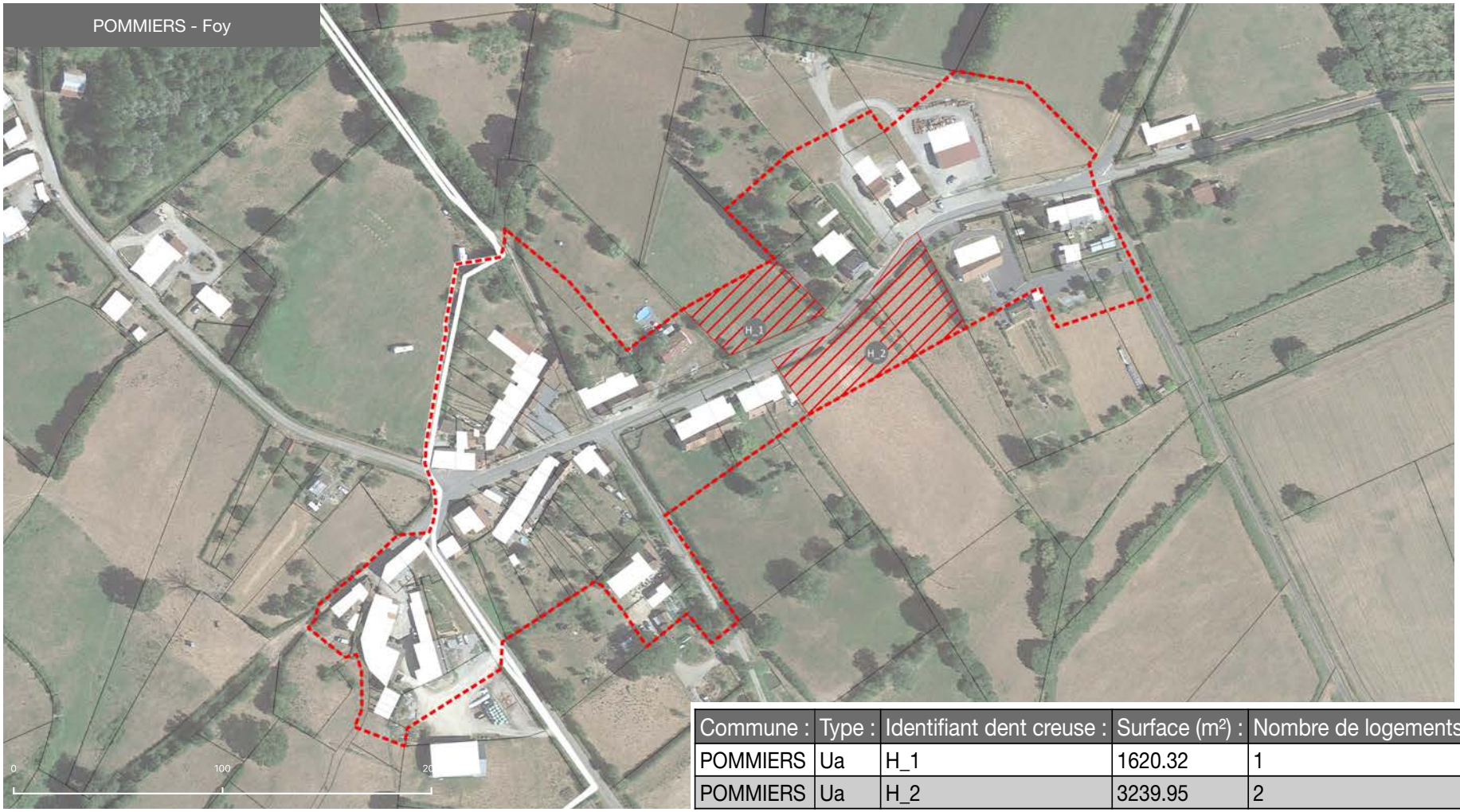
Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
POMMIERS	Ub	H_3	1095.5	1
POMMIERS	Ub	H_4	763.5	1
POMMIERS	Ub	H_5	978.45	1
POMMIERS	Ub	H_6	2029.76	2
POMMIERS	Ub	H_7	1684.28	1

5. Analyse du potentiel de densification

5.2 - IDENTIFICATION DES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR COMMUNE

H - COMMUNE DE POMMIERS

POMMIERS - Foy



Commune :	Type :	Identifiant dent creuse :	Surface (m²) :	Nombre de logements potentiels :
POMMIERS	Ua	H_1	1620.32	1
POMMIERS	Ua	H_2	3239.95	2

5. Analyse du potentiel de densification

5.3 - SYNTHÈSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE PLUI

1 / Synthèse habitat

À l'échelle du Pays d'Eguzon, **37,4 ha de densification** sont identifiés pour un **potentiel de 293 logements** possibles.

Néanmoins, le travail des élus sur la mobilité des potentiels de densification fait ressortir **une rétention foncière de l'ordre de 46%** à l'échelle du territoire.

À la lumière de cet élément, le nombre de logements réellement mobilisables serait donc de **157 logements en densification**, équivalent à une **surface retenue d'environ 20 ha**.

Le PLUi doit donc envisager **un recours aux extensions urbaines** afin de remplir l'objectif de production issue du point mort et de l'objectif démographique pour les 14 prochaines années, à hauteur d'environ **210 à 230 logements**.

Potentiel de logement	Logements potentiels en densification	Coefficient de retention	Logements retenus après rétention	Surface en densification
Badecon-le-Pin	29	45%	16	3,3
Ceaulmont	53	55%	24	7,1
Gargilesse-Dampierre	13	50%	7	1,7
Pommiers	37	50%	19	5,2
Secteur Centre-Est	**132**	**50%**	**66**	**17,3**
Baraize	14	40%	8	1,6
Bazaiges	28	40%	9	2.56
Cuzion	52	45%	29	6,3
Eguzon-Chantôme	67	45%	37	8,2
Secteur Sud	**161**	**43%**	**91**	**18,6**
TOTAL	**293**	**46%**	**157**	**36 ha**

5. Analyse du potentiel de densification

5.3 - SYNTHÈSE DES POTENTIELS DE DENSIFICATION À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE PLUI

L'insuffisance du potentiel de densification justifie le recours à des extensions d'urbanisation pour permettre la réalisation des objectifs de la prospective :

2 / Synthèse des activités économiques

À l'échelle du PLUi, **1 ha** de terrain viabilisé sont disponibles en **densification** à vocation d'activités économiques dans les ZAE existantes.

Le PLUi doit donc envisager **un recours aux extensions urbaines d'activités économiques** de l'ordre de 7,65 ha afin d'assurer le report des surfaces disponibles identifiées dans le projet de territoire.

PROSPECTIVE		POTENTIEL DE DENSIFICATION		EXTENSIONS D'URBANISATION
Doublement d'accueil de la population + 390 logements		Compris dans les PAU identifiées comme densifiables : *après prise en compte du cœfficient de rétention.*	=	Évaluation du besoin en extension d'urbanisation pour atteindre les objectifs de croissance fixés par la prospective du PADD
390 log	−	**157 log**	=	**environ 210/230 log**
Entre 39 à 49 ha		**36 ha brut 20 ha net**		*Entre 16 et 24 ha*

Afin de respecter les objectifs de croissance, le zonage du PLUi doit donc permettre l'ouverture pour environ 210/230 logements, soit une enveloppe maximale d'environ 24 ha en extension des enveloppes urbaines.

6. Les extensions urbaines

6.1 - MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES

L'analyse du potentiel constructible en extension autorisé par le zonage du PLUi, fait apparaître 2 types d'extension :

- **Les extensions ponctuelles** qui correspondent au classement dans la zone constructible de parcelles situées en périphérie immédiate de la PAU, sur des secteurs déjà totalement viabilisés ne nécessitant pas d'aménagement. Leur constructibilité permettra de compléter le front bâti existant, voir de l'étendre, tout en optimisant les réseaux situés à proximité. Le zonage assurera, par la délimitation de la zone, que la construction de ces sites n'entraînera pas le développement excessif de l'urbanisation linéaire (en délivrant un potentiel constructible généralement inférieur à 3 emprises bâties nouvelles). Ces secteurs sont essentiellement classés en zone Urbaine (Ua, Ub, Uc, etc).

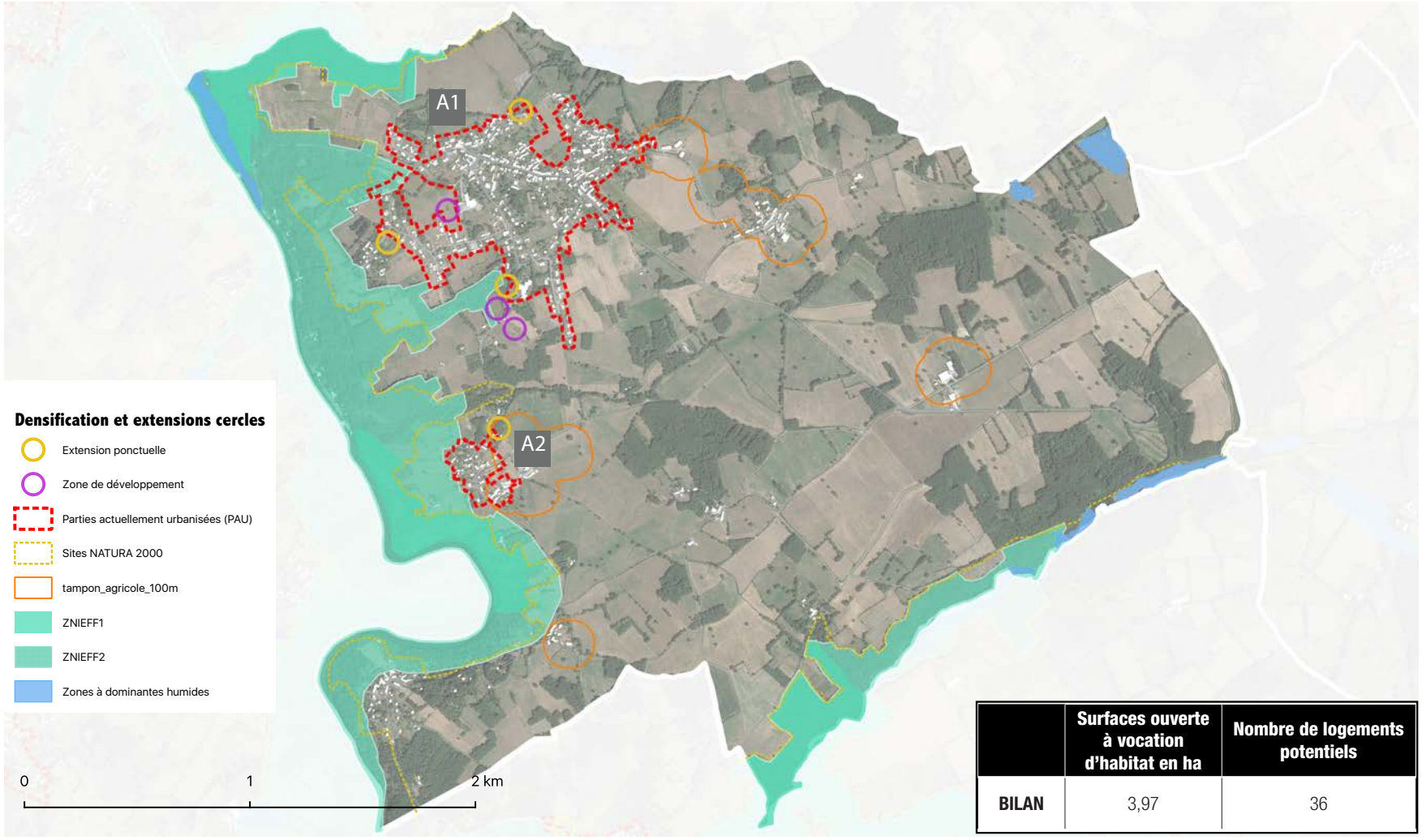
- **Les secteurs de projets** qui correspondent à l'émergence de nouveaux quartiers en dehors des limites de la PAU actuelle. Ces secteurs permettront de faire émerger un certain nombre de logements généralement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager ou permis de construire groupés) ou au coup par coup, au fur et à mesure de l'avancement des réseaux. En plus des dispositions réglementaires, ces secteurs sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui veillent à ce que l'urbanisation s'effectue dans le respect des objectifs de qualité urbaine et d'optimisation foncière tels que fixés par le PADD. Ces secteurs sont classés en zone 1AU.

TYPOLOGIE DES PROCESSUS D'EXTENSION

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

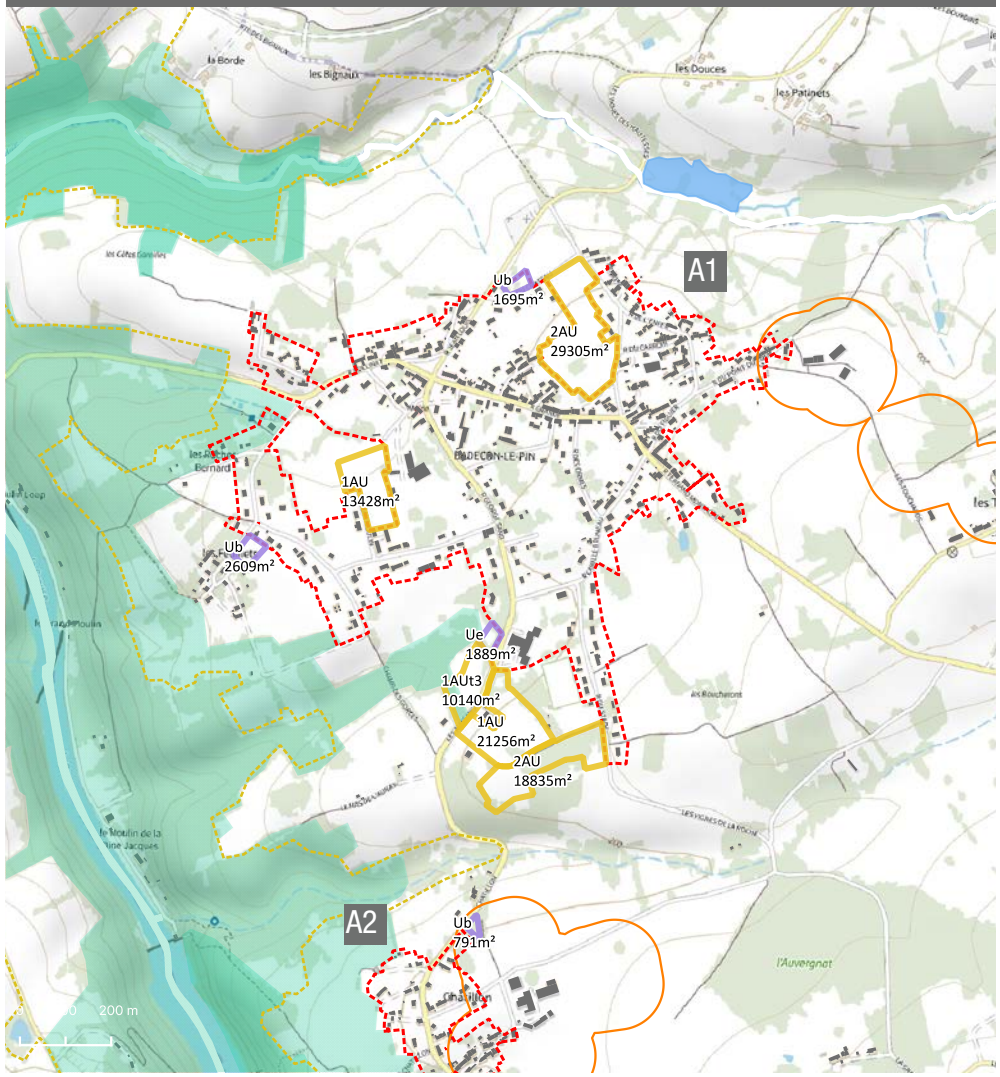
A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN



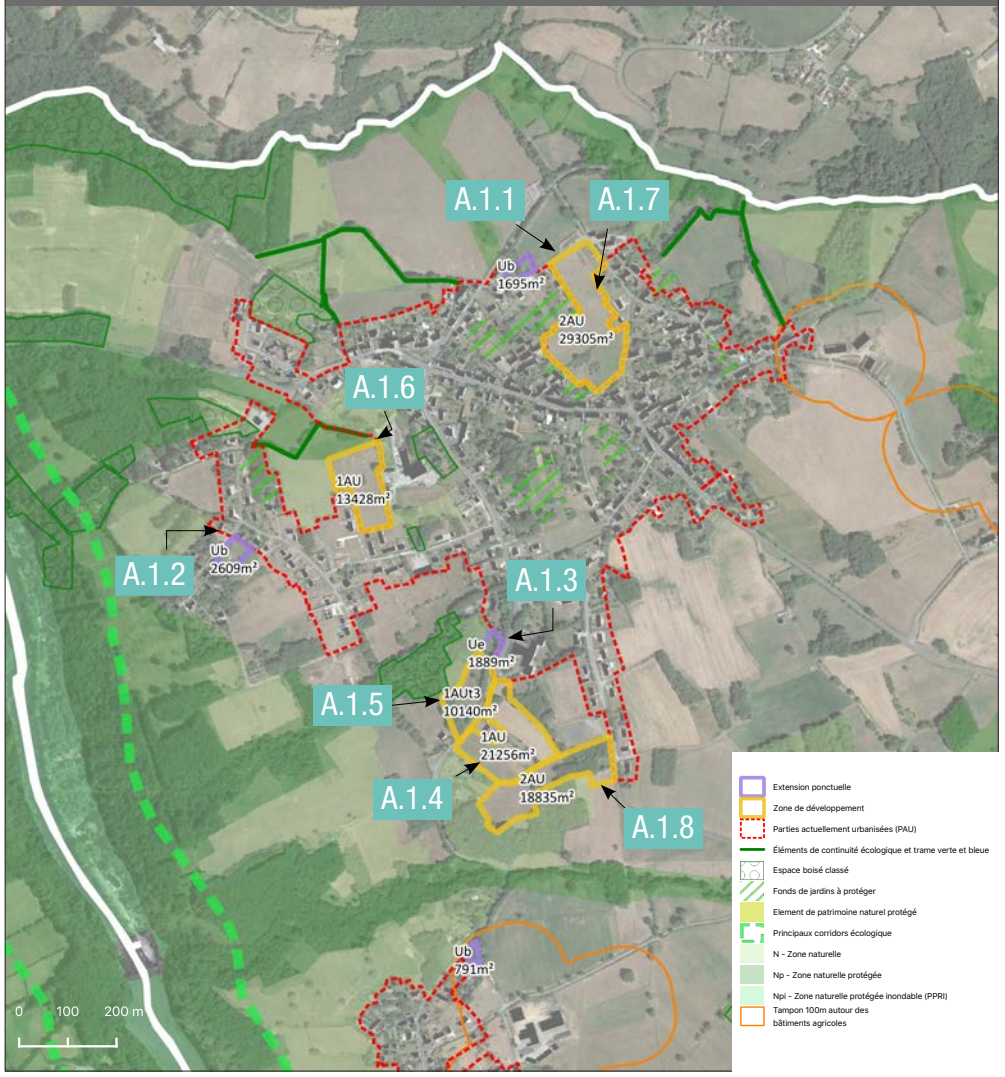
	Surfaces ouverte à vocation d'habitat en ha	Nombre de logements potentiels
BILAN	3,97	36

6. Les extensions urbaines

A1-BADECON-LE-PIN-Le Bourg



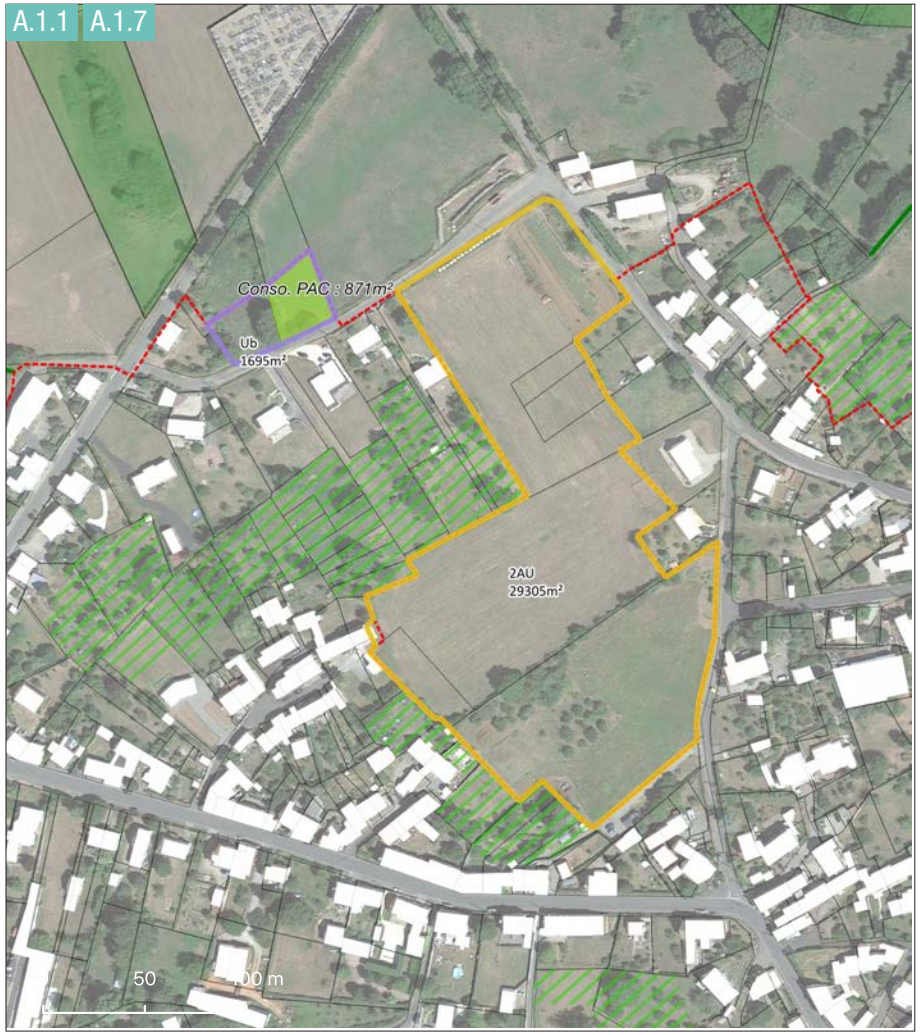
A1 - BADECON-LE-PIN - Le Bourg



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN



Secteur A.1.1 : UB - SURFACE : 0,17 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Nord du bourg de Badecon-le-Pin.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenu par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein du bourg.
- Ce secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe urbaine du bourg.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate, y compris l'assainissement collectif.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Seule une faible superficie de la zone est déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type «Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)».

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouses non inscrits à la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du bourg. Sa localisation à l'arrière de développements récents permettra une bonne intégration des constructions.

De part sa localisation stratégique, le site n'altère pas la perspective paysagère sur la vallée du Riau du Gué localisée à l'Ouest.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Altération d'espaces relais supports de la TVB	
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Baisse de la biodiversité	Altération des populations faunistiques et floristiques
	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Modification des paysages
		Déclin de la biodiversité
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Augmentation des consommations d'énergies
	Diminution des ENAF	
	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

Secteur A.1.7 : 2AU - Surface : 2,93 ha

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Le secteur d'extension urbaine est localisé au sein du bourg de Badecon-le-Pin. Ce secteur a pour objet de conforter à long terme l'enveloppe urbaine du village du bourg.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation à long terme de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation à long terme de ce secteur :

- La zone est localisée au coeur du bourg au sein d'une zone jusqu'alors délaissée.
- De ce fait, son classement en zone 2AU permet de réaliser une réserve foncière sur laquelle la collectivité pourra exercer son droit de préemption urbain
- La desserte et la présence des réseaux sont directes .
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC.

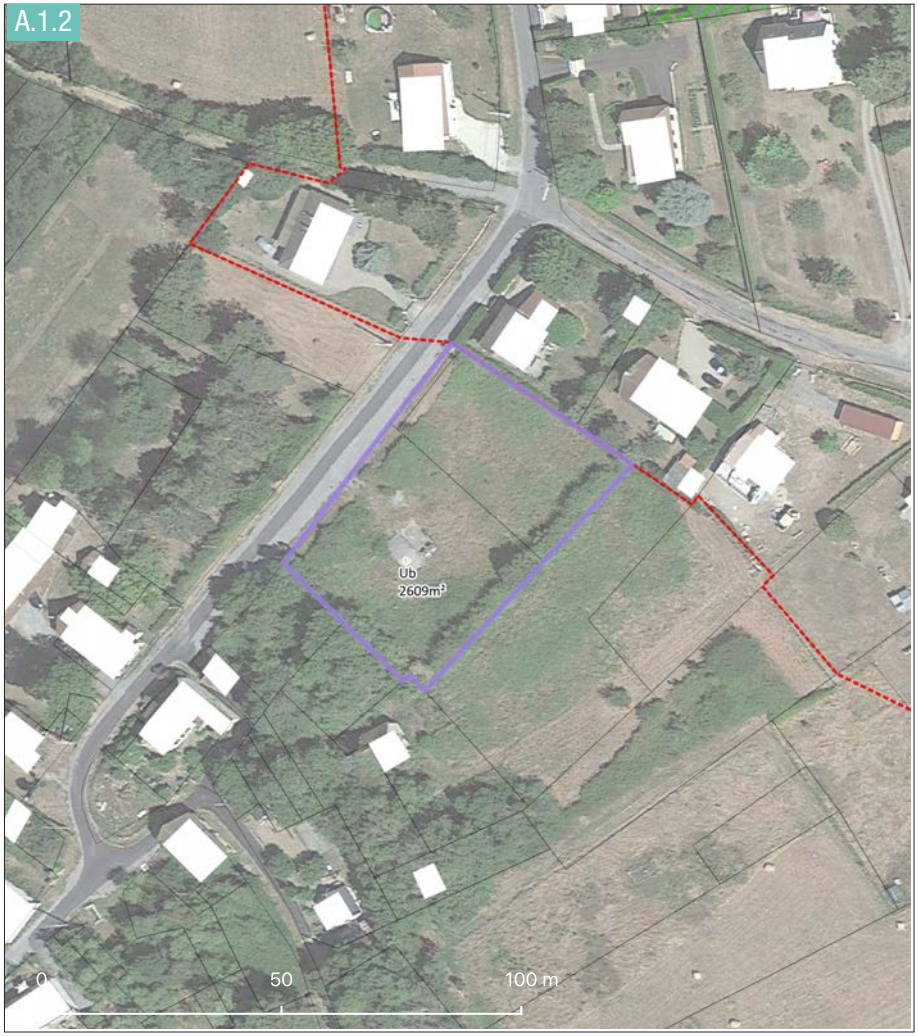
c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN



Secteur A.1.2 : UB - SURFACE : 0,17 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud du bourg de Badecon-le-Pin.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenu par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein du bourg.
- Ce secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe urbaine du bourg.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux sont présents à proximité immédiate, y compris l'assainissement collectif.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouses non inscrits à la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du bourg. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

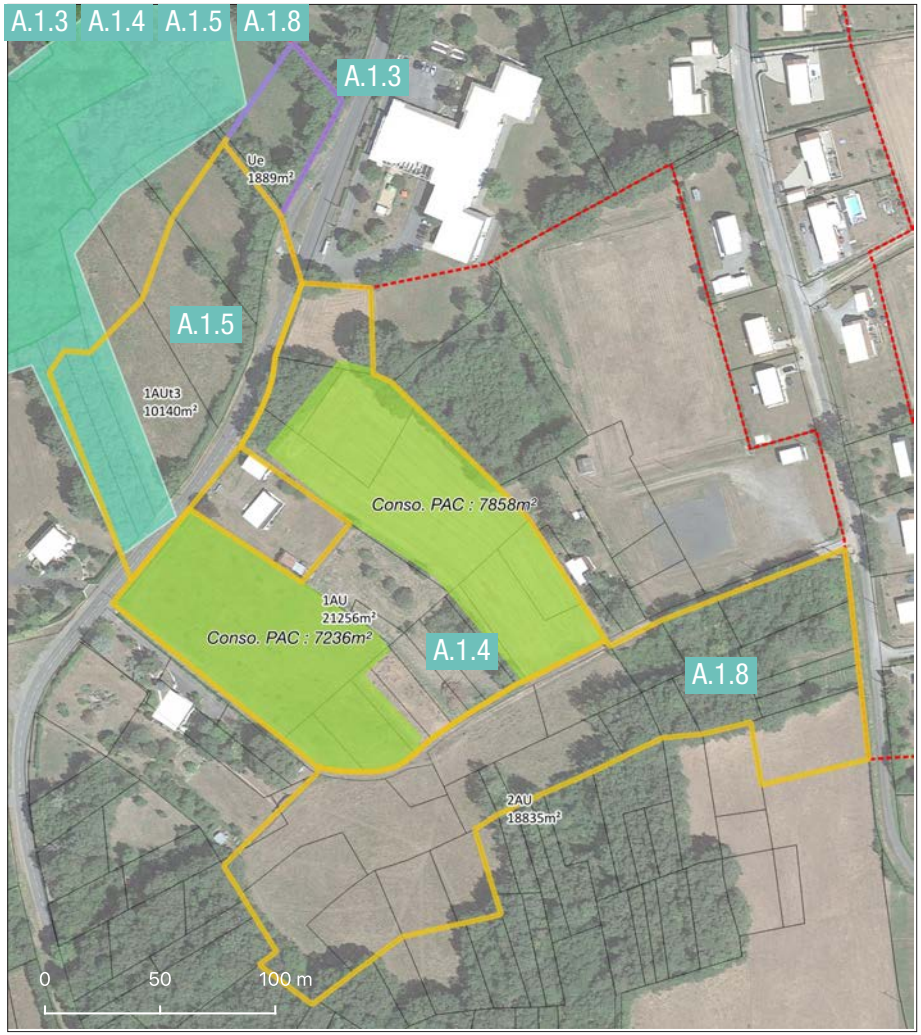
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Altération d'espaces relais supports de la TVB	Altération des populations faunistiques et floristiques
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Baisse de la biodiversité	Modification des paysages
	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Déclin de la biodiversité
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Augmentation des consommation d'énergies
	Diminution des ENAF	
	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN



Secteur A.1.3 : UE - SURFACE : 0,19 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement touristique se localise au Sud du bourg de Badecon-le-Pin, en face de l'EHPAD.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenu par les élus de la collectivité afin de permettre l'aménagement d'une aire de caravaning.
- Ce secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe urbaine du bourg.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux sont présents à proximité immédiate, y compris l'assainissement collectif.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour l'accueil de touristes
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouses non inscrits à la PAC.

Le site est localisé à proximité immédiate de la ZNIEFF II ***«Haute Vallée de la Creuse et affluents»***. Des liens entre les populations de la ZNIEFF et les espèces utilisant le site peuvent donc exister. Pour autant le projet de PLUi prend en compte la localisation de ce secteur à enjeu prioritaire, par un zonage adapté pour ne pas altérer la continuité des habitats jugée «très bonne» sur cette zone. Le périmètre de la zone inventoriée a donc été classé en zone Naturelle Protégée pour permettre la sanctuarisation de la richesse écologique associée en lien, notamment, avec la nidification des oiseaux rupestres dans les boisements mixtes de chênes, d'ormes et de frênes présents.

Les facteurs négatifs influençant l'évolution de la zone (débroussaillage, suppression des haies et des bosquets, travaux connexes, etc) se concentrent majoritairement à l'intérieur du périmètre d'inventaire. Leurs effets ne sont ni déterminés ni quantifiés. Pour autant, le choix du classement d'une partie de la ZNIEFF II en EBC permet de limiter ces effets négatifs. Par conséquent, l'aménagement du site de projet n'engage pas d'atteintes directes ni irréversibles aux habitats et espèces présents dans cette zone. Seul, le dérangement occasionné par la hausse du trafic routier peut représenter une nuisance pour les individus. Toutefois, inséré dans un contexte partiellement anthropisé, cette nuisance est moindre.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommation d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux Espaces tampons à maintenir en jardin privatif permettant une transition avec les parcelles agricoles attenantes Préservation stricte du bois en limite Est du site		Principe de création de liaisons douces

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

Secteur A.1.4 : 1AU - SURFACE : 2,2 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud du bourg de Badecon-le-Pin, en prolongement de développements urbains récents. De part sa localisation, cette zone bénéficie des services et aménités du bourg.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Sud-bourg»

- Cette zone de développement a été retenu par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants au plus près du bourg et de ses services (écoles, commerces de bouche..)
- Ce secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe urbaine du bourg.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux sont présents à proximité immédiate, y compris l'assainissement collectif.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Les terrains concernés sont partiellement déclarés à la PAC : le tiers Sud-Ouest est déclaré comme une culture de type «Jachère de 6 ans ou plus déclarée comme Surface d'intérêt écologique» tandis que les parcelles au Nord sont déclarées en «Autre trèfle» selon le RPG 2018.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

c) incidences potentielles

Le site est partiellement occupé par une végétation spontanée et basse de type prairie améliorée et de culture inscrites au titre de la PAC. La topographie du site est plane et uniforme.

Aucune zone humide n'est présente dans ou à proximité du site. Cependant, le site est localisé à proximité immédiate de la ZNIEFF II ***«Haute Vallée de la Creuse et affluents».*** Des liens entre les populations de la ZNIEFF et les espèces utilisant le site peuvent donc exister.

Pour autant le projet de PLUi prend en compte la localisation de ce secteur à enjeu prioritaire, par un zonage adapté pour ne pas altérer la continuité des habitats jugée «très bonne» sur cette zone. Le périmètre de la zone inventoriée a donc été classé en zone naturelle protégée pour permettre la sanctuarisation de la richesse écologique associée en lien, notamment, avec la nidification des oiseaux rupestres dans les boisements mixtes de chênes, d'ormes et de frênes présents. Les facteurs négatifs influençant l'évolution de la zone (débroussaillage, suppression des haies et des bosquets, travaux connexes, etc) se concentrent majoritairement à l'intérieur du périmètre d'inventaire. Leurs effets ne sont ni déterminés ni quantifiés. Pour autant, le choix du classement d'une partie de la ZNIEFF II en EBC permet de limiter ces effets négatifs. Par conséquent, l'aménagement du site de projet n'engage pas d'atteintes directes ni irréversibles aux habitats et espèces présents dans cette zone. Seul, le dérangement occasionné par la hausse du trafic routier peut représenter une nuisance pour les individus. Toutefois, insérée dans un contexte partiellement anthropisé, cette nuisance est moindre.

Un boisement situé à l'Est du site devra faire l'objet d'une attention particulière en raison de son intérêt comme espace relais support de la trame verte et bleue et pour son rôle d'espace tampon avec les équipements sportifs.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Altération d'espaces relais supports de la TVB	Altération des populations faunistiques et floristiques
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Baisse de la biodiversité	Modification des paysages
	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Déclin de la biodiversité
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Augmentation des consommation d'énergies
	Diminution des ENAF	
	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

Secteur A.1.5 : 1AUt3 - SURFACE : 1,01 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation touristique est situé à proximité du bourg, en face de l'EHPAD.
Son classement en 1AUt3 le destine a accueillir exclusivement un développement à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.
Le secteur est en partie compris dans la ZNIEFF2 «Haute vallée de la Creuse et affluents»

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Les Près Bernard»

- Cette zone de développement a été retenu par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de touristes en visite dans le Berry mais aussi d'accueillir les familles des pensionnaires de l'EHPAD. En effet ces derniers peuvent être originaires de diverses régions. L'EHPAD a manifesté ce besoin d'accueil hôtelier.
- Ce secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe urbaine du bourg.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux sont présents à proximité immédiate, y compris l'assainissement collectif.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs visiteurs.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Les terrains ne sont pas concernés par une déclaration à la PAC

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

c) incidences potentielles

Le site est partiellement occupé par une végétation spontanée et basse de type prairie améliorée et de culture inscrites au titre de la PAC. La topographie du site est plane et uniforme.

Aucune zone humide n'est présente dans ou à proximité du site. Cependant, le site est localisé à proximité immédiate de la ZNIEFF II ***«Haute Vallée de la Creuse et affluents»***. Des liens entre les populations de la ZNIEFF et les espèces utilisant le site peuvent donc exister.Pour autant le projet de PLUi prend en compte la localisation de ce secteur à enjeu prioritaire, par un zonage adapté pour ne pas altérer la continuité des habitats jugée «très bonne» sur cette zone. Le périmètre de la zone inventoriée a donc été classé en zone naturelle protégée pour permettre la sanctuarisation de la richesse écologique associée en lien, notamment, avec la nidification des oiseaux rupestres dans les boisements mixtes de chênes, d'ormes et de frênes présents.

Les facteurs négatifs influençant l'évolution de la zone (débroussaillage, suppression des haies et des bosquets, travaux connexes, etc) se concentrent majoritairement à l'intérieur du périmètre d'inventaire. Leurs effets ne sont ni déterminés ni quantifiés. Pour autant, le choix du classement d'une partie de la ZNIEFF II en EBC permet de limiter ces effets négatifs. Par conséquent, l'aménagement du site de projet n'engage pas d'atteintes directes ni irréversibles aux habitats et espèces présents dans cette zone. Seul, le dérangement occasionné peut représenter une nuisance pour les individus. Toutefois, inséré dans un contexte partiellement anthropisé, cette nuisance est moindre.

Des alignements d'arbres présents de part et d'autre du site devront faire l'objet d'une attention particulière en raison de leur intérêt comme espace relais support de la TVB et pour leur rôle d'intégration du site.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommation d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Préservation des éléments végétaux existants pour maintenir une façade paysagère limitant les nuisances visuelles Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

Secteur A.1.8 : 2AU - Surface : 2,93 ha

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Le secteur d'extension urbaine est localisé au sud du bourg de Badecon-le-Pin. Ce secteur a pour objet de conforter à long terme l'enveloppe urbaine du village du bourg.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation à long terme de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation à long terme de ce secteur :

- La zone est localisée en continuité du bourg et de la zone 1AU «Sud-bourg».
- De ce fait, son classement en zone 2AU permet de réaliser une réserve foncière sur laquelle la collectivité pourra exercer son droit de préemption urbain
- La desserte et la présence des réseaux à proximité
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

Secteur A.1.6 : 1AU - SURFACE : 1,34 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise au centre du bourg de Badecon-le-Pin, en continuité directe d'un premier lotissement aujourd'hui achevé.
La parcelle, bien que représentant aujourd'hui une enclave agricole, est déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type «Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)» selon le RPG 2018

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Centre-bourg»

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de poursuivre une première phase d'urbanisation lancée sur ce secteur. En effet, cette zone de developpement est déjà desservie par une voirie en attente, de même que par les réseaux (électricité, AEP, assainissement collectif...)
- Ce secteur est stratégique dans le renouvellement de la morphologie urbaine du bourg de Badecon-le-Pin, notamment dans la reconquête du centre du bourg longtemps occupée par l'activité de l'entreprise Gallaud.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour l'accueil de touristes
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone, en revanche, le fond de parcelle située immédiatemment au Sud est légèrement humide, d'où son classement en zone Np (Naturelle protégée).

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces de prairies inscrites au titre de la PAC.

Le site se situe à moins de 400 mètres, à vol d'oiseau, de la ZNIEFF de type II ***«Haute vallée de la Creuse et affluents»*** et du site Natura 2000 ***«Vallée de la Creuse et affluents»*** tout deux présents à l'Ouest.

Pour autant, le projet de PLUi prend en compte la localisation de ces secteurs à enjeux prioritaires, par un zonage adapté et n'engage pas d'atteintes directes aux habitats et espèces présents, dans ces périmètres, ni d'altération à leurs fonctionnalités écologiques et la biodiversité associée.

La sensibilité du site est essentiellement liée à son intégration paysagère. Elle devra faire l'objet d'une attention particulière et permettre d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement.

Le site étant situé en continuité urbaine du bourg, il ne porte aucune atteinte directe à une perspective paysagère ou cônes de vue. Du fait de son anthropisation partielle, en continuité de développements récents, la biodiversité du site est moindre.

L'ancienne usine Gallaud située à l'Est du site correspond à une friche industrielle, aucune production n'est actuellement en cours. Toutefois, elle est susceptible d'accueillir, mais, de manière ponctuelle et non significative des habitats de substitution pour les reptiles.

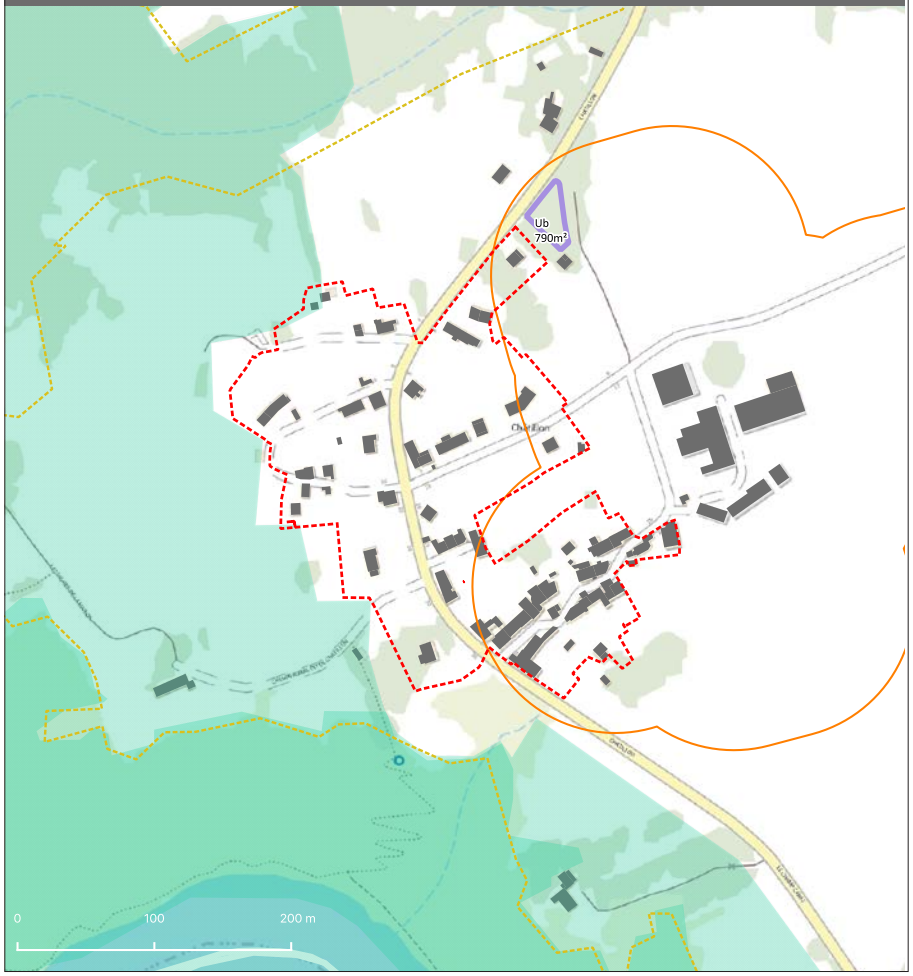
Incidences positives	**Incidences négatives**	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement économiques stratégiques. Recherche de l'intensité économique limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommations d'énergies
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Recherche de compacité dans le bâti Maintien des éléments végétaux existant en limite de site Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil minimum Obligation en matière d'intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone Maintien d'espaces verts, hors aires de stationnement et évolution de stockage	

6. Les extensions urbaines

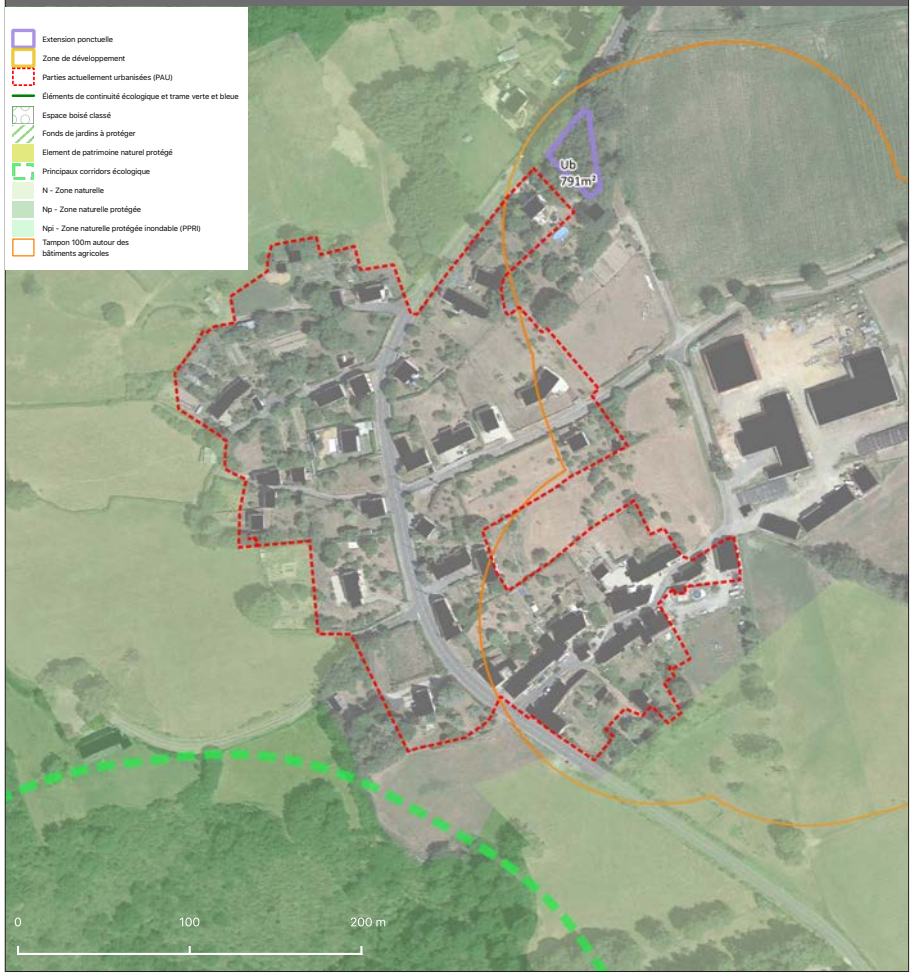
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

A2-BADECON-LE-PIN-Chatillon



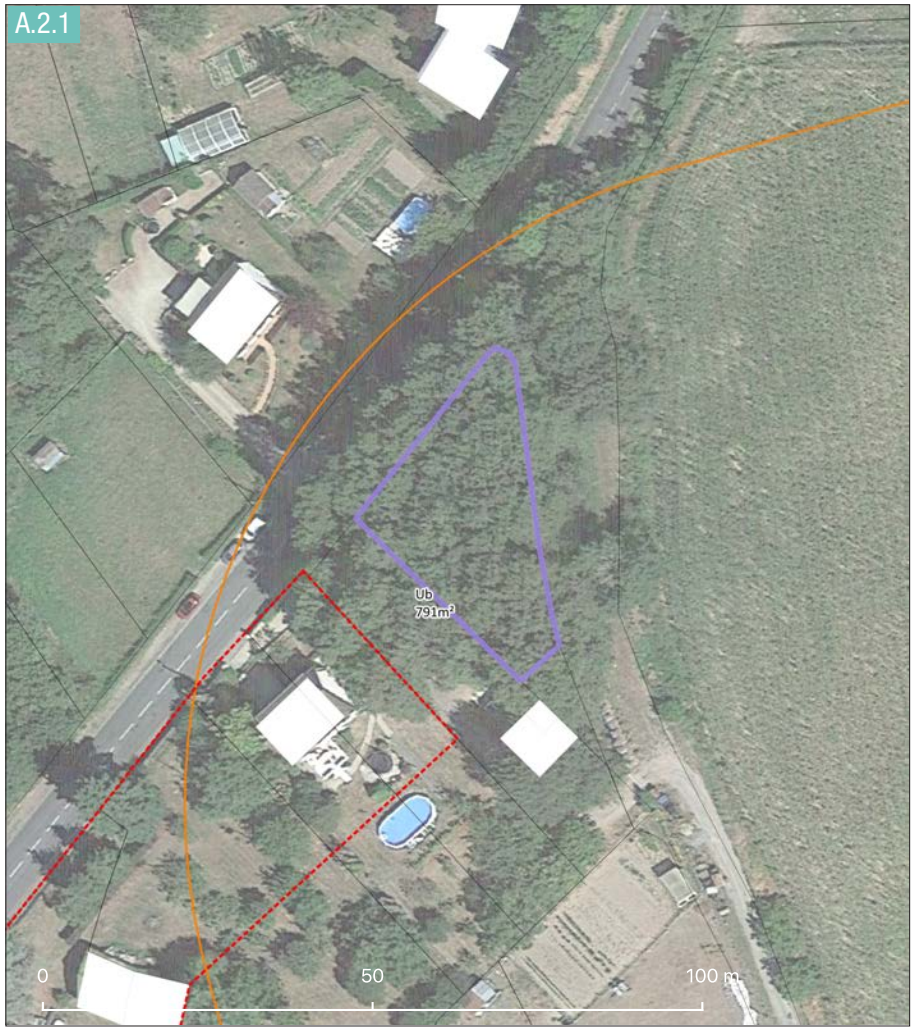
A2 - BADECON-LE-PIN - Chatillon



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN



Secteur A.2.1 : UB - SURFACE : 0,08 ha

a) Présentation du secteur

Ce petit secteur de développement à vocation d'habitat se localise au Sud du bourg de Badecon-le-Pin au sein du hameau de Chatillon. Cette zone est localisée en continuité du tissu urbain du hameau de Chatillon.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein du hameau de Chatillon.
- Ce secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe urbaine du hameau.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux sont présents à proximité immédiate, y compris l'assainissement collectif.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

A - COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouses non inscrits à la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du bourg. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Altération d'espaces relais supports de la TVB	Altération des populations faunistiques et floristiques
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Baisse de la biodiversité	Modification des paysages
	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Déclin de la biodiversité
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Augmentation des consommations d'énergies
	Diminution des ENAF	
	Augmentation des rejets	

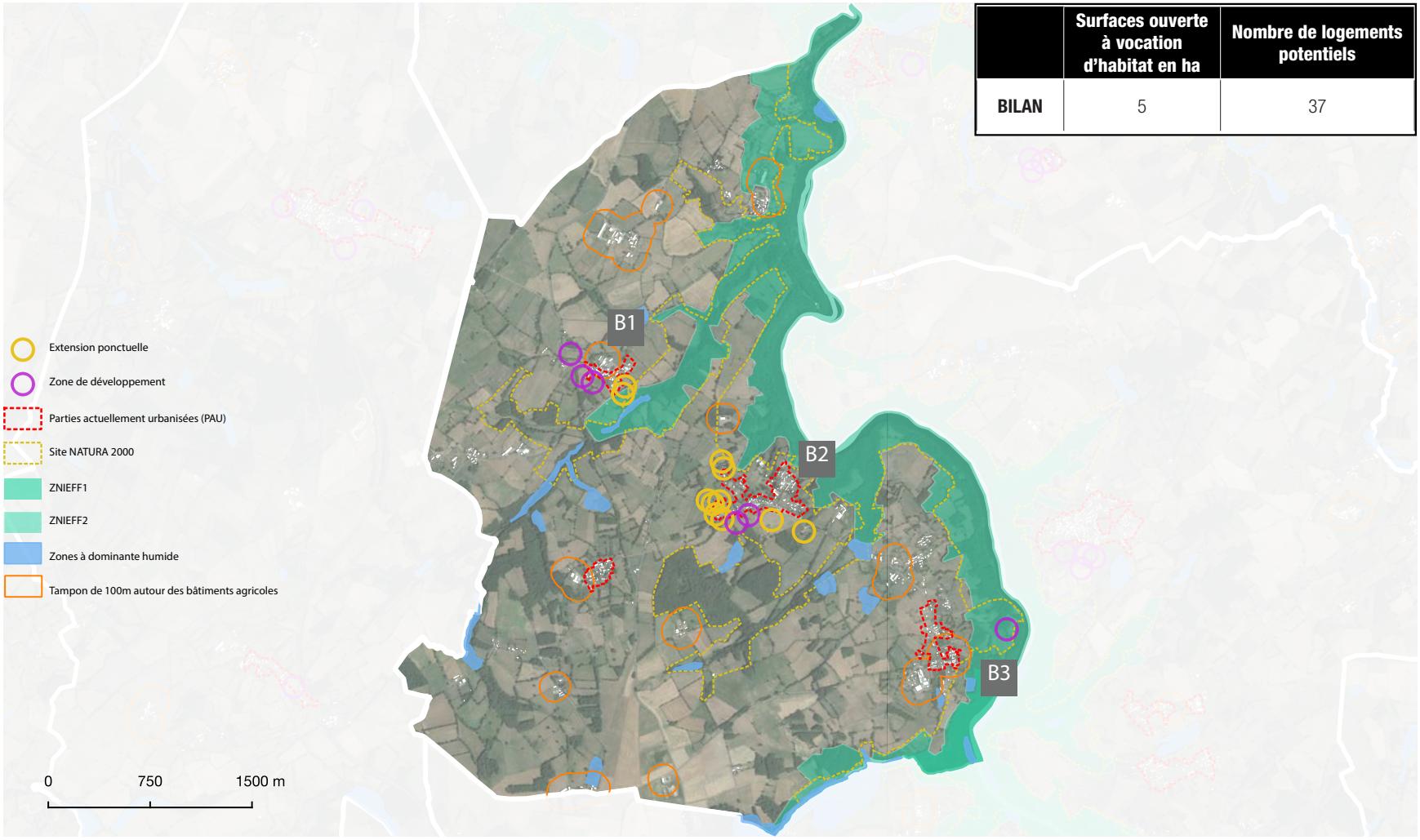
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

	Surfaces ouverte à vocation d'habitat en ha	Nombre de logements potentiels
BILAN	5	37

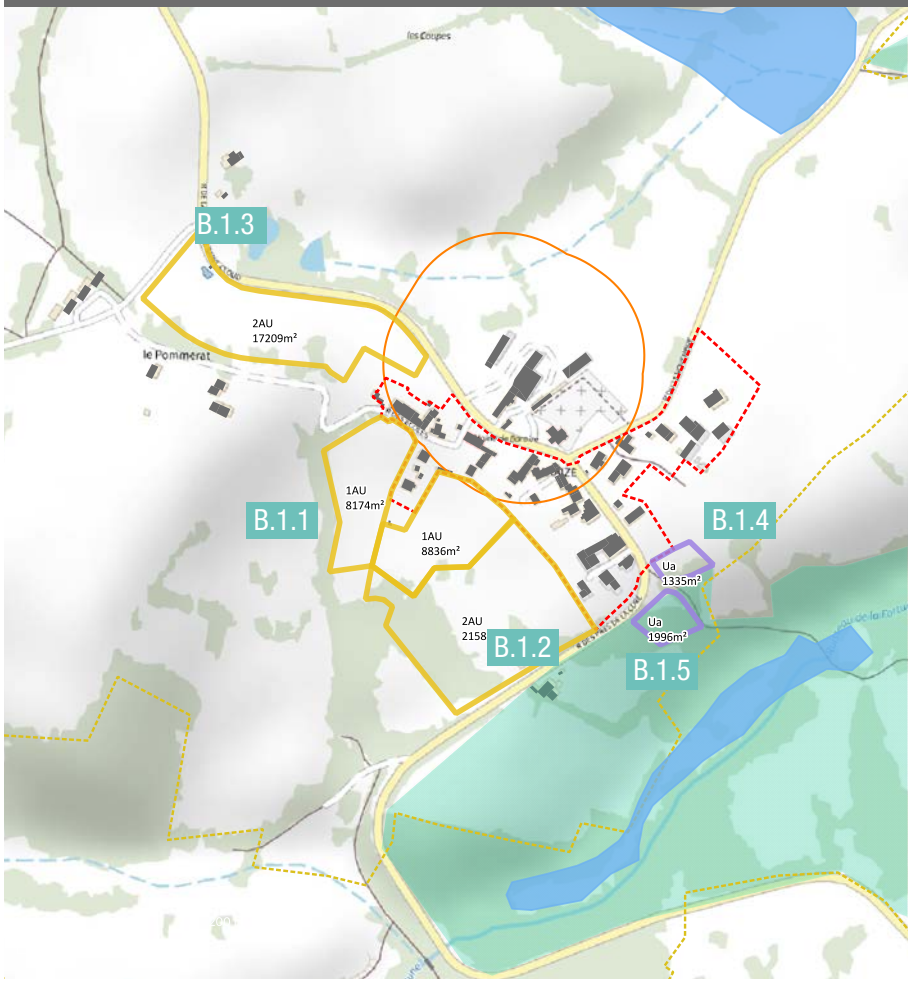


6. Les extensions urbaines

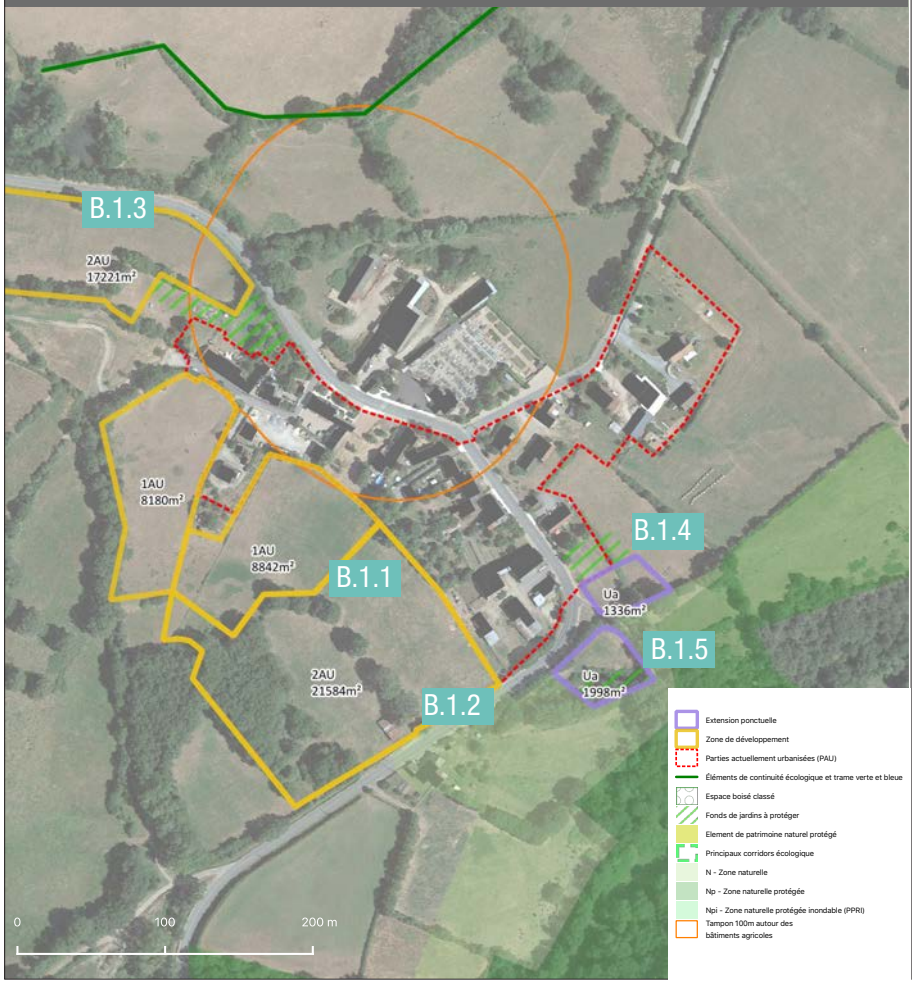
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

B1-BARAIZE-Le Bourg



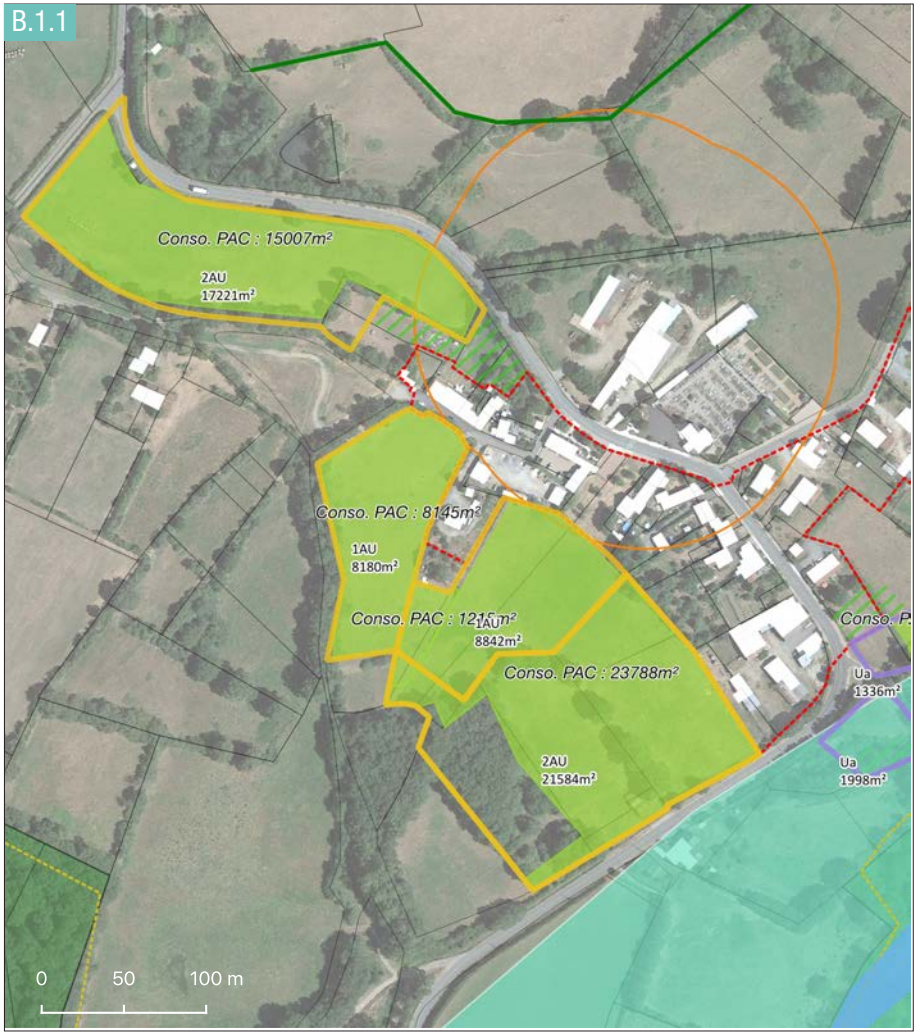
B1 - BARAIZE - Le Bourg



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE



Secteur B.1.1 : 1AUa 1,7 ha (0,81+ 0,88 ha)

a) Présentation du secteur

Le secteur d'extension urbaine est localisé au sein du bourg de Baraize près de la mairie.
Le secteur est zoné en 1AUa. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat ainsi que le développement de services de proximité.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Bourg de Baraize»

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée à proximité immédiate du centre bourg, des services et des équipements. Elle permet de garantir un lien avec la centralité du bourg.
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants (DECI, assainissement collectif et AEP à prolonger).
- La desserte est assurée par un axe secondaire et un chemin rural, à renforcer, qui permettent de réaliser un bouclage de l'opération.
- La municipalité dispose de la maîtrise foncière.
- La topographie bien que déclinante n'est pas un obstacle à l'aménagement de cette dernière.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- Les terrains sont déclarés à la PAC et rencensés au sein du RPG 2016 en tant que culture de type «Prairie permanente - herbe prédo-minante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)»

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

c) incidences potentielles

Le site comprend des prairies en rotation longue inscrites au titre de la PAC.

Le site ne présente pas un intérêt écologique significatif. Le site présente une topograpahie Nord-Ouest peu prononcée.

Aucune zone humide ni corridor écologique n'est présent dans ou à proximité du site. Toutefois, le site Natura 2000 ***«Vallée de la Creuse et affluents»*** se situe à moins de 250 mètres, à vol d'oiseau. Le projet de PLUi prend en compte la localisation de ce secteur à enjeu prioritaire, par un zonage adapté pour ne pas altérer la continuité des habitats jugés en «bon état» pour la plupart. Le périmètre du site réglementaire a été classé en zone naturelle protégée pour permettre la sanctuarisation de la richesse écologique du site en lien notamment avec l'importante population de chiroptères, dont la seule colonie de reproduction connue en région Centre de rhinolophe euryale. Cette espèce est inscrite sur la liste rouge des chauves-souris de la région Centre-Val-de-Loire (validée par le CSRPN et l'UICN).

Les principales menaces pesant sur le site Natura 2000 s'exercent à l'intérieur de ce dernier (escalade, spéléologie, pâturage, etc). Par conséquent, l'aménagement du secteur de projet n'engage pas d'atteintes directes ni irréversibles aux habitats et espèces présents dans ce périmètre.

Un alignement d'arbres, situé au Sud du site devra faire l'objet d'une attention particulière en raison de son intérêt pour la préservation de la ligne de crête. Il devra donc être intégré dans la réflexion.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommations d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Espaces tampons à maintenir en jardin privatif permettant une transition avec les parcelles agricoles attenantes	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil minimum Création de cheminements doux Obligation en matière de plantation et de pleine terre (30% de la surface totale de l'unité foncière)	

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

Secteur B.1.2 : 2AU

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Le secteur d'extension urbaine est localisé au sein du bourg de Baraize près de la mairie. Il se situe en continuité directe de la zone 1AUa (B.1.1) précédemment étudié.

- En continuité immédiate de la zone 1AU, cette zone permettra à la collectivité de constituer une réserve foncière via l'utilisation du Droit de Préemption Urbain afin de permettre dans une temporalité plus longue de poursuivre le développement de ce secteur stratégique pour la commune. L'OAP sectorielle «Bourg de Baraize» anticipe la liaison entre ce secteur et la zone 1AUa.
- D'après le RPG de 2018, le terrain est occupé par une culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)»

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation à long terme de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée à proximité immédiate du centre-bourg, des services et des équipements. Elle permet de garantir un lien avec la centralité du bourg.
- La desserte de cette future zone sera garantie par l'OAP «Bourg de Baraize»
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

c) incidences potentielles

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le e site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

Secteur B.1.3 2AU-

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Le secteur d'extension urbaine est localisé en continuité directe du bourg de Baraize. Plus exactement en continuité Nord-Est, entre la RD913 et la voirie communale.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation à long terme de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée à proximité immédiate du centre-bourg, des services et des équipements. Elle permet de garantir un lien avec la centralité du bourg.
- La desserte ce secteur est aisé.
- Le terrain présente une topographie favorable à un futur aménagement.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

c) incidences potentielles

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

Secteurs B.1.4 : Ua - 0,13ha & B.1.5 Ua - 0,2ha

a) Présentation des secteurs

Ces secteurs d'extensions urbaines ponctuelles (Ua) sont contiguës et localisées au sein du bourg de Baraize, en sortie Sud de ce dernier.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation à long terme de ce secteur de ce secteur :

- Les deux secteurs peuvent profiter d'un accès directe à la RD913 qui traverse le bourg de Baraize.
- Ces secteurs peuvent être urbanisés rapidement et sans recours à une orientation d'aménagement du fait de leurs faibles surperfices. Ils offrent une capacité d'accueil faible (3 logements)
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP)..
- Le secteur est comprise au sein de la ZNIEFF2 «HAUTE VALLEE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS» ainsi qu'a proximité de la NATURA2000 «VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS». Une proximité qui s'explique par le fait que ces entités environnementales jouxtent directement l'emprise urbaine du bourg.
- Aucune zone à dominante humide n'est présente au sein des secteurs.

c) incidences potentielles

Les deux sites comprennent des espaces ouverts de pelouse non inscrits à la PAC. Les sites se localisent à proximité immédiate du tissu urbain du bourg, en continuité directe des parties actuellement urbanisées. Le site est occupé par une végétation spontanée et basse. Du fait de leur anthropisation partielle, la biodiversité est moindre et ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.

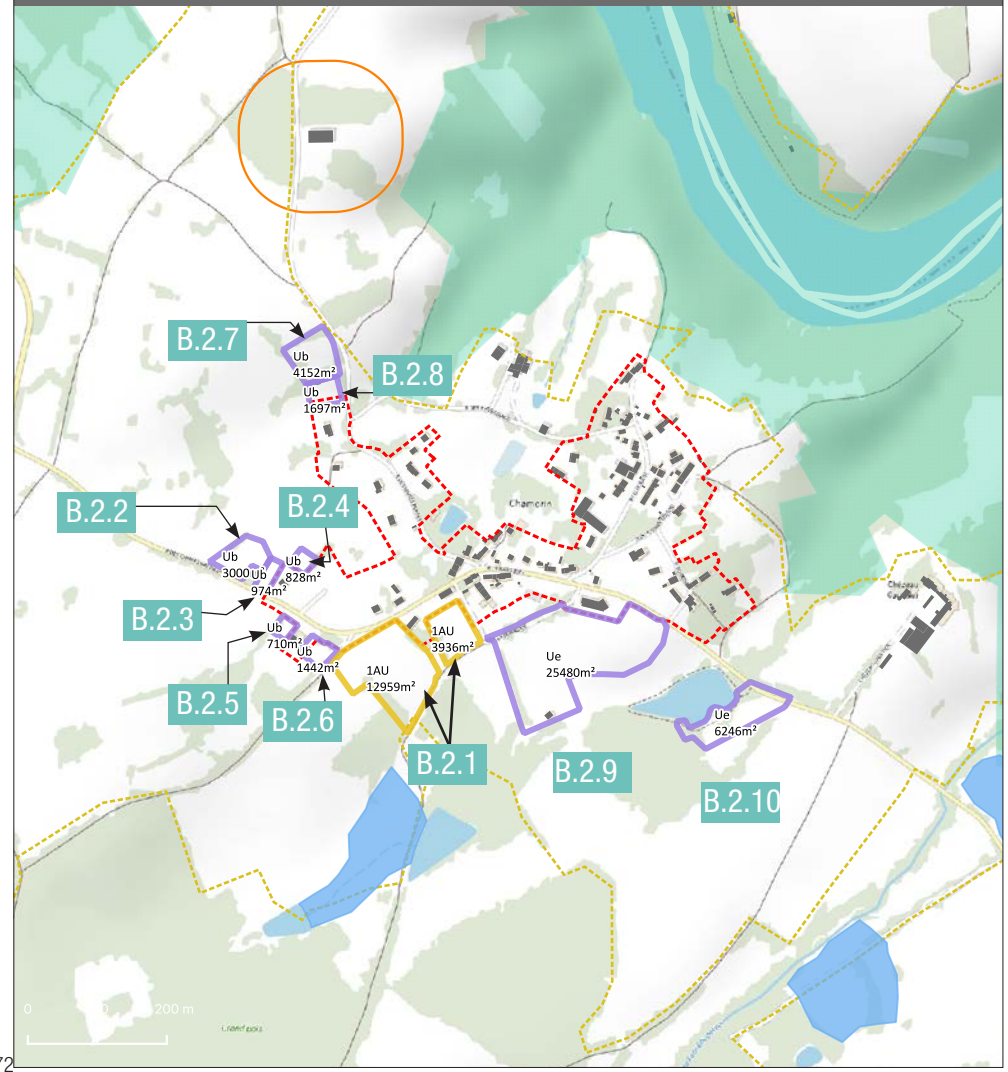
Les sites se situent tous deux dans ou à proximité du périmètre d'inventaire de la ZNIEFF II ***«Haute vallée de la Creuse et affluents».*** Toutefois, compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur la commune de Baraize, l'aménagement des sites n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.

Les sites ne présentent pas d'éléments paysagers et/ou environnementaux majeurs.

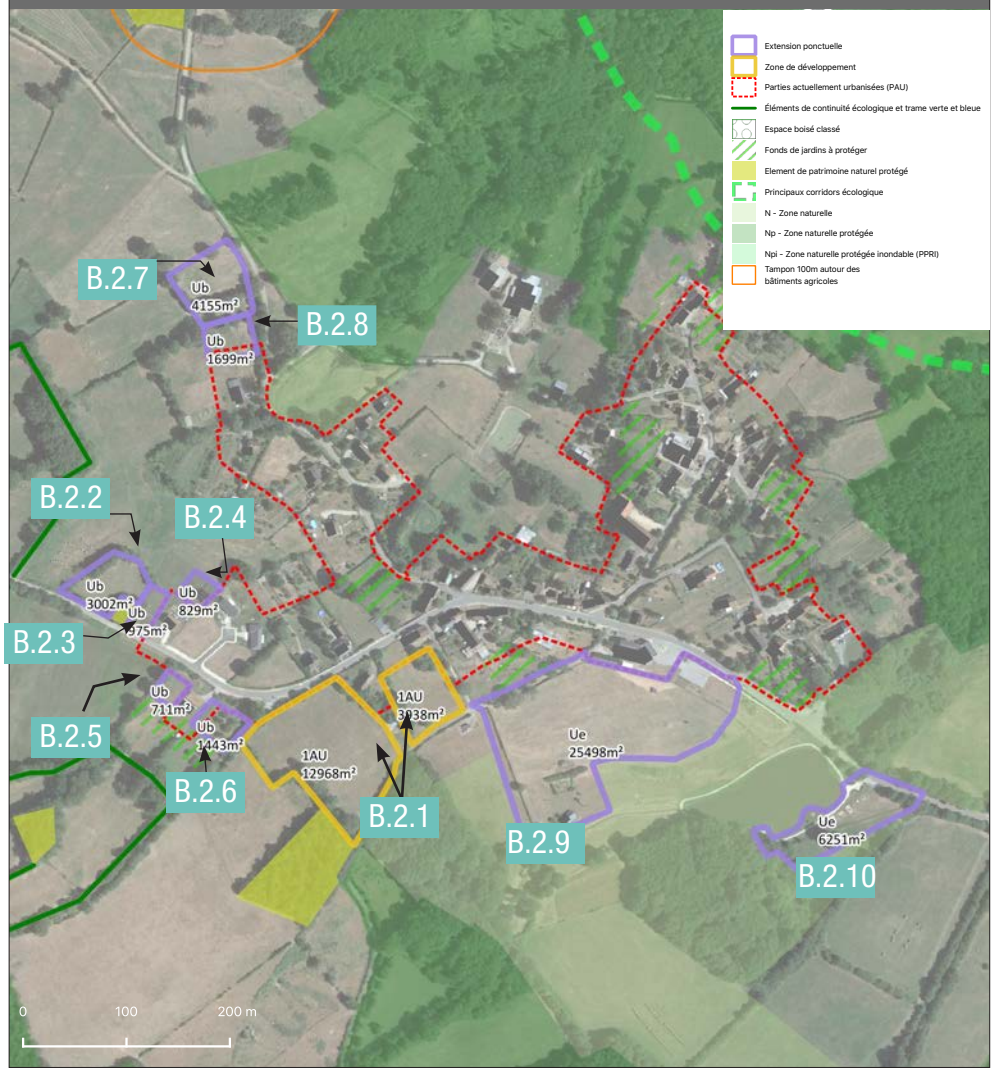
6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B2-BARAIZE-Chamorin



B2 - BARAIZE - Chamorin



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

Secteur B.2.1 : 1AUa 1,7 ha (1,29 + 0,39 ha)

a) Présentation du secteur

Le secteur d'extension urbaine est localisé au sein du village de Chamorin, unité urbaine secondaire importante
Le secteur est zoné en 1AUa. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat ainsi que le développement de services de proximité.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle « CHAMORIN »

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée à proximité immédiate du village et des équipements. Elle permet de garantir un lien avec la centralité.
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants (DECI et AEP à prolonger).
- La desserte est assurée par un axe secondaire et un chemin rural, à renforcer, qui permettent de réaliser un bouclage de l'opération.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- Les terrains ne sont pas déclarés à la PAC.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits à la PAC.

Le site est situé à proximité immédiate du périmètre de protection du site Natura 2000. Toutefois, aucune zone humide ni corridor écologique majeur n'a été identifié.

Une coupure végétale présente en limite Ouest du site devra faire l'objet d'une attention particulière en raison de son rôle à jouer comme corridor de déplacement pour les espèces. Elle devra donc être intégrée dans la réflexion.

L'intégration des nouvelles constructions constitue par ailleurs un enjeu prépondérant.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Dérangement des espèces Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommations d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Espaces tampons à maintenir en jardin privatif permettant une transition avec les parcelles agricoles attenantes Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil minimum Création de cheminements doux Obligation en matière de plantation et de pleine terre (30% de la surface totale de l'unité foncière)	Principe de traitement végétal à mettre en place pour garantir l'intégration des nouvelles constructions en lien avec le tissu urbain existant limitant les nuisances visuelles

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

Secteur B.2.2 : UB 0,3ha / B.2.3 : UB 0,09 ha / B2.4 : UB 2.4 : 0,08ha

a) Présentation des secteurs

L'ensemble de ces secteurs d'extensions sont contiguës, ils sont localisés en continuité directe d'urbanisation en sortie ouest du village de Chamorin.
Seul le secteur 2.3 est concerné par des terres déclarés à la PAC, en l'occurrence par une culture de type «Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)» selon le RPG 2018 bien qu'ayant un usage de terrain d'agrément en continuité de la parcelle 931.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- L'ensemble de ces secteurs sont situés en continuité directe du village de Chamorin.
- Ils ne revêtent pas d'enjeux agronomique particuliers et n'impacte par de terre agricoles.
- Les réseaux d'AEP et d'électricité ont été renforcés récemment.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

c) incidences potentielles

Les sites comprennent des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC.

Les sites se localisent en continuité directe du tissu urbain du village de Chamorin. Leur localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés (jardins).

De part leur localisation stratégique, en continuité de devéloppements récents, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Terrassement dégradant la qualité des sols	Modification des paysages
		Déclin de la biodiversité
	Diminution des ENAF	Augmentation des consommations d'énergies
	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

Secteur B.2.5 : UB 0,07ha / B.2.6 : UB 0,14 ha

a) Présentation des secteurs

L'ensemble de ces secteurs d'extensions ponctuelles sont contiguës, ils sont localisés en continuité directe d'urbanisation en sortie ouest du village de Chamorin.
Ces secteurs ne comprennent pas de terres déclarées à la PAC.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- L'ensemble de ces secteurs sont situés en continuité directe du village de Chamorin.
- Ils ne revêtent pas d'enjeux agronomique particuliers et n'impacte par de terre agricoles.
- Les réseaux d'AEP et d'électricité ont été renforcés récemment.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

c) incidences potentielles

Les sites comprennent partiellement des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Le reste des sites comprennent des espaces ouverts en pelouse.

Les sites se localisent en continuité directe du tissu urbain du village de Chamorin. Leur localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés (jardins) suite au développement de constructions récentes.

De part leur localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Terrassement dégradant la qualité des sols	Modification des paysages
		Déclin de la biodiversité
	Diminution des ENAF	Augmentation des consommations d'énergies
	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

Secteur B.2.7 : UB 0,4 ha / B.2.8 : UB 0,17 ha

a) Présentation des secteurs

L'ensemble de ces secteurs d'extensions ponctuelles sont contiguës, ils sont localisés en continuité directe d'urbanisation en sortie nord-ouest du village de Chamorin.
Seul le secteur B.2.7 comprend une parcelle déclarée à la PAC comme culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)».

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- L'ensemble de ces secteurs sont situés en continuité directe du village de Chamorin.
- Ils ne revêtent pas d'enjeux agronomique particuliers, il s'agit de prairies.
- Les réseaux d'AEP et d'électricité ont été renforcés récemment.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

c) incidences potentielles

Les sites comprennent partiellement des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Les site sont occupés par une végétation spontanée et rase ainsi que par des éléments de bocage (haie basse, haie arbustive).

Situés en entrée de bourg, leur implantation participe au développement linéaire du centre-bourg le long de la rue des vignes plates sans marquer de réelle coupure à l'urbanisation. Les sites ne permettent donc pas de combler d'espaces interstitiels et participent à la consommation d'ENAF.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommations d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

Secteur B.2.9 : UE 2,9 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur prend en compte la présence de la salle polyvalente de Chamorin localisée sur la parcelle 701 ainsi que l'ensemble du terrain lié à la salle des fêtes à savoir la parcelle 702.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- L'ensemble du secteur appartient à la municipalité de Baraize, cette dernière souhaite développer sur ce site un conservatoire du matériel agricole et faire de ce site un lieu de manifestation autour de ce thème avec des démonstrations d'usage de matériel agricole ancien. Chaque année, une «fête de la batteuse et de l'artisanat» se tient sur le site, les élus souhaite développer cette thématique.
- L'ensemble du site est la propriété de la municipalité
- Le secteur n'a pas d'usage agricole et ne revêt pas d'intérêt agricole.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs visiteurs.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise au cœur du village de Chamorin, inséré entre le tissu pavillonnaire existant et l'étang de Chamorin.

Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés. De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols Baisse de la biodiversité	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF	Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommations d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

Secteur B.2.9 : UE 0,6 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension urbaine est localisé au sud du village de Chamorin, il comprend les berges sud du plan d'eau de Chamorin.
La parcelle nord du secteur appartient à la municipalité, la parcelle au sud est quant à elle déclarée à la PAC comme culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- La municipalité souhaite poursuivre plus largement la mise en valeur des abords du plan d'eau de Chamorin à des fins récréatives et paysagère.
- Le secteur n'a pas d'usage agricole et ne revêt pas d'intérêt agricole.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs visiteurs.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe des abords du plan d'eau de Chamorin, partiellement aménagés.

Compte tenu de sa localisation et de la superficie urbanisable, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Dérangement des espèces	Altération des populations faunistiques et floristiques

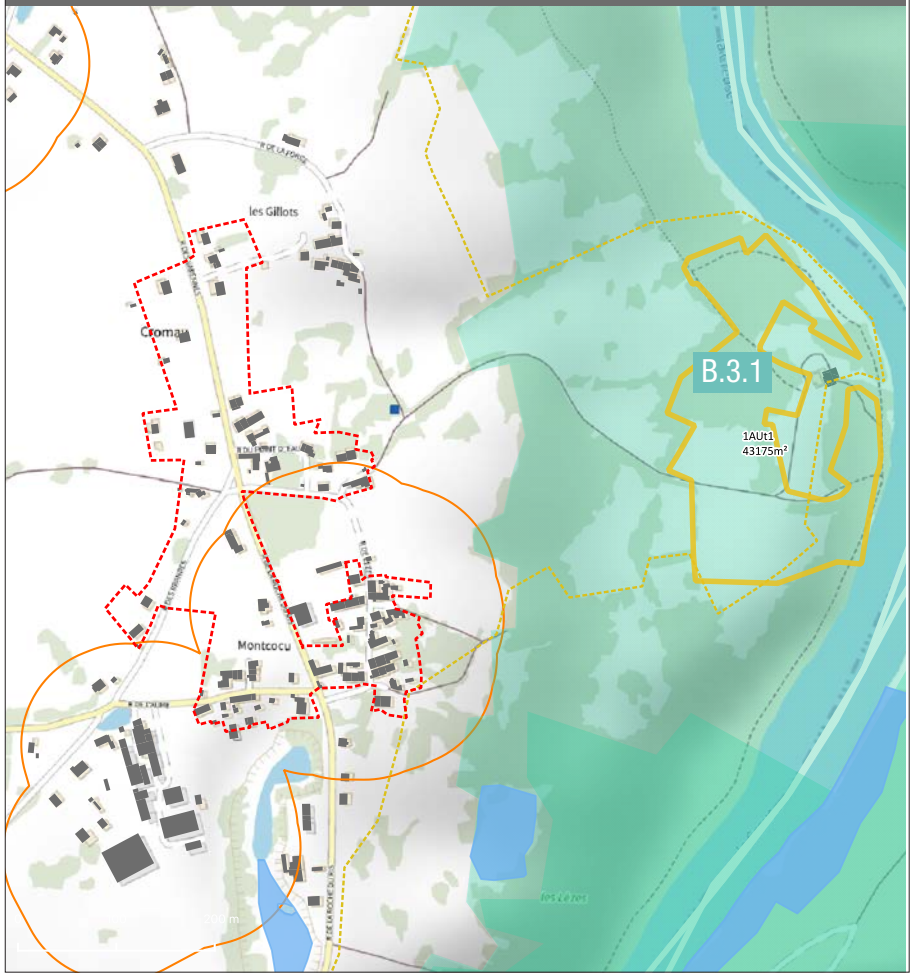
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		

6. Les extensions urbaines

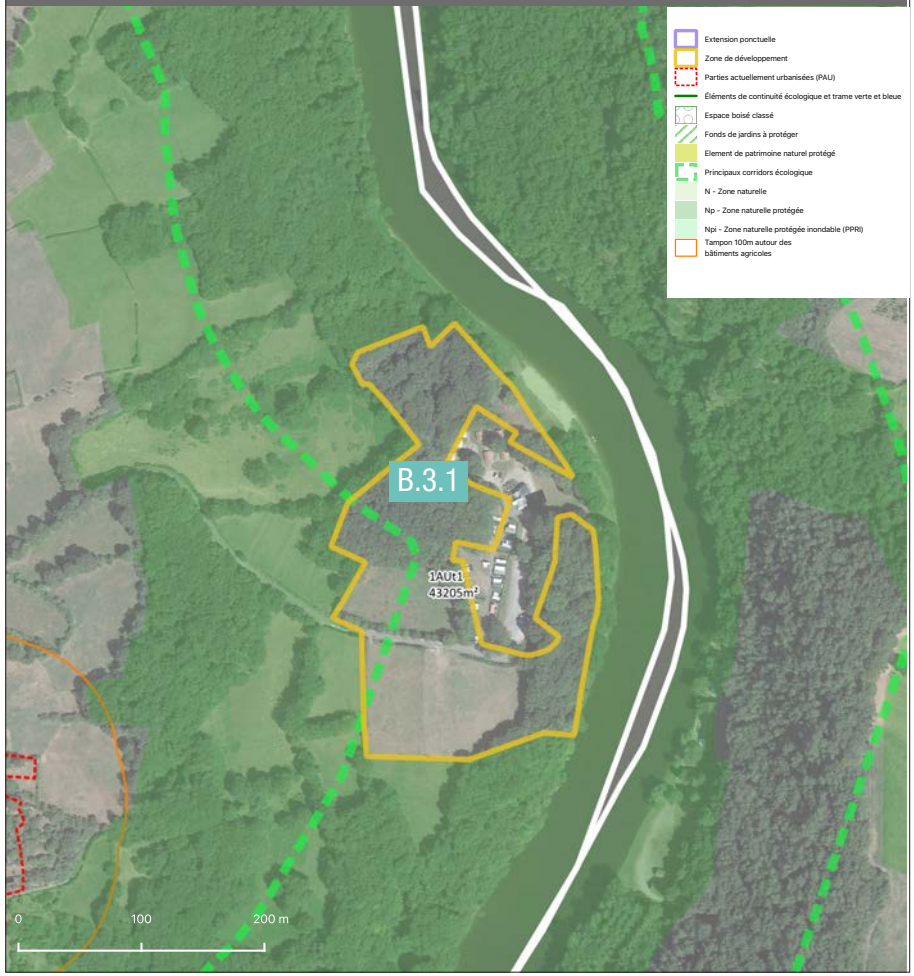
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

B3-BARAIZE-Moncocu



B3 - BARAIZE - Moncocu



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

Secteur B.3.1 : 1AUT1

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension se localise en continuité immédiate du camping de Moncocu et appartient en totalité à la municipalité de Baraize.
Ce dernier est entièrement compris au sein du périmètre de la ZNIEFF de type 2 «Haute vallée de la Creuse et affluents» ; partiellement compris au sein du périmètre de la NATURA 2000 «Vallée de la Creuse et affluents» et à proximité des périmètres de la ZNIEFF de type 1 «Boisments frais de la vallée de la Clavière, de Châteaubrun, des Lèzes et du Champ des Roches»
La partie sud du secteur est partiellement compris dans le périmètre de protection du Château de Châteaubrun, édifice inscrit au titre des Monuments Historiques.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- La municipalité de Baraize souhaite poursuivre le développement du Camping de Moncocu dont elle est propriétaire et gestionnaire.
- Ce développement a pour objectif d'offrir plus de possibilités d'hébergements type mini-chalets et autres habitats légers de loisirs.
- Les infrastructures communes sont déjà existantes et suffisamment dimensionnés (accueil, sanitaire, restauration...) et n'ont pas vocation à évoluer sur cette nouvelle zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

B - COMMUNE DE BARAIZE

c) incidences potentielles

Le site comprend partiellement des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise au cœur du site Natura 2000, inséré dans un contexte boisé, en bord de vallée de la Creuse.

Les boisements constituent des zones d'alimentation et de déplacement pour les espèces. L'aménagement du site, bien que partiellement inscrit en espace boisé classé peut induire l'altération voire la destruction d'habitat d'alimentation et de déplacement.

Par ailleurs, la fréquentation induite par l'implantation d'hébergements hôteliers et touristiques de type habitat insolite peut conduire au dérangement des espèces induisant une baisse de la biodiversité sur le plus long terme.

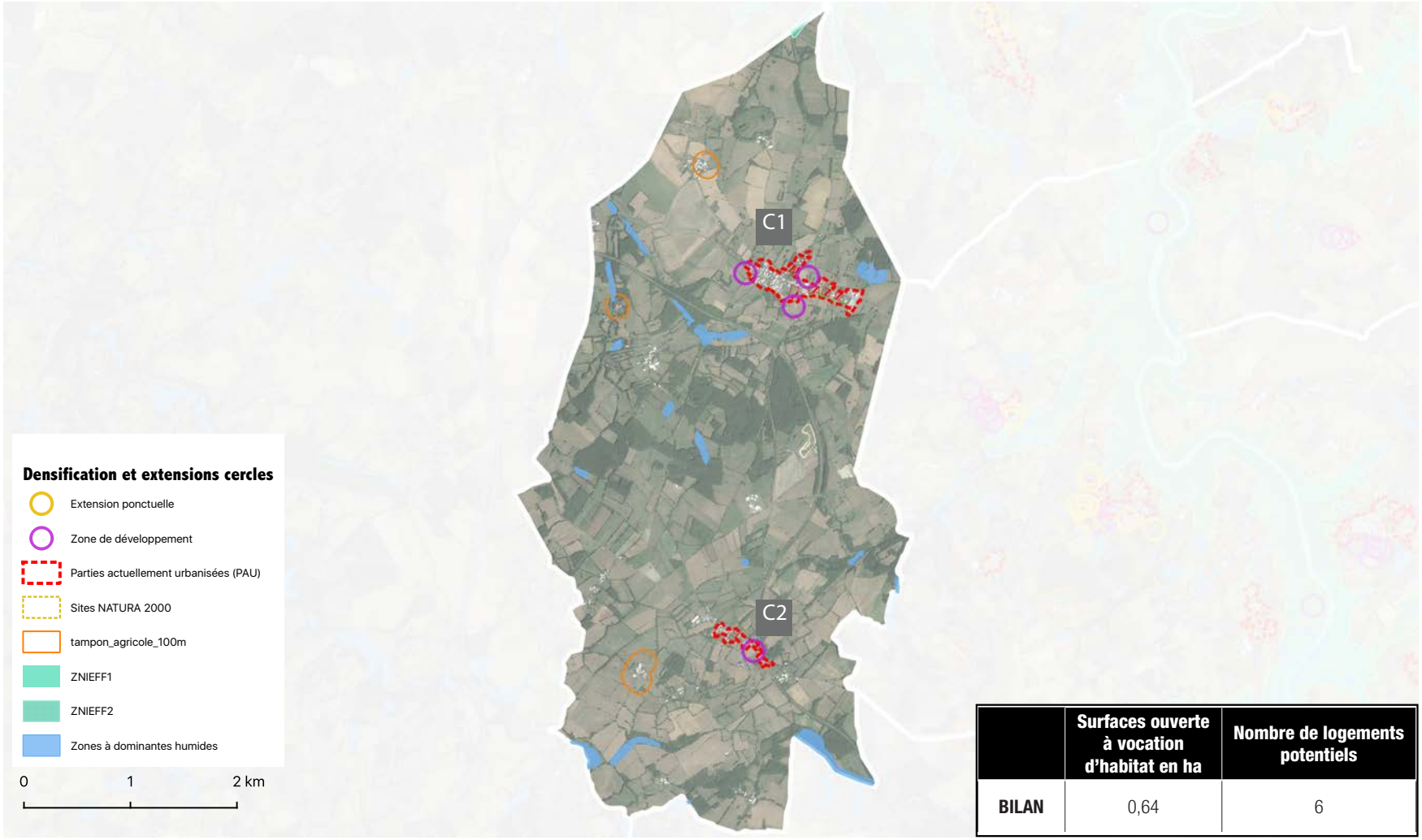
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
	Imperméabilisation des sols	Altération des populations faunistiques et floristiques
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Modification des paysages
	Consommation d'ENAF	Pression sur la ressource en eau
	Altération voire destruction d'habitat	
	Baisse de la biodiversité	Besoins supplémentaires en collecte et élimination
	Augmentation de la fréquentation touristique	
	Dérangement des espèces	Déclin de la biodiversité

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
	Préservation des plantations existantes ou remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente	
	Obligation en matière de plantations et de pleine terre (15% de la surface totale de l'unité foncière)	
	Principe de mise en place d'espace boisé classé	

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

C - COMMUNE DE BAZAIGES



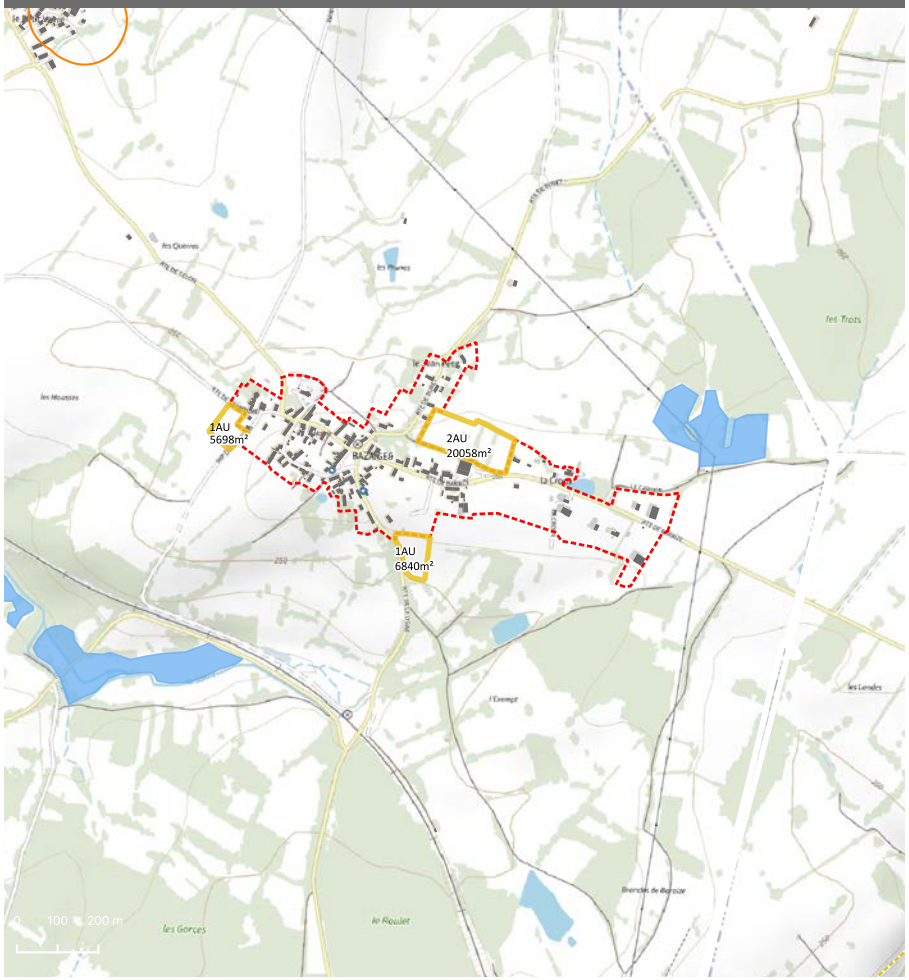
	Surfaces ouverte à vocation d'habitat en ha	Nombre de logements potentiels
BILAN	0,64	6

6. Les extensions urbaines

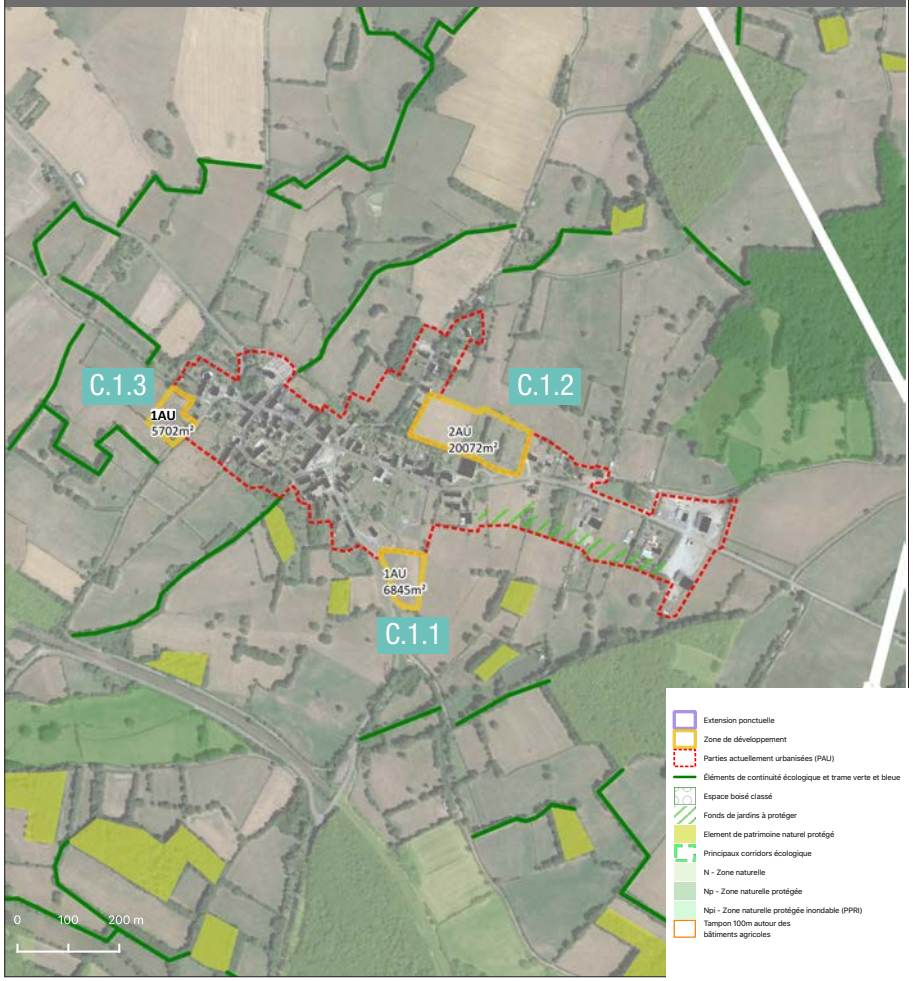
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

C - COMMUNE DE BAZAIGES

C1-BAZAIGES-Le Bourg



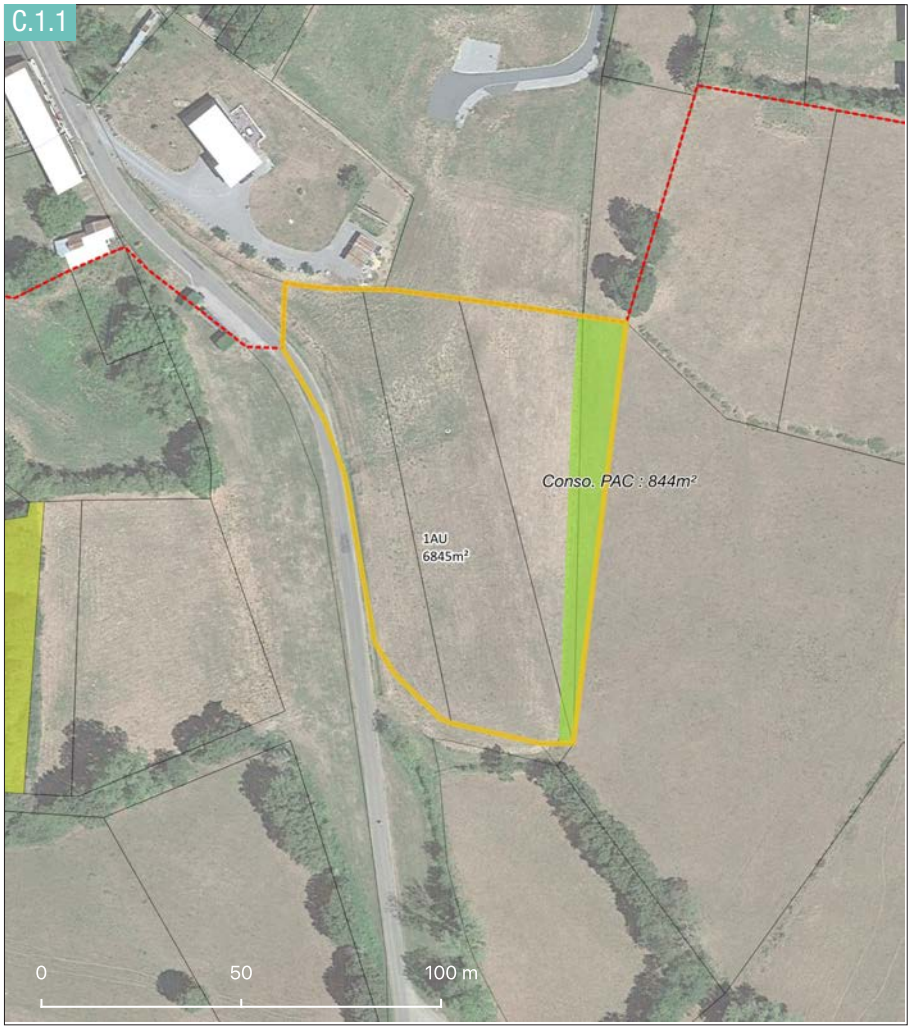
C1 - BAZAIGES - Le Bourg



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

C - COMMUNE DE BAZAIGES



Secteur C.1.1 : 1AU 0, 68 ha

a) Présentation du secteur

Le secteur d'extension urbaine est localisé au sein du bourg de Bazaige, en continuité d'une première opération d'aménagement aujourd'hui achevée.
Le secteur est zoné en 1AU. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat ainsi que le développement de services de proximité.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Bourg de Bazaiges»

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée à proximité immédiate du centre-bourg
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants. Ces derniers étant en attentes au sein du lotissement localisé en continuité Nord.
- La desserte est assurée par deux voiries : au Nord par la RD72 qui traverse le bourg et au Sud par la RD5 qui permet de rejoindre la seconde entité urbaine de Bazaiges : La Ligne.
- La municipalité dispose de la maîtrise foncière.
- La topographie légèrement déclinante du Nord au Sud n'est pas un obstacle à l'aménagement de cette dernière.
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC selon le RPG 2018.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

C - COMMUNE DE BAZAIGES

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site est éloigné de toute entité environnementale inventoriée (ZNIEFF) et/ou réglementaire (Natura 2000).

Le site comprend des espaces ouverts en pelouse non inscrits au titre de la PAC.

Le site est occupé par une végétation spontanée et basse. Du fait de son anthropisation partielle, la biodiversité est moindre et ne présente pas de sensibilité environnementale particulière. Il présente une déclivité nord-sud.

Le site ne présente aucune sensiblité environnementale significative. De même qu'aucune zone humide ni corridor écologique majeur. L'aménagement du site n'engage aucun effet notable sur l'environnement de part une localisation stratégique en centre-bourg, en continuité directe du tissu urbain existant. Le principe de création d'une coupure végétale en limite de site concoure à la trame verte communale ainsi qu'à la perméabilité des lisières urbaines. Ces mesures compensatoires devront être mises en place afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols (bâti + voirie interne) Terrassement dégradant la qualité des sols Consommation d'ENAF Prédation d'animaux domestiques	Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Pression sur la ressource en eau Besoins supplémentaires en collecte et élimination Ruissellement accru des eaux pluviales

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Espaces tampons à maintenir en jardin privatif permettant une transition avec les parcelles agricoles attenantes Recherche de compacité dans le bâti Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil de logements minimum Création de cheminements doux vers la route de la ligne, à l'ouest, permettant de relier le centre-bourg à pied Obligation en matière de plantations et de pleine terre (30% de la surface totale de l'unité foncière)	Principe de création d'une coupure végétale garante de la bonne insertion

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

C - COMMUNE DE BAZAIGES

Secteur C.1.2 : 2AU - surface : 2ha

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Le secteur d'extension urbaine est localisé au sein du bourg de Bazaiges, en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine.
Les parcelles concernées sont déclarées à la PAC comme supportant une culture de type : «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)».

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation à long terme de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation à long terme de ce secteur de ce secteur :

- La zone est localisée en continuité directe du bourg, elle apparaît de ce fait stratégique dans le développement à long terme de l'enveloppe urbaine.
- De ce fait, son classement en zone 2AU permet, grâce notamment à l'exercice de son droit de préemption urbain, de constituer une réserve foncière lorsque l'activité agricole localisée au sud aura cessée.
- La desserte et la présence des réseaux est directe.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

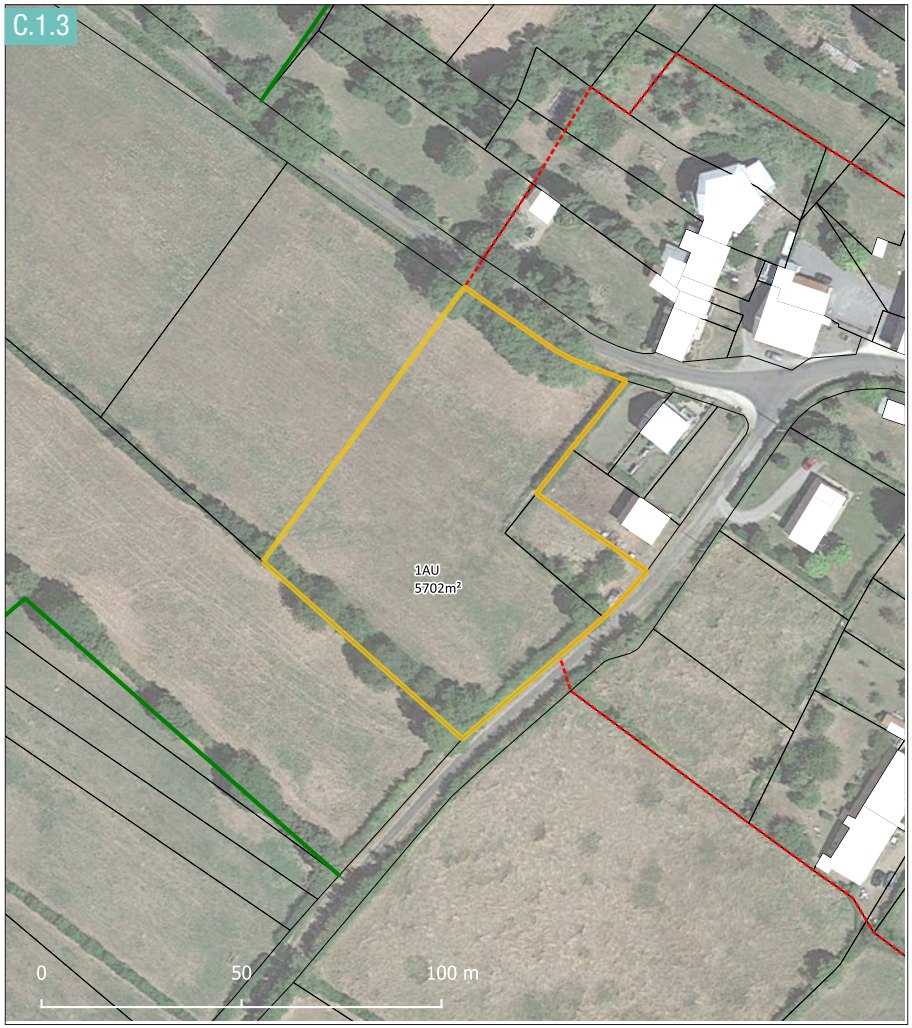
c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

C - COMMUNE DE BAZAIGES



Secteur C.1.3 : 1AU - Surface : 0,57 ha

Le secteur est zoné en 1AU. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat ainsi que le développement de services de proximité.

a) Présentation du secteur

Le secteur d'extension urbaine est localisé au sein du bourg de Bazaiges

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation à long terme de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation à long terme de ce secteur de ce secteur :

- La zone est localisée en continuité directe du bourg, le long de sa sortie ouest. elle apparaît de ce fait stratégique dans le développement à long terme du bourg.
- De ce fait, son classement en zone 2AU permet, grâce notamment à l'exercice de son droit de préemption urbain, de constituer une réserve foncière lorsque l'activité agricole localisée au sud aura cessée.
- La desserte et la présence des réseaux est directe.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Les terrains concernés ne sont pas déclarés à la PAC.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

C - COMMUNE DE BAZAIGES

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site est éloigné de toute entité environnementale inventoriée (ZNIEFF) et/ou réglementaire (Natura 2000).

Le site comprend des espaces ouverts en pelouse non inscrits au titre de la PAC.

Le site est occupé par une végétation spontanée et basse. Du fait de son anthropisation partielle, la biodiversité est moindre et ne présente pas de sensibilité environnementale particulière. Il présente une déclivité nord-sud.

Le site ne présente aucune sensiblité environnementale significative. De même qu'aucune zone humide ni corridor écologique majeur. L'aménagement du site n'engage aucun effet notable sur l'environnement de part une localisation stratégique en centre-bourg, en continuité directe du tissu urbain existant. Le principe de création d'une coupure végétale en limite de site concoure à la trame verte communale ainsi qu'à la perméabilité des lisières urbaines. Ces mesures compensatoires devront être mises en place afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols (bâti + voirie interne) Terrassement dégradant la qualité des sols Consommation d'ENAF Prédation d'animaux domestiques	Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Pression sur la ressource en eau Besoins supplémentaires en collecte et élimination Ruissellement accru des eaux pluviales

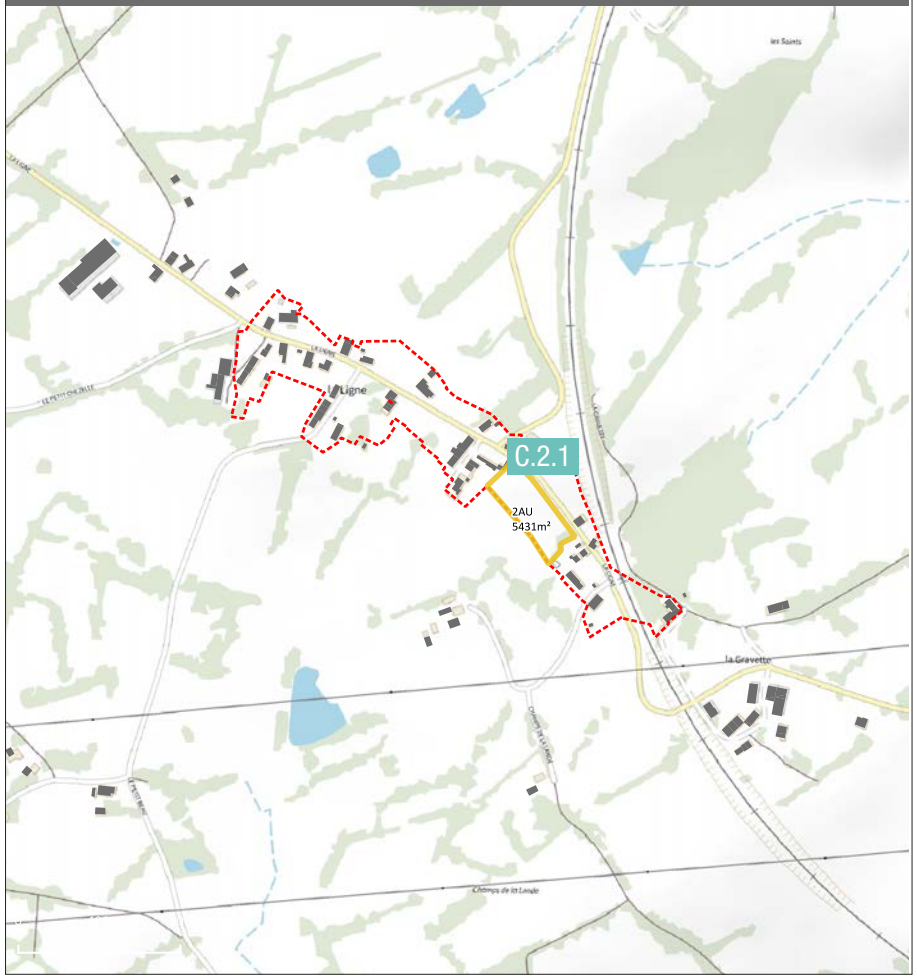
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'éléments de paysage remarquables Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Espaces tampons à maintenir en jardin privatif permettant une transition avec les parcelles agricoles attenantes Recherche de compacité dans le bâti Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil de logements minimum Obligation en matière de plantations et de pleine terre (30% de la surface totale de l'unité foncière)	Principe de création d'une coupure végétale garante de la bonne insertion

6. Les extensions urbaines

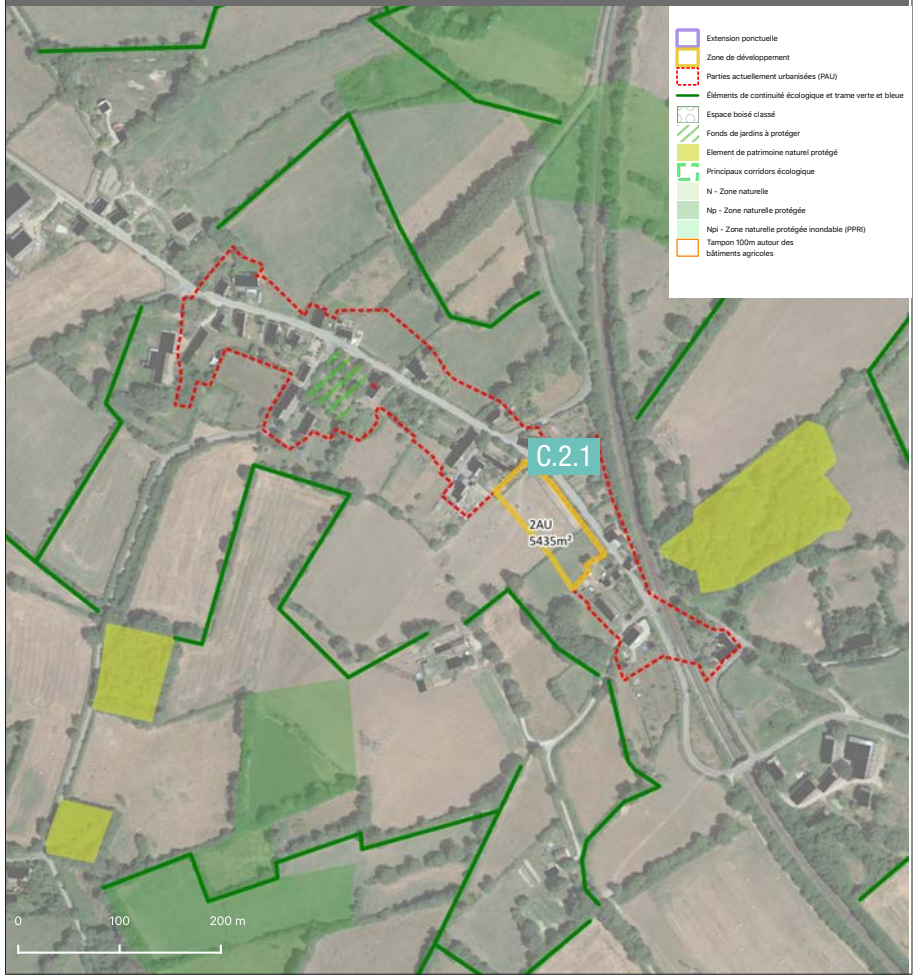
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

C - COMMUNE DE BAZAIGES

C2-BAZAIGES-La Ligne



C2 - BAZAIGES - La Ligne



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

C - COMMUNE DE BAZAIGES

Secteur C.2.1 : 2AU - Surface : 0,54 ha

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Le secteur d'extension urbaine est localisé au sein du village de la Ligne, qui est la centralité secondaire de Bazaiges. Il se situe 3km au sud du bourg. Ce secteur à pour objet de conforter à long terme l'enveloppe urbaine du village de la Ligne dont le sud présente un tissu moins constitué.
Les parcelles concernées sont déclarées à la PAC comme supportant une culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)» selon le RPG 2018

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation à long terme de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation à long terme de ce secteur de ce secteur :

- La zone est localisée au coeur de hameau de La Ligne, deuxième centralité urbaine de la commune de Bazaiges.
- De ce fait, son classement en zone 2AU permet, grâce notamment à l'exercice de son droit de préemption urbain, de constituer une réserve foncière lorsque l'activité agricole localisée au sud aura cessée.
- La desserte et la présence des réseaux est directe.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

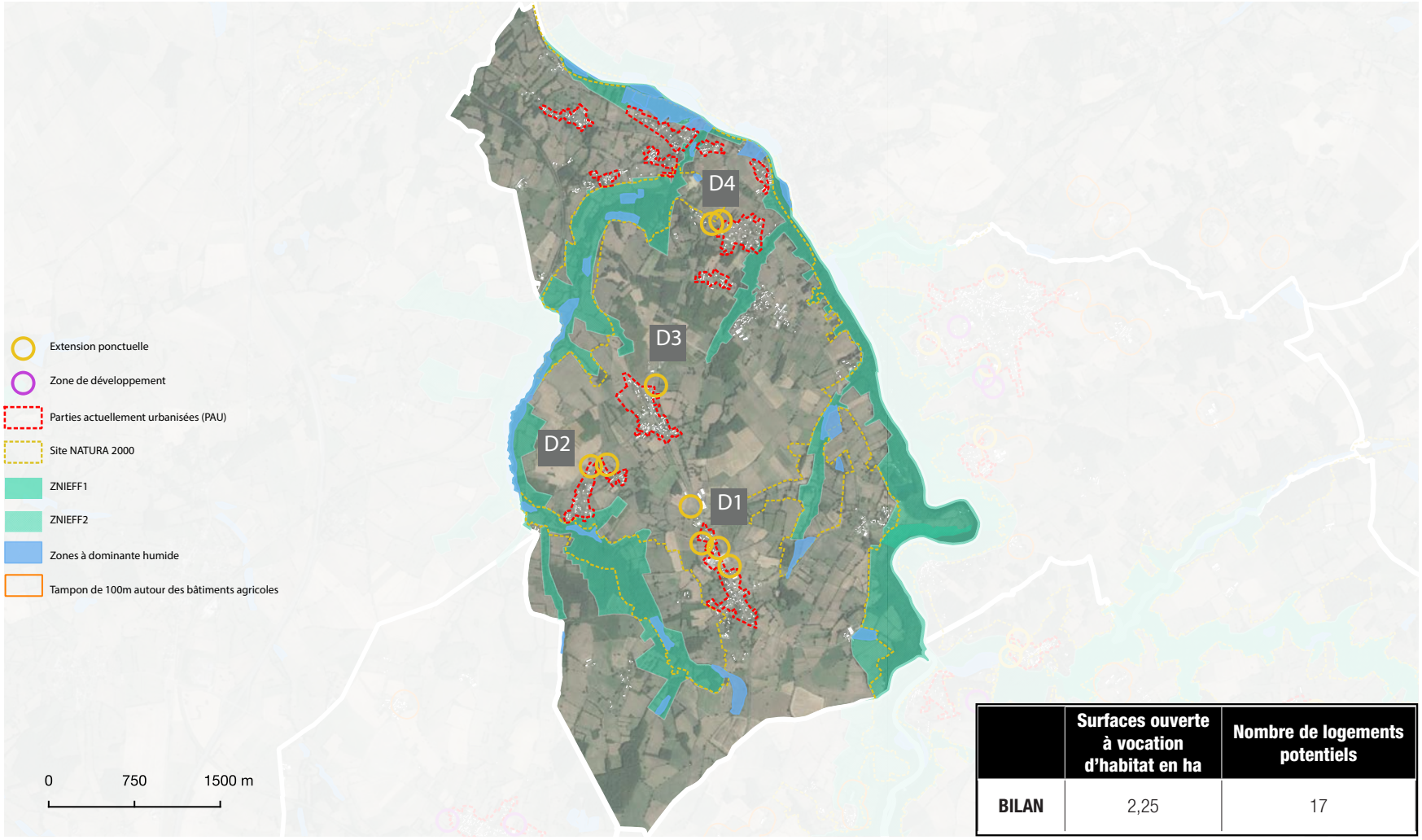
c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le e site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT



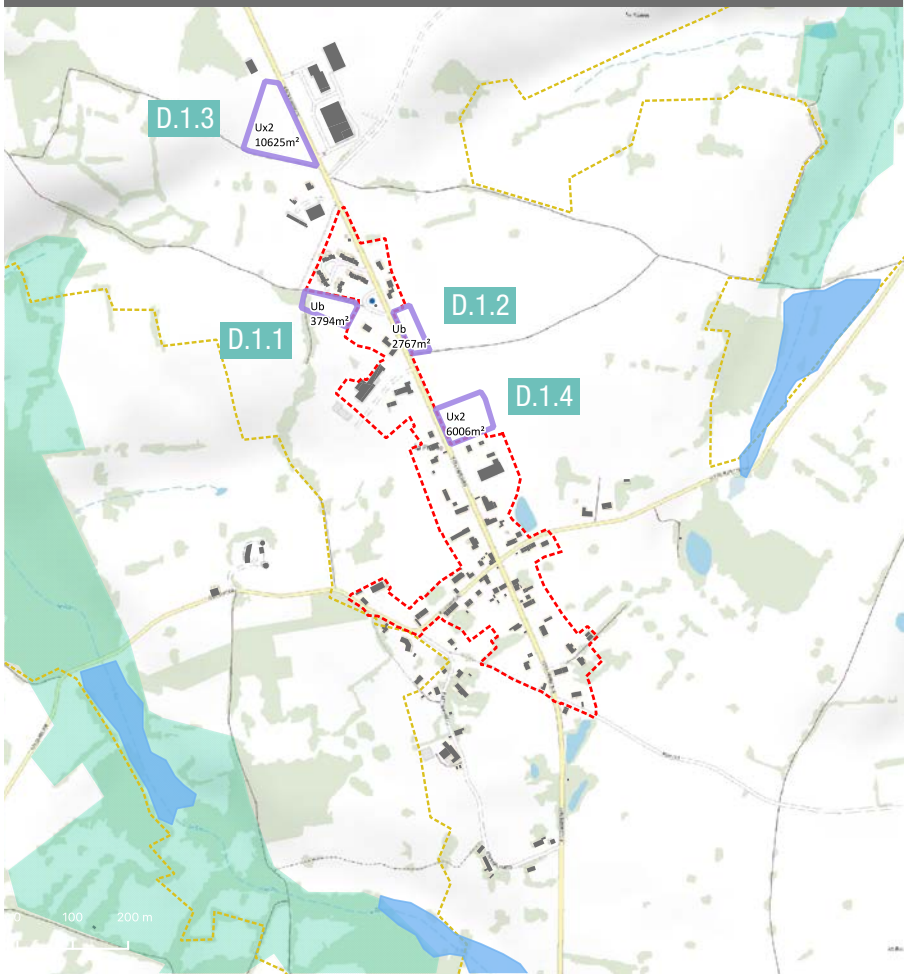
	Surfaces ouverte à vocation d'habitat en ha	Nombre de logements potentiels
BILAN	2,25	17

6. Les extensions urbaines

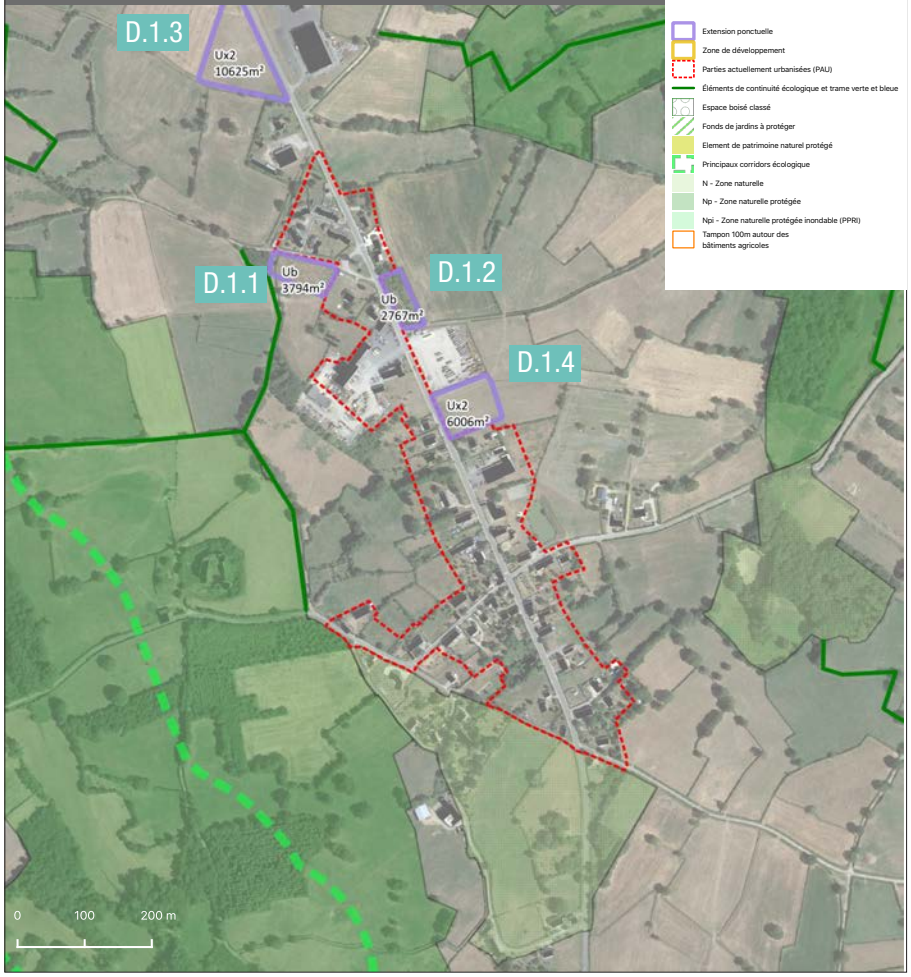
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

D1-CEAULMONT-La Prune



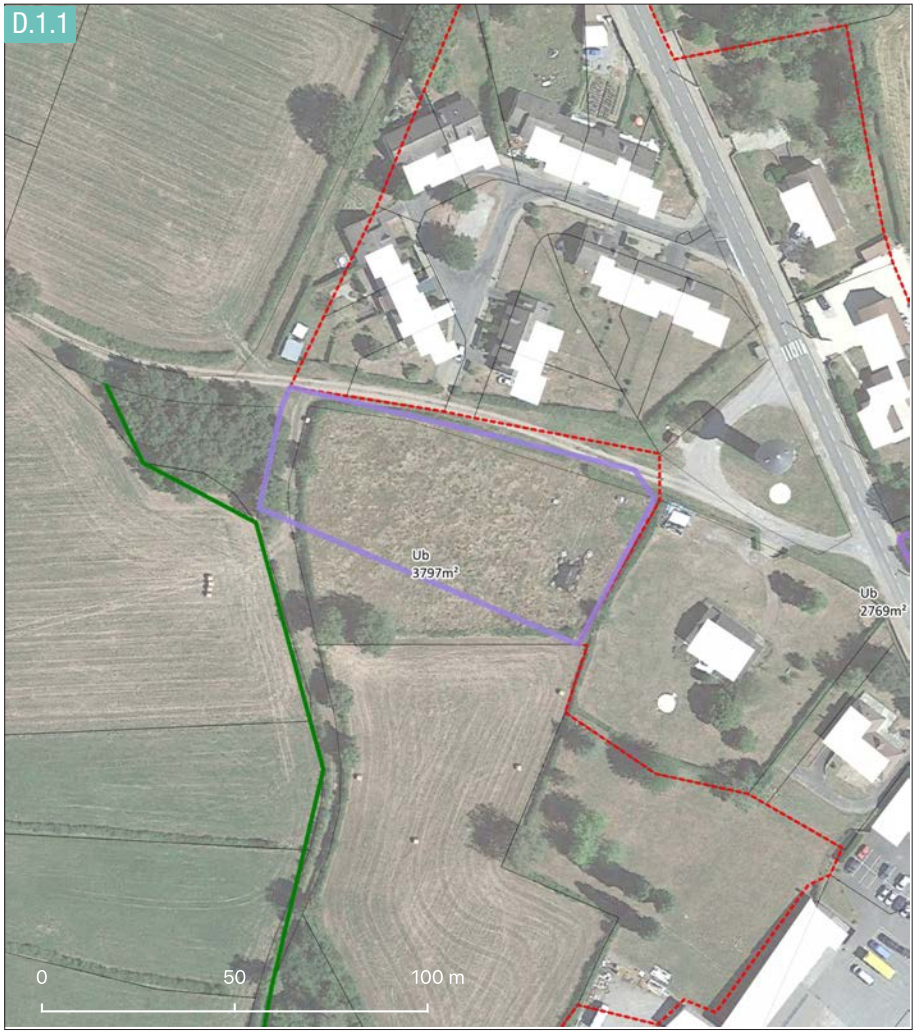
D1-CEAULMONT-La Prune



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT



Secteur D.1.1 : UB 0,38ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation d'habitat est localisé au sein du village de la Prune, l'une des entités urbaines les plus constituées de la commune de Ceaulmont.
A l'instar de la quasi totalité du village de la Prune, le secteur D.1.1 est entièrement compris dans le périmètre de protection du Château de la Prune-au-Pot, édifice inscrit au titre des Monuments Historiques.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Le secteur est en continuité directe du tissus urbain du village de La Prune
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC.
- Tous les réseaux sont présents à proximités (AEP, Assainissement, télécommunication, DECI)
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- L'accès la RD913 pourra se faire de manière sécurisée via une voirie communale suffisamment dimensionnée.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouses non inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau la Prune. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces cultivés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

Secteur D.1.2 : UB 0,27ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation d'habitat est localisé au sein du village de la Prune, l'une des entités urbaines les plus constituées de la commune de Ceaulmont.
A l'instar de la quasi totalité du village de la Prune, le secteur D.1.2 est entièrement compris dans le périmètre de protection du Château de la Prune-au-Pot, édifice inscrit au titre des Monuments Historiques.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Le secteur est en continuité directe du tissus urbain du village de La Prune
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC.
- Tous les réseaux sont présents à proximités (AEP, Assainissement, télécommunication, DECI)
- La desserte est aisée mais devra se faire sur la D913
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouses non inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau la Prune. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces cultivés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

Secteur D.1.3 : UX2 1ha

a) Présentation du secteur

- Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation économique est localisé au sein du village de la Prune, l'une des entités urbaines les plus constituées de la commune de Ceaulmont, qui comporte plusieurs activités économiques.
- A l'instar de la quasi totalité du village de la Prune, le secteur D.1.3 est entièrement compris dans le périmètre de protection du Château de la Prune-au-Pot, édifice inscrit au titre des Monuments Historiques.
- L'ensemble des terres concernées sont déclarées à la PAC comme accueillant une culture de type «Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins»

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Le secteur est en continuité directe du tissus urbain du village de La Prune et s'inscrit dans un contexte urbain de type économique. Le secteur étant stratégiquement placé (proximité de l'A20, RD913, proximité d'Argenton-sur-Creuse)
- Tous les réseaux sont présents à proximités (AEP, Assainissement, télécommunication, DECI)
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau la Prune. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces cultivés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

Secteur D.1.4 : UX2 0,6 ha

a) Présentation du secteur

- Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation économique est localisé au sein du village de la Prune, l'une des entités urbaines les plus constituées de la commune de Ceaulmont, qui comporte plusieurs activités économiques.
- A l'instar de la quasi totalité du village de la Prune, le secteur D.1.3 est entièrement compris dans le périmètre de protection du Château de la Prune-au-Pot, édifice inscrit au titre des Monuments Historiques.
- L'ensemble des terres concernées sont déclarées à la PAC comme accueillant une culture de type «Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins»

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Le secteur est en continuité directe du tissus urbain du village de La Prune et s'inscrit dans un contexte urbain de type économique. Le secteur étant stratégiquement placé (proximité de l'A20, RD913, proximité d'Argenton-sur-Creuse)
- Tous les réseaux sont présents à proximités (AEP, Assainissement, télécommunication, DECI)
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

c) incidences potentielles

Le site comprend des prairies en rotation longue inscrites au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau la Prune. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces cultivés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développements stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

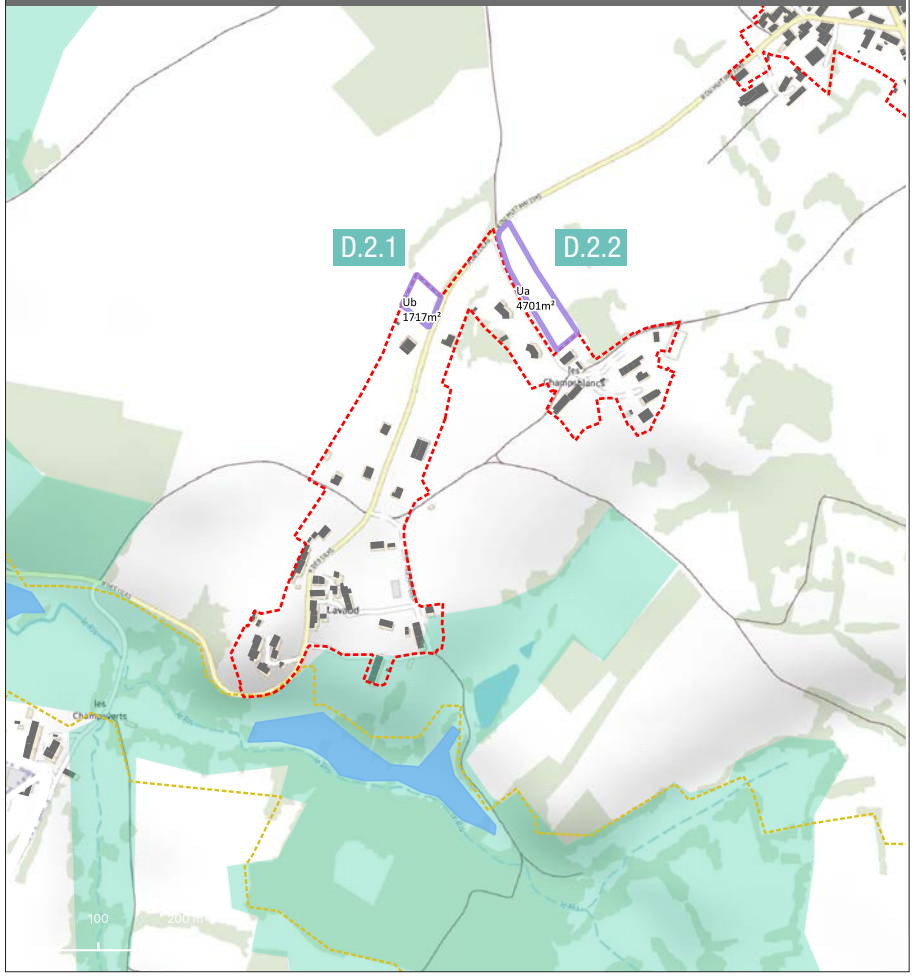
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

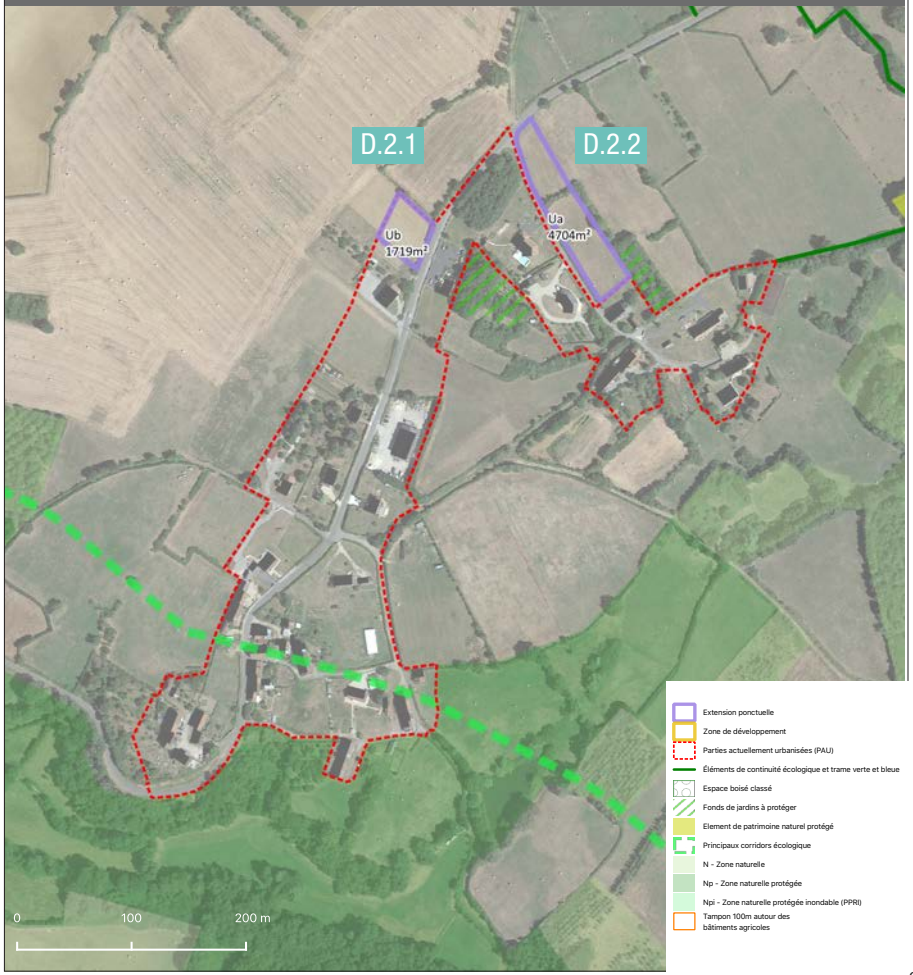
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

D2-CEAULMONT-Le Perron



D2 - CEAULMONT - Le Perron



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

Secteur D.2.1 : UB 0,17 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation d'habitat est localisé au sein du village du Perron, l'un des principaux village de la commune de Ceaulmont. Ce dernier est localisé à 500m à l'est du village de La Prune.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Le secteur est en continuité directe du tissus urbain du village du Perron
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC.
- Tous les réseaux sont présents à proximités (AEP, télécommunication, DECI)
- Le village du Perron jouit d'une localisation attractive de part la proximité avec la RD913.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de SUP
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC selon le RPG 2019.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau le Perron. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces cultivés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développements stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

Secteur D.2.2 : UB 0,47 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation d'habitat est localisé au sein du village du Perron, l'un des principaux village de la commune de Ceaulmont. Ce dernier est localisé à 500m à l'est du village de La Prune.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Le secteur est en continuité directe du tissus urbain du village du Perron
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC.
- Tous les réseaux sont présents à proximités (AEP, télécommunication, DECI)
- Le village du Perron jouit d'une localisation attractive de part la proximité avec la RD913.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de SUP
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC selon le RPG 2019.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau le Perron. De part sa localisation stratégique et la recherche de l'intensité urbaine, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces cultivés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

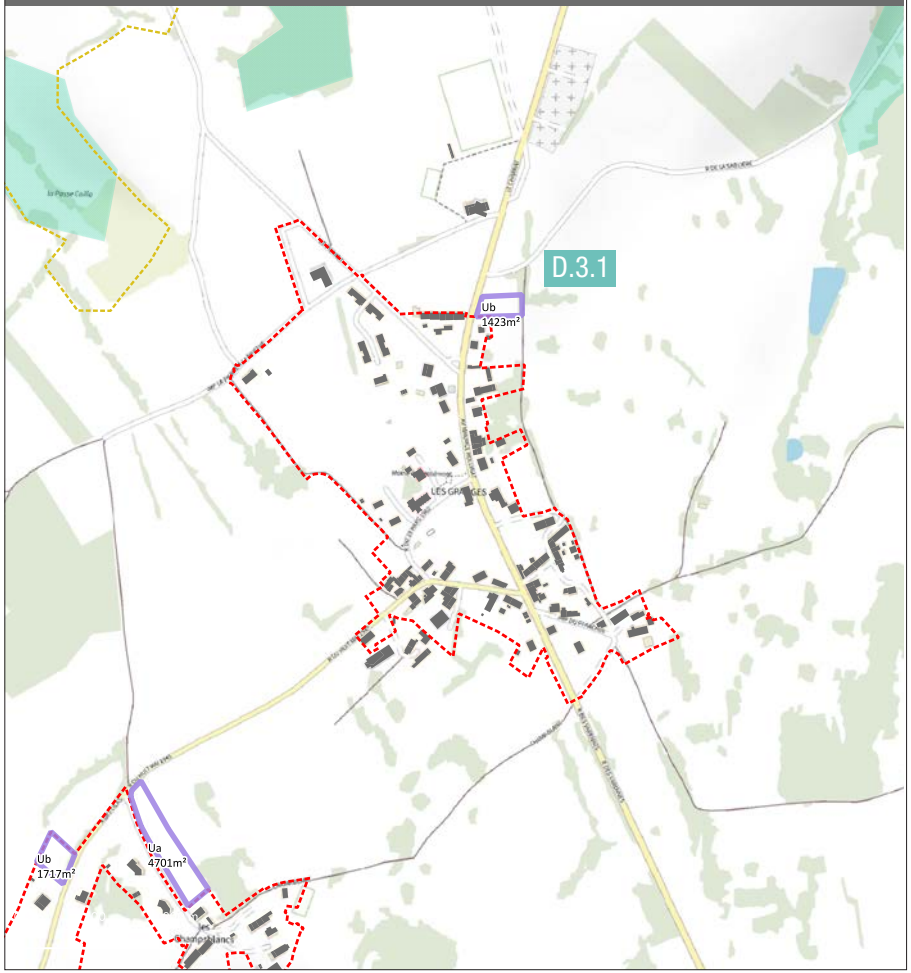
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

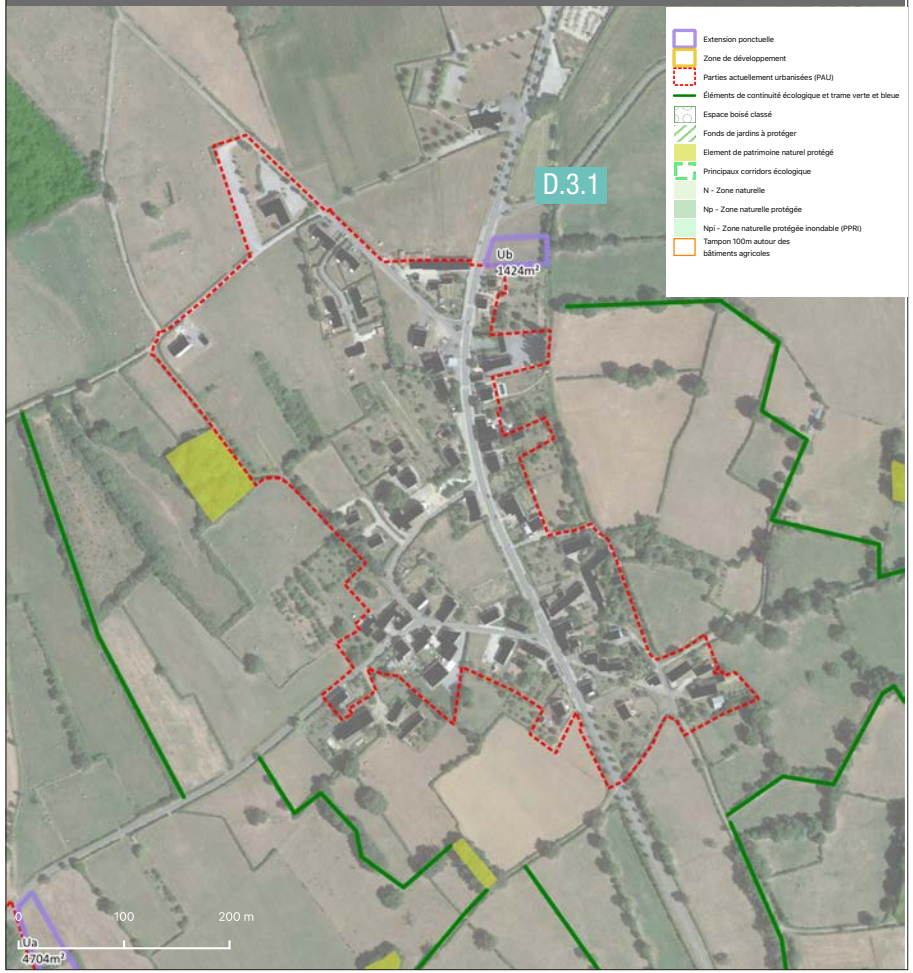
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

D3-CEAULMONT-Les Granges



D3 - CEAULMONT - Les Granges



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

Secteur D.3.1 : UB 0,17 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation d'habitat est localisé au sein du village des Granges, l'un des principaux village de la commune de Ceaulmont, il tient lieu de bourg administratif (présence de la mairie, école).

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Le secteur est en continuité directe du tissus urbain du village des Granges.
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC.
- Tous les réseaux sont présents à proximités (AEP, télécommunication, assainissement, DECI)
- Le village du Perron jouit d'une localisation attractive de part la proximité avec la RD913.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de SUP
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC selon le RPG 2019.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau les Granges. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces cultivés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

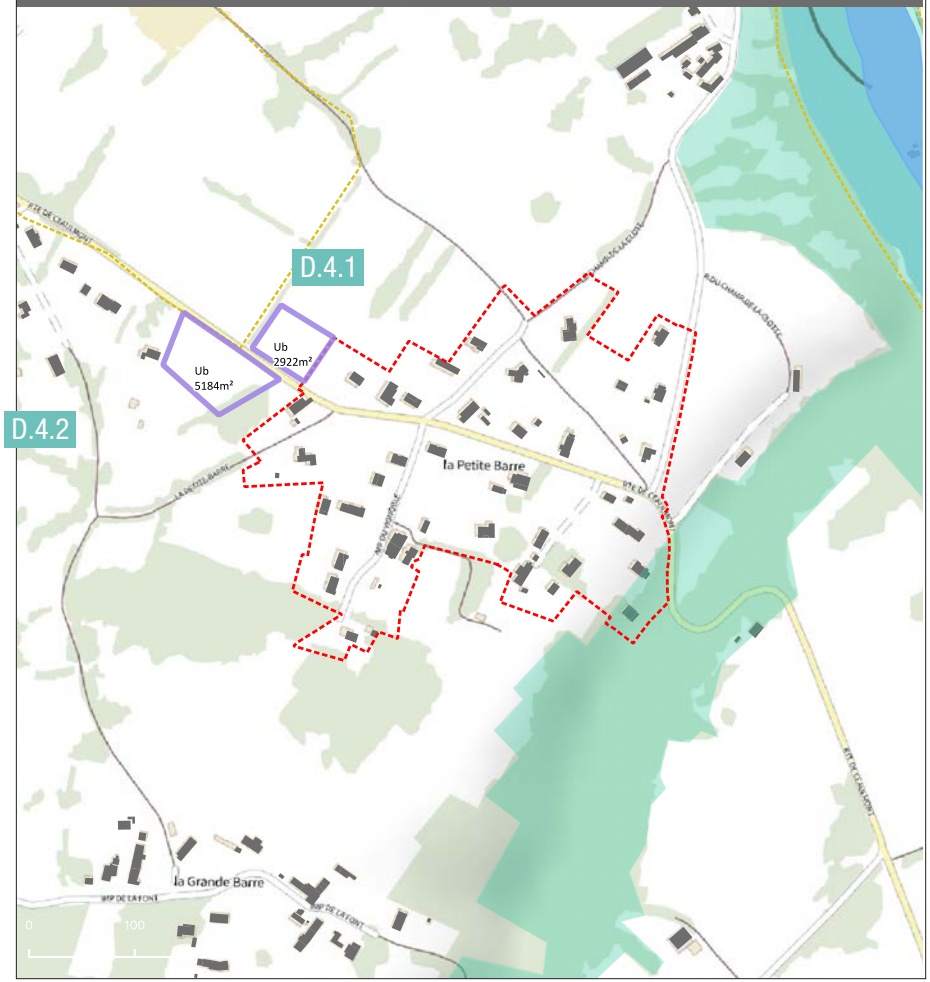
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

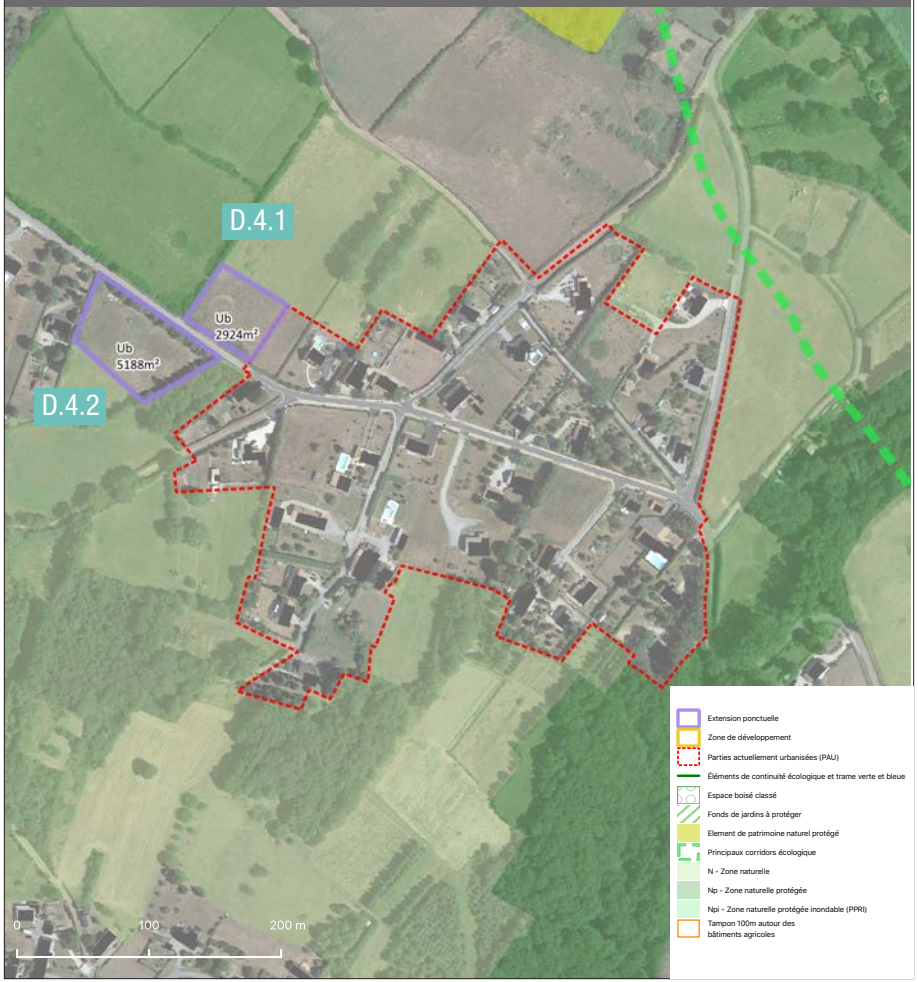
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

D4-CEAULMONT-La Petite Barre



D4 - CEAULMONT - La Petite Barre



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

Secteur D.4.1 : Ub 0,29 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation d'habitat se localise au sein du village de La Petite Barre, une localité secondaire ayant connu de nombeux développements récents.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Le secteur est en continuité directe du tissus urbain du village
- Tous les réseaux sont présents à proximités (AEP, télécommunication, assainissement, DECI)
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de SUP
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC selon le RPG 2019.

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC.
Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau la Petite Barre. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car insérés entre divers développements épars. Du fait de son anthropisation partielle, la biodiversité est moindre et ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.
De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces cultivés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

D - COMMUNE DE CEAULMONT

Secteur D.4.2 : Ub 0,52 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation d'habitat se localise au sein du village de La Petite Barre, une localité secondaire ayant connu de nombeux développements récents.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Le secteur est en continuité directe du tissus urbain du village
- Tous les réseaux sont présents à proximités (AEP, télécommunication, assainissement, DECI)
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de SUP
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC selon le RPG 2019.

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC. Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau la Petite Barre. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car insérés entre divers développements épars. Du fait de son anthropisation partielle, la biodiversité est moindre et ne présente pas de sensibilité environnementale particulière. De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

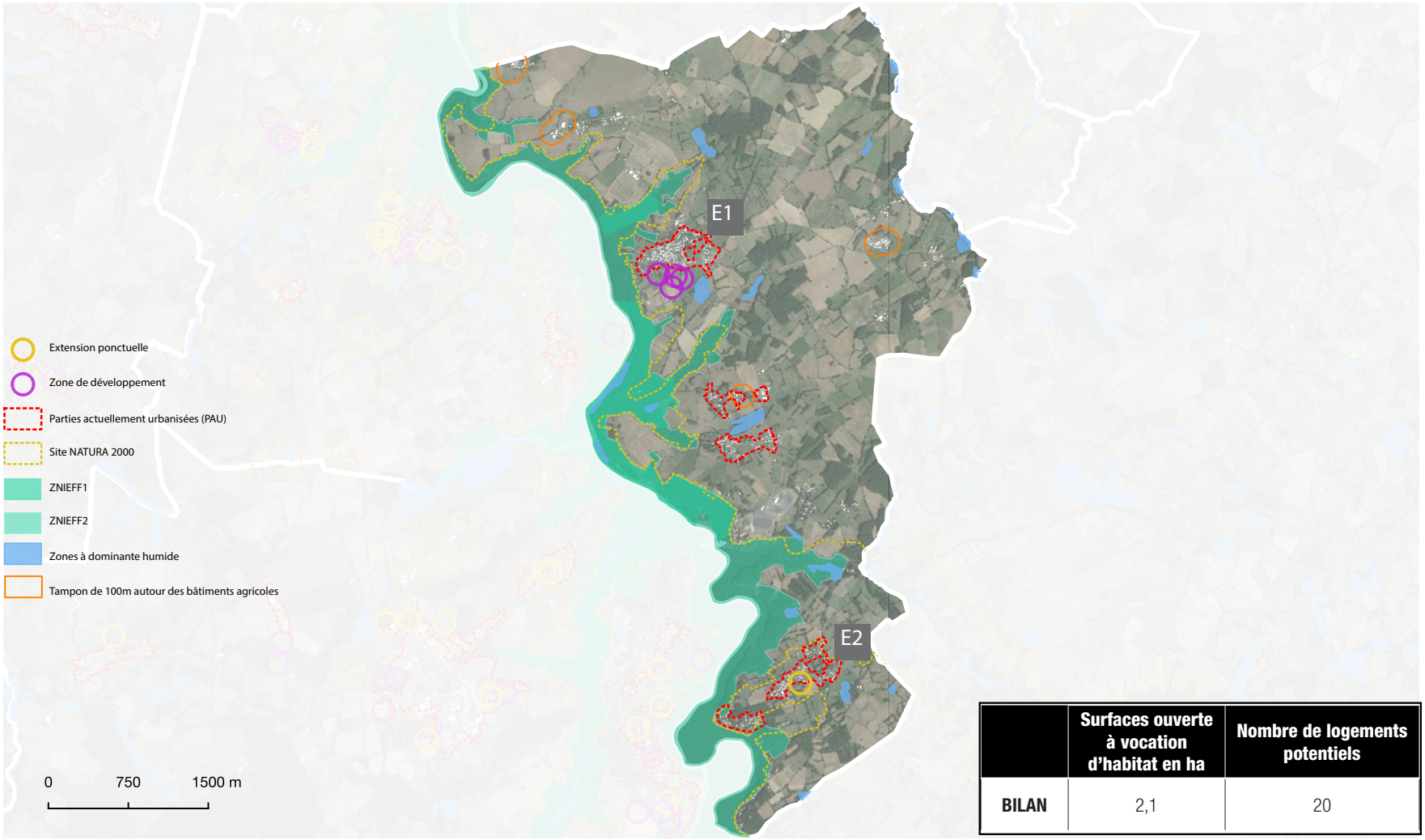
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces cultivés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

E - COMMUNE DE CUZION



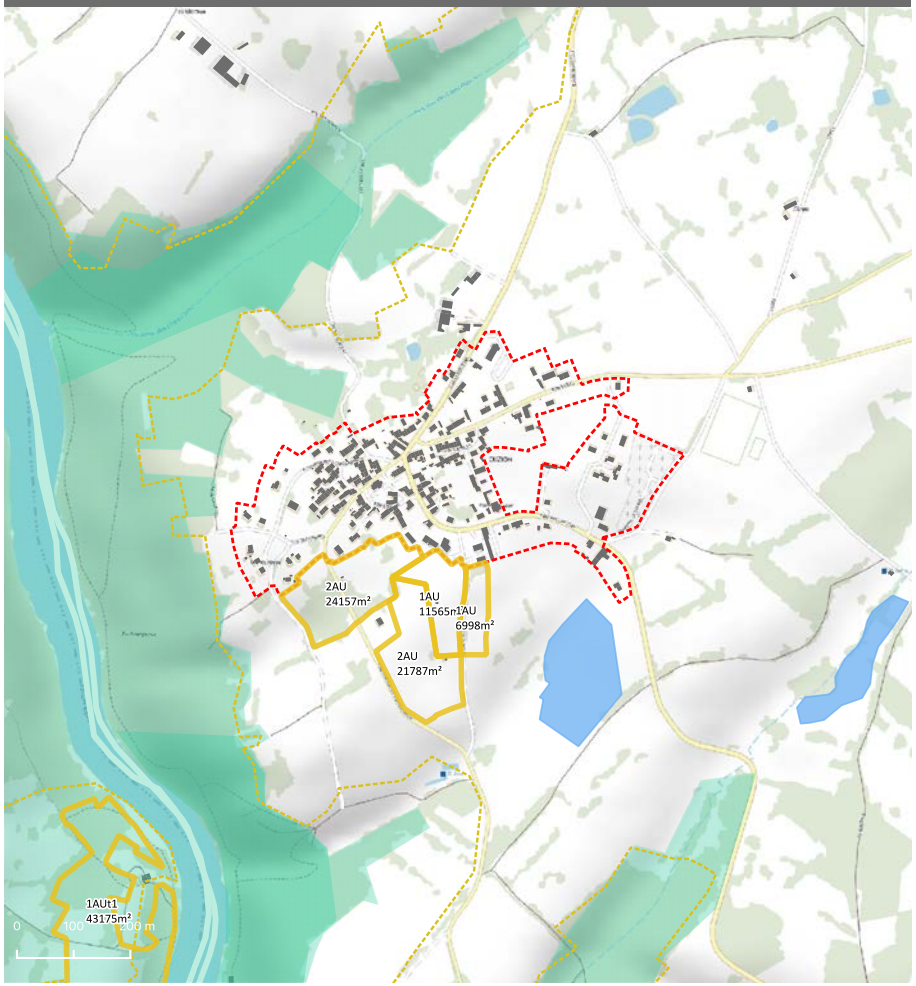
	Surfaces ouverte à vocation d'habitat en ha	Nombre de logements potentiels
BILAN	2,1	20

6. Les extensions urbaines

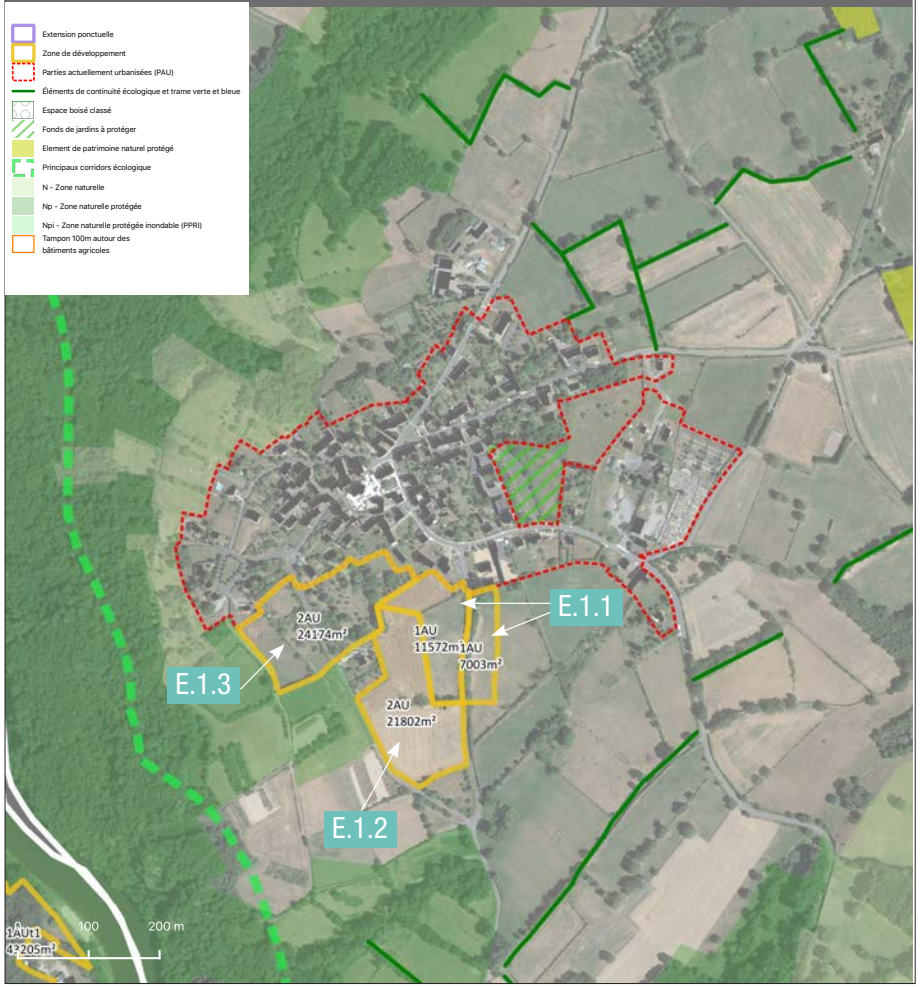
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

E - COMMUNE DE CUZION

E1-CUZION-Le Bourg



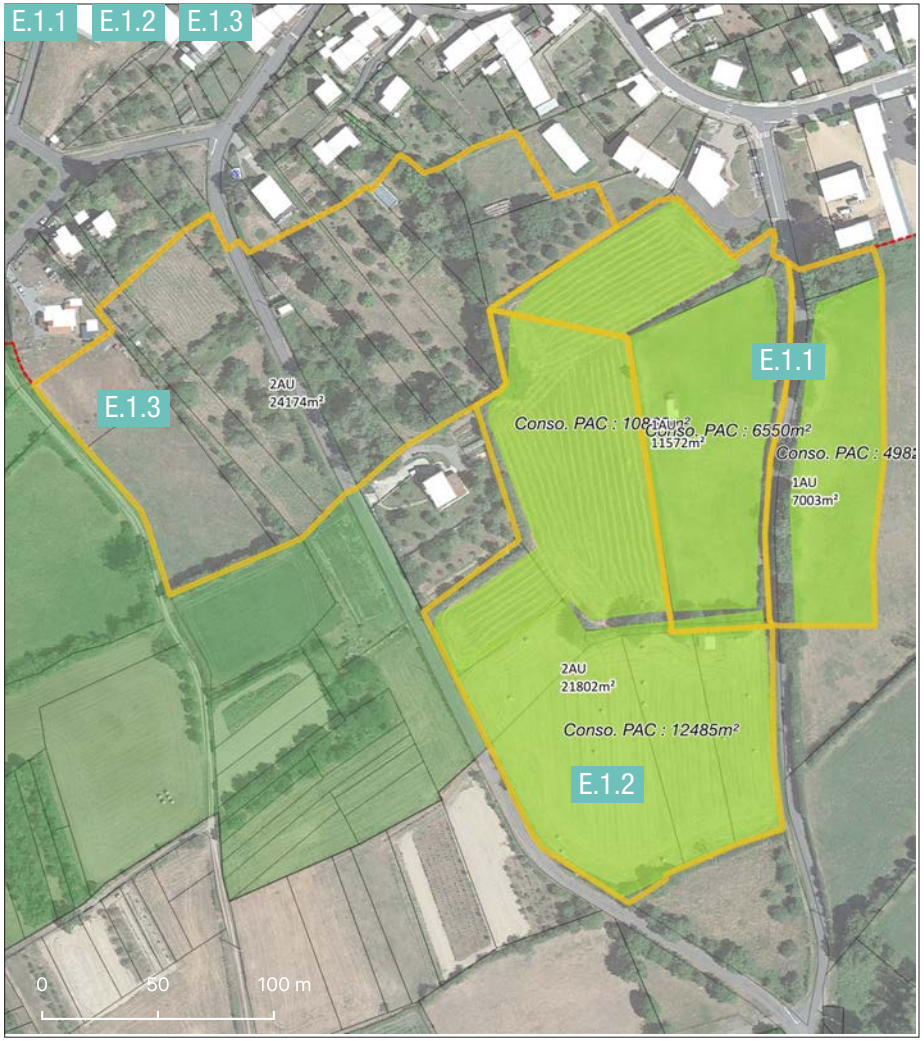
E1 - CUZION - Le Bourg



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

E - COMMUNE DE CUZION



Secteur E.1.1 : 1AU 1,86 ha (1,15+0,7 ha)

a) Présentation du secteur

Le secteur se situe en continuité urbaine au sud du bourg, en contre-bas de l'épicerie - boulangerie communale, de part et d'autre de la rue du Lavoir. Ce secteur est en extension urbaine du bourg, en zone 1AU. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat, principalement de type logement individuel.

- Les terrains sont occupés par des cultures de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Bourg de Cuzion»

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée à proximité immédiate du centre bourg, des services et des équipements. Elle permet de garantir un lien avec la centralité du bourg.
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants (DECI, assainissement collectif et AEP à prolonger).
- Le secteur pourra être connecté au réseau d'assainissement collectif de manière gravitaire, la STEP étant localisée au sud du secteur.
- La desserte est assurée par la rue du lavoir qui permet de se connecter en toute sécurité à la RD45.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

E - COMMUNE DE CUZION

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site est éloigné de toute entité environnementale inventoriée (ZNIEFF) et/ou réglementaire (Natura 2000). Le site comprend des espaces ouverts en prairies permanentes inscrites au titre de la PAC. Il ne présente pas de sensibilité environnementale particulière. Le site présente une déclivité nord-sud évaluée à 8 mètres.

Aucune perspective ni proximité d'éléments de patrimoine n'a été identifiée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Modification de l'affectation du sol	Altération des populations faunistiques et floristiques
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols (bâti + voirie interne)	Modification des paysages
		Pression sur la ressource en eau
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Besoins supplémentaires en collecte et élimination
	Consommation d'ENAF	Ruissellement accru des eaux pluviales
	Prédation d'animaux domestiques	
	Augmentation des rejets dans le milieu naturel	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
	Mutualisation des accès permettant de limiter l'imperméabilisation des sols	Principe de création d'un espace public comme espace vert / espace public commun
	Obligation en matière de plantations et de pleine terre (30% de la surface totale de l'unité foncière)	

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

E - COMMUNE DE CUZION

Secteur E.1.2 - 2AU - Surface : 2,18 ha :

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension urbaine se situe en prolongement immédiat de la zone 1AU (E.1.1), il constitue de fait un secteur à enjeu pour le développement à long terme du bourg.
Les parcelles concernées sont déclarées à la PAC comme portant de cultures de type «Maïs ensilage» au sud et Blé tendre d'hiver au nord selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation à long terme de ce secteur de ce secteur :

- En continuité immédiate de la zone 1AU, cette zone permettra à la collectivité de constituer une réserve foncière via l'utilisation du Droit de Préemption Urbain afin de permettre dans une temporalité plus longue de poursuivre le développement de ce secteur stratégique pour la commune. L'OAP sectorielle «Bourg de Cuzion» anticipe la liaison entre ce secteur et la zone 1AU.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le e site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

E - COMMUNE DE CUZION

Secteur E.1.3 - 2AU - Surface : 2,4 ha :

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension urbaine se situe en entrée sud du bourg en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine de ce dernier. Il se répartie de part et d'autre de la RD45 qui traverse le bourg de Cuzion.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation à long terme de ce secteur de ce secteur :

- Le classement en zone de 2AU de l'ensemble de ce secteur ouvre la possibilité à la collectivité de constituer une réserve foncière par l'utilisation de son droit de préemption urbain.
- L'aisance de sa desserte.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

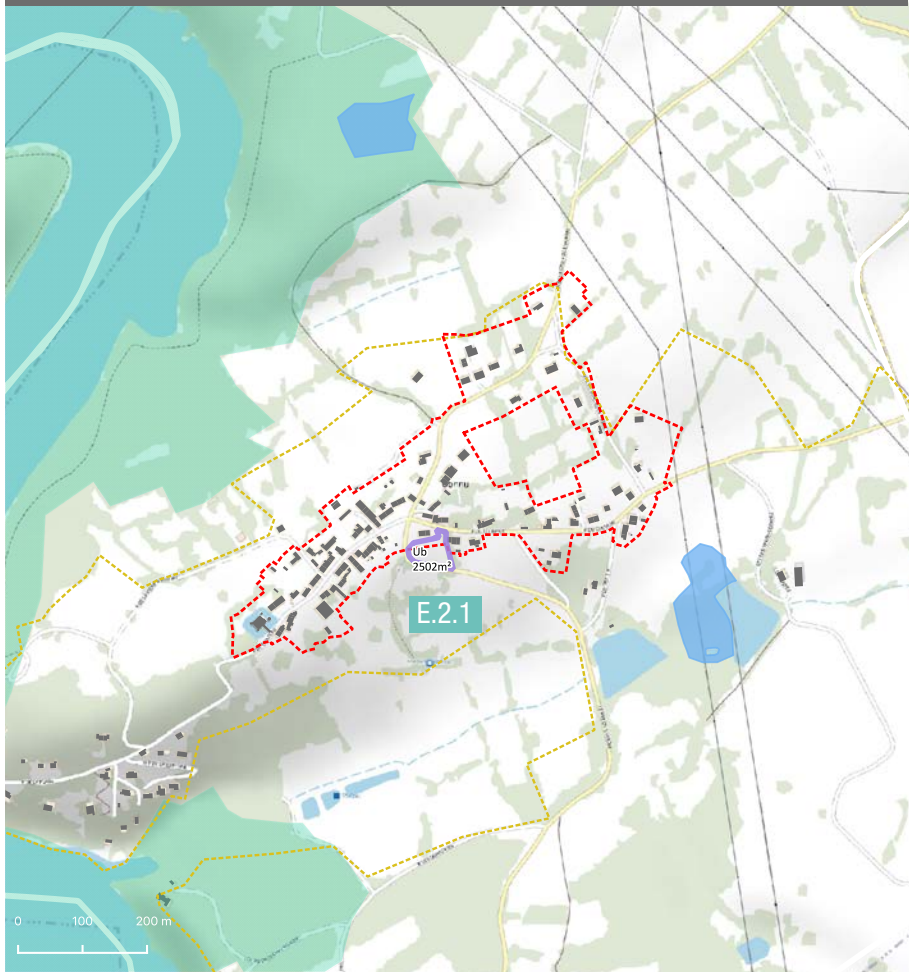
Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le e site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

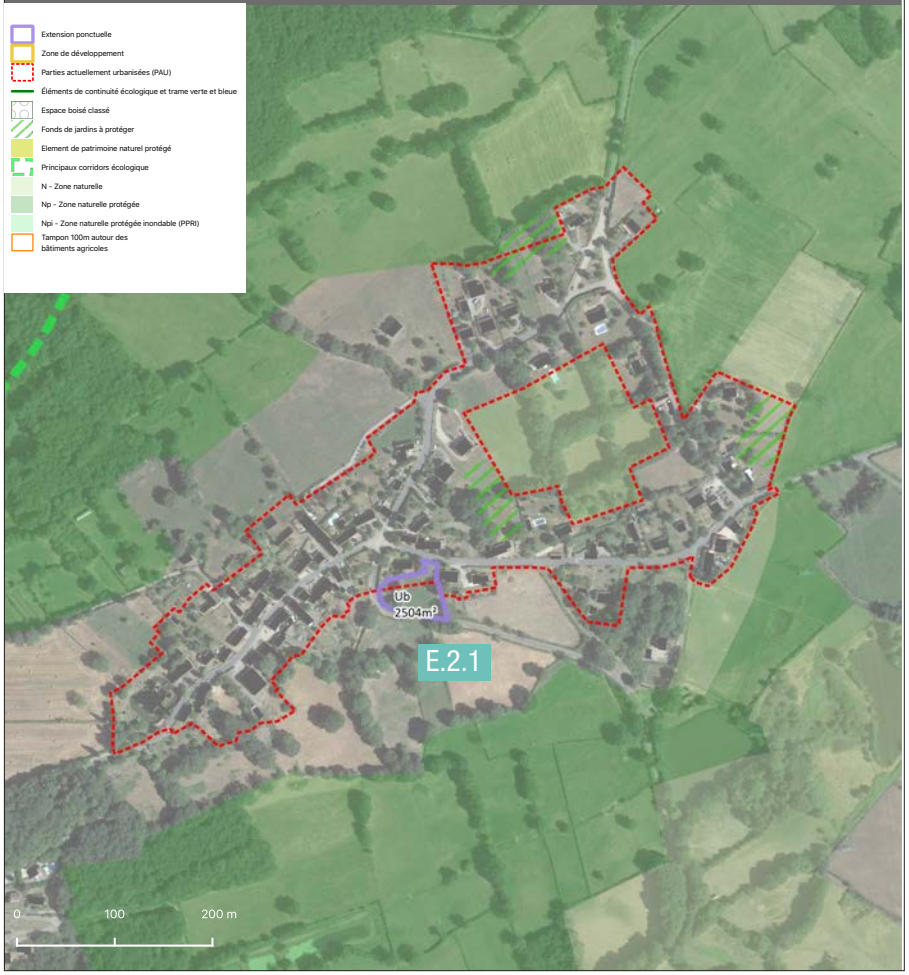
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

E - COMMUNE DE CUZION

E2-CUZION-Bonnu



E2 - CUZION - Bonnu



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

E - COMMUNE DE CUZION

Secteur E.2.1 : Ub 0,25 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle se localise au sud-est de la commune de Cuzion au sein du hameau de Bonnu. Il se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine de cette centralité urbaine secondaire. Les parcelles concernées sont déclarées à la PAC comme supportant des cultures de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée en continuité de l'enveloppe urbaine du hameau de Bonnu.
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants.
- La desserte est assurée par la rue du lavoir qui permet de se connecter en toute sécurité à la RD45.
- Absence de risque et de nuisance pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- Une attention particulière devra néanmoins être portée sur l'insertion paysagère des futures constructions du fait du périmètre de protection de 500 mètres autour du château de Bonnu, classé Monument Historique. De plus, le hameau revêt un intérêt touristique de sa situation en bord de lac Chambon et de la plage de Bonnu.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site est éloigné de plusieurs centaines de mètres du site Natura 2000 situé à l'ouest du hameau de Bonnu. Bien qu'entouré par le périmètre réglementaire de la zone Natura 2000, le hameau jouit d'un caractère urbain où domine un habitat dense. Situé en limite de parties actuellement urbanisées, la sensibilité du site dépend des éléments naturels dits «ordinaires» existants.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

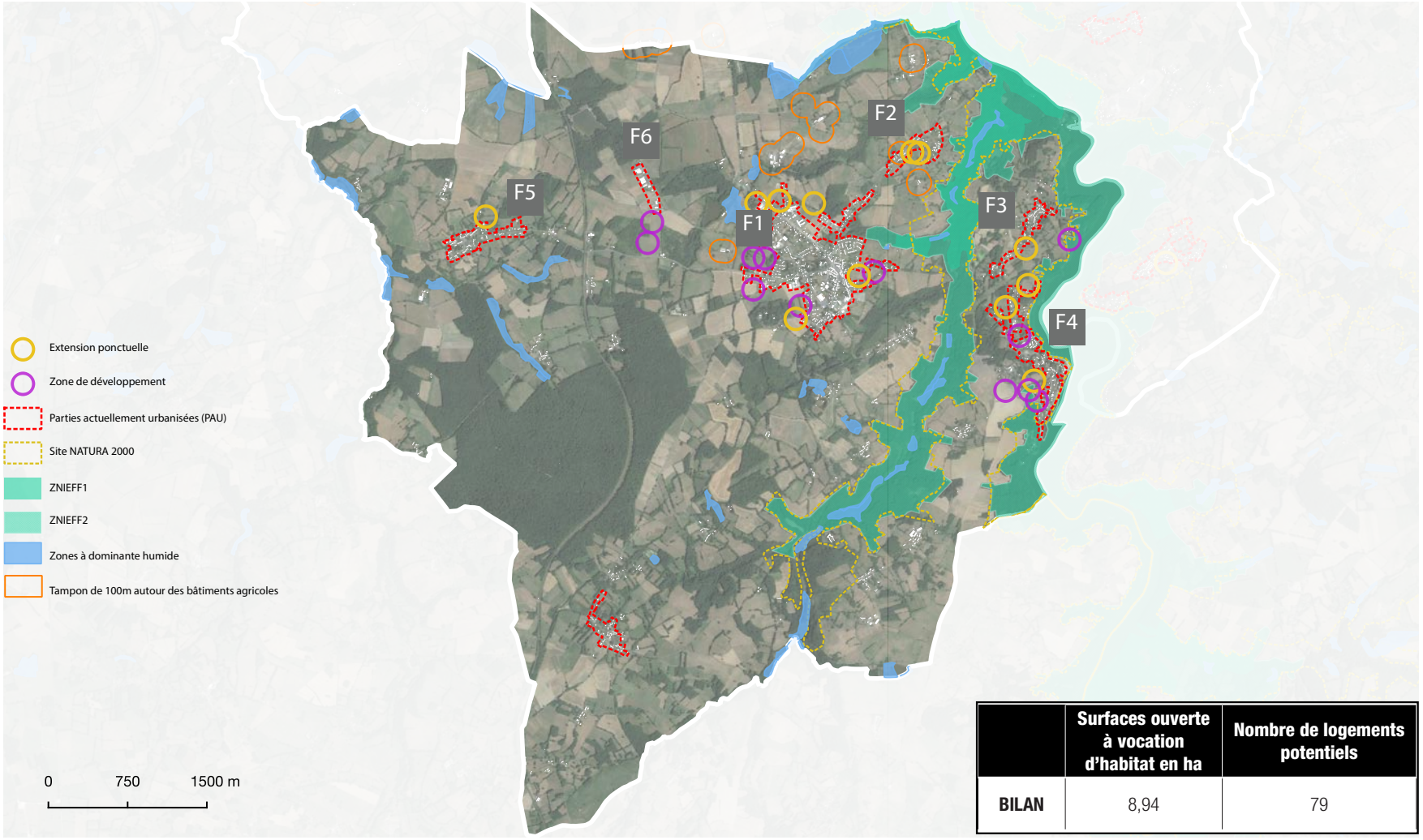
E - COMMUNE DE CUZION

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Prise en compte de la capacité résiduelle d'urbanisation limitant les besoins en extension urbaine.	Imperméabilisation des sols (bâti + voirie interne)	Altération des populations faunistiques et floristiques
	Consommation d'ENAF	
Consolidation des armatures urbaines, limitant les déplacements usuels.	Augmentation des rejets dans le milieu naturel	Altération de continuités d'habitats et de déplacement pour les espèces notamment l'entomofaune et les micromammifères
Optimisation des tissus urbains anthropisés.		
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation des ENAF.		Pression sur la ressource en eau
Prise en compte des volumes de collecte et de traitement des eaux usées pour limiter les impacts sur l'environnement		Besoins supplémentaires en collecte et élimination de déchets
Prise en compte des capacités d'adduction d'eau potable et de DECI pour limiter les impacts sur l'environnement et la santé publique		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME



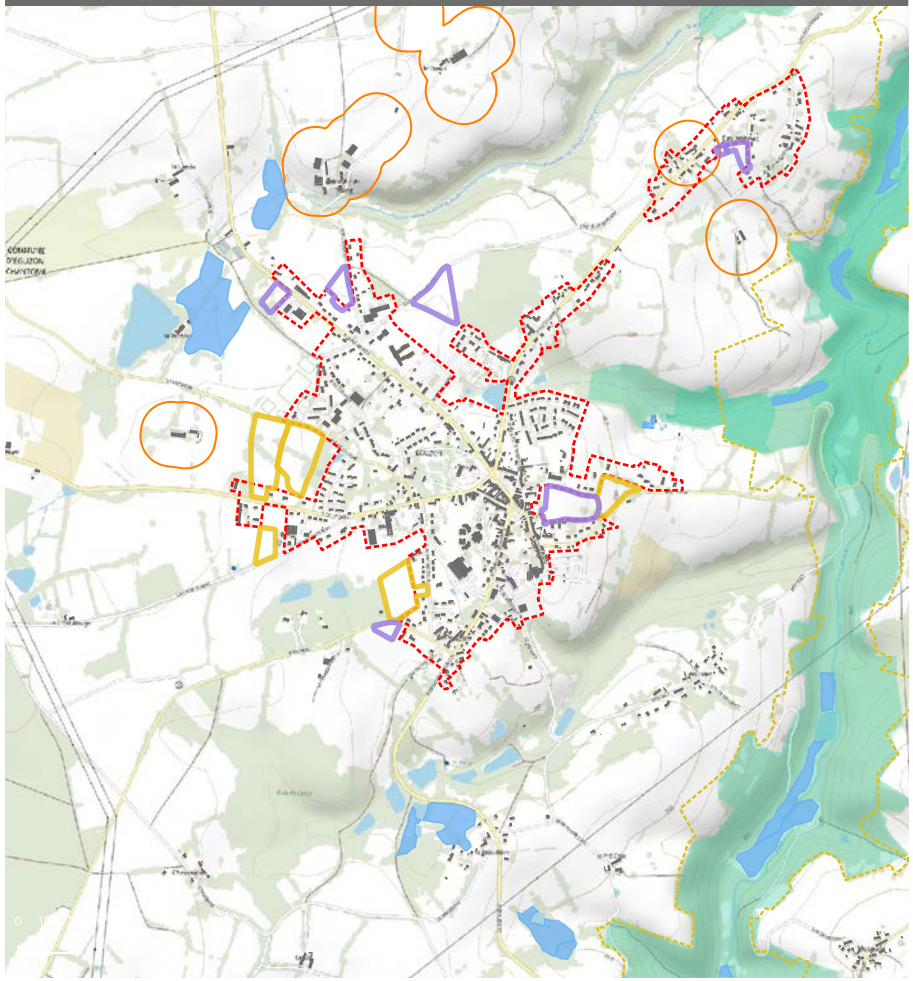
	Surfaces ouverte à vocation d'habitat en ha	Nombre de logements potentiels
BILAN	8,94	79

6. Les extensions urbaines

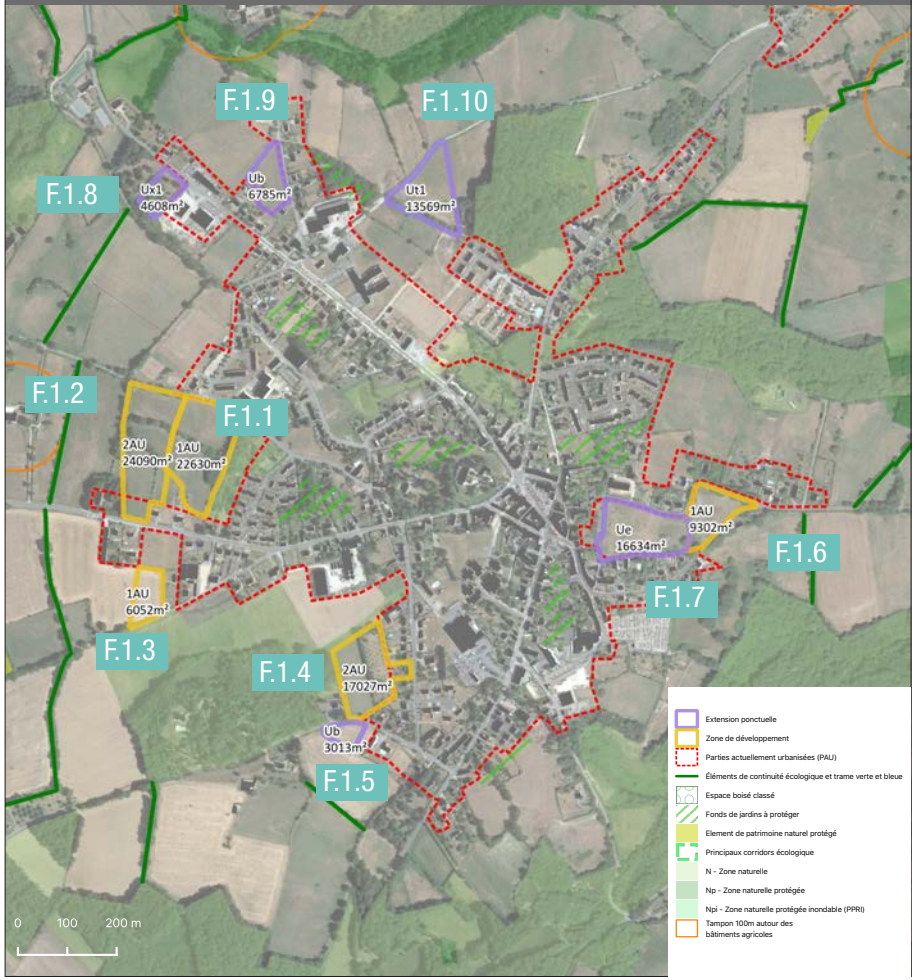
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

F1-EGUZON-CHANTOME-Le Bourg



F1 - EGUZON-CHANTOME - Le Bourg



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.1.1 : 1AU - SURFACE : 2,26 ha

a) Présentation du secteur

Le secteur de développement se situe à l'Ouest du bourg en continuité du tissu urbain. Le secteur jouit de la proximité immédiate des équipements sportifs et scolaires. Ce secteur est une extension urbaine du bourg en zone 1AU. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat.
Le secteur est concerné dans sa moitié est par le périmètre de protection du «château d'Éguzon».
Une partie des terrains correspondent à une culture de type « Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins» d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019.
Le secteur présente une très légère déclivité selon un axe sud-nord.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Ouest Bourg»

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée à proximité immédiate de développement urbains récents, tout près du collège et plus généralement des services offerts par le bourg d'Éguzon-Chantôme.
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants. Un giratoire ainsi qu'une voirie en attente sont présents au nord de la zone.
- L'ouverture de cette zone permettra de plus un nouveau bouclage Ouest du bourg afin d'éviter de passer par le centre.
- Le secteur pourra être connecté au réseau d'assainissement collectif.
- Absence de risque et de nuisance pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend en partie des prairies permanentes inscrites au titre de la PAC. Le reste du site comprend des espaces ouverts en pelouse non inscrits au titre de la PAC.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Le site est occupé par une végétation spontanée et basse ainsi que par des éléments de bocage (haies bocagères, haies arbustives). Il constitue un écopaysage connecté pour des espèces utilisant les réseaux de haies bocagères.

Le site est inséré dans un contexte urbain marqué, entre les équipements sportifs et scolaires au nord et en continuité de développements récents au sud.

Du fait de son anthropisation partielle, la biodiversité est moindre et ne présente pas de sensibilité environnementale particulière. La sensibilité du site relève essentiellement de son intégration paysagère. Cette dernière devra faire l'objet d'une attention particulière et permettre d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager notamment en lien avec la proximité d'entrée de bourg.

Les zones humides et plans d'eau présents en limite du site constituent des bassins appartenant au domaine privé, sans connection écologique particulière : l'aménagement du site n'altère ni leurs fonctions ni les écosystèmes associés. Ces entités sont identifiés comme à préserver.

Aucun élément de bocage n'est préservé au titre de l'OAP qui encadre le site d'aménagement. Il conviendrait de maintenir, dans la mesure du possible, les haies arbustives les plus significatives participant au maintien de la nature en ville. Dans le cas contraire, il conviendrait d'accompagner les nouvelles voiries par des éléments de végétalisation pour limiter la perte de continuités de déplacement des espèces. Ces aménagements pourront permettre de participer à la gestion des eaux pluviales (noues paysagères, alignements arbustifs, etc). En maintenant une mosaïque végétale constituée de strates de végétation plus ou moins développés, la richesse floristique et faunistique est considérablement augmentée. Les niches écologiques pour la faune se multiplient et permettent à l'écosystème de s'enrichir. Un grand nombre d'oiseaux et d'insectes sont enclins à s'installer dans des espaces arborés dont l'environnement est urbanisé.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces végétalisés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Pression sur la ressource en eau
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil de logements minimum	Principe de création d'une coupure végétale garante de la bonne insertion
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue	Création de cheminements doux vers la route de la ligne, à l'ouest, permettant de relier le centre-bourg à pied	
Espaces tampons à maintenir en jardins privatifs permettant une transition avec les parcelles agricoles attenantes	Obligation en matière de plantations et de pleine terre (30% de la surface totale de l'unité foncière)	
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.1.2 : 2AU - SURFACE : 2,4 ha

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Le secteur de développement se situe à l'Ouest du bourg en continuité de la zone 1AU (F.1.1) précédemment analysée.
Une partie des terrains correspondent à une culture de type « Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins» d'après le Registre Parcellaire Gra-phique (RPG) de 2018.
Le secteur présente une très légère déclivité selon un axe sud-nord non contraignante pour l'aménagement de la zone.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Ouest Bourg»

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée à proximité immédiate du bourg. De plus elle a été incluse dans un schéma d'aménagement global à long terme visant a redessiner la morphologie urbaine du bourg. Le développement du bourg étant à long terme plus aisé à l'ouest, le classement en 2AU de ce secteur permettra à la collectivité de constituer une réserve foncière en exercçant le cas échéant son droit de préemption urbain.
- Le secteur pourra être connecté au réseau d'assainissement collectif.
- Absence de risque et de nuisance pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

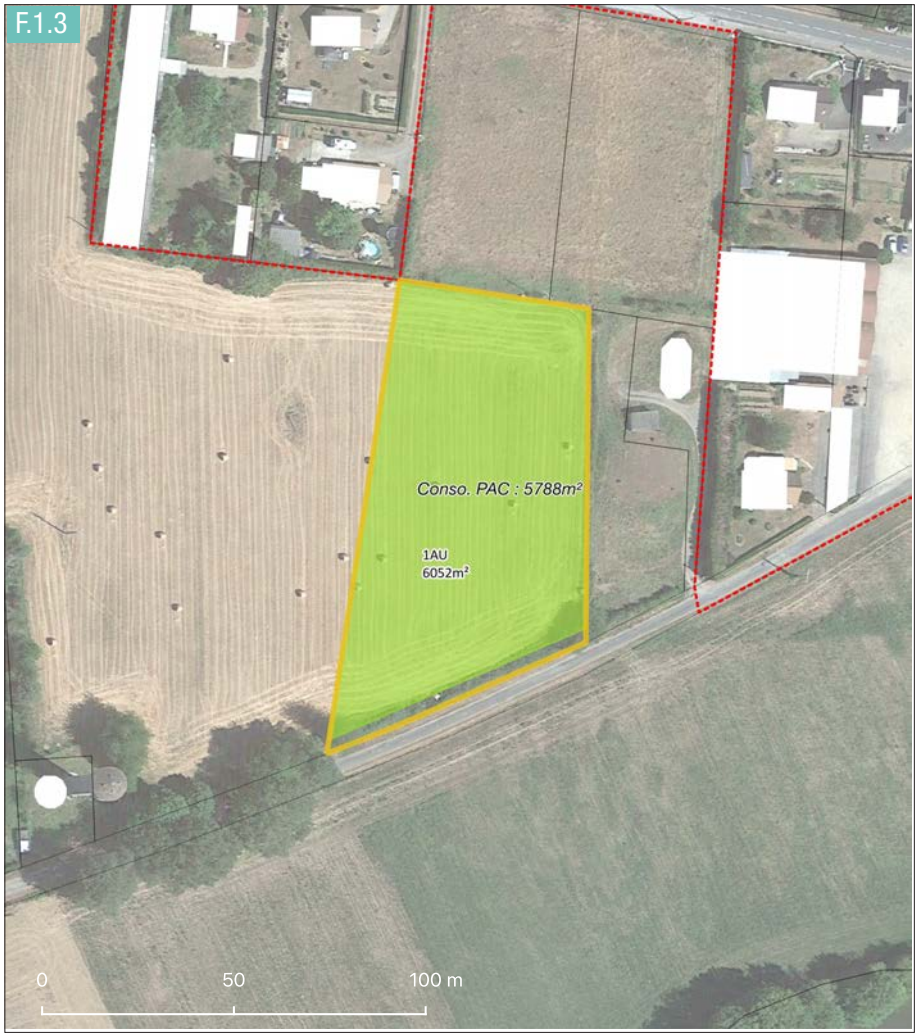
c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME



Secteur F.1.3 : 1AU - SURFACE : 0,6 ha

a) Présentation du secteur

Le secteur de développement se situe à l'Ouest du bourg en continuité du tissu urbain entre la D36 et la Route du Faisceau, ce qui lui offre un double accès . Le secteur jouit de la proximité immédiate des équipements sportifs et scolaires. Ce secteur est une extension urbaine du bourg en zone 1AU. Il est dédié à accueillir un développement à vocation d'habitat.

Les terrains correspondent à une culture de type « Triticale d'hiver» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Ouest Bourg»

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée à proximité immédiate de développements urbains récents, tout près du collège et plus généralement des services offerts par le bourg d'Éguzon-Chantôme.
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants.
- Le secteur pourra être connecté au réseau d'assainissement collectif.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend des cultures fourragères (triticale d'hiver) inscrites au titre de la PAC.

Le site est occupé par de grandes cultures homogènes ainsi que par des éléments de bocage en lisière. Il s'inscrit dans une mosaïque paysagère connectée pour des espèces utilisant les réseaux de haies bocagères. Constitutif d'un espace agroforestier il peut présenter une diversité et une richesse en habitats semi-naturels favorables à la biodiversité. L'association de cultures, de prairies et de boisements constitue des habitats pour de nombreuses espèces. Les lisières offrent un habitat propice à certains papillons.

Le site est situé à proximité des équipements sportifs et scolaires, en continuité de développements récents, ainsi de part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces cultivés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Pression sur la ressource en eau
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil de logements minimum	
Absence d'éléments de paysage remarquables		
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue	Obligation en matière de plantations et de pleine terre (30% de la surface totale de l'unité foncière)	
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.1.4 : 2AU - SURFACE : 1,7 ha

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Le secteur de Beauregards est localisé en extension de zone urbaine au sud-ouest du bourg. Cette zone est a proximité immédiate du centre-bourg et de toutes ses commodités.
La partie Est de la zone 2AU est déclarée en culture de type «Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)» selon le RPG 2018.
Le secteur est concerné par deux périmètres de protections liés à deux monuments historiques présents au sein du bourg : le château d'Éguzon et le Monument aux morts.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est stratégique car implantée à proximité immédiate des commerces, écoles et services de santé.
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants.
- Deux accès peuvent desservir cette zone : Rue du Pré du Four à l'est et la Rue du Bois au sud.
- Le classement en 2AU de ce secteur permettra à la collectivité de constituer éventuellement une réserve foncière en d'exerçant, le cas échéant, son droit de préemption urbain.
- Le secteur pourra être connecter au réseau d'assainissement collectif.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- Le terrain est parfaitement plat.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.1.5 : UB - SURFACE : 0,3 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle se localise au sud du bourg. Il se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Son classement en Ub destine ce secteur à l'accueil de logements.
Le secteur est partiellement compris (pointe nord-est) dans le périmètre de protection du Château d'Eguzon (actuelle mairie) qui est inscrit au titre des monuments historiques.
Le secteur est entièrement déclaré en culture de type «Sorgho» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants.
- La desserte des futur lots peut se fairre direction sur la Rue du Bois.
- Facilité d'aménagement du secteur.
- Proximité des commerces et services du bourg.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site se situe en continuité du tissu urbain existant, en marge de développements épars. Le site comprend des cultures céréalières (sorgho) inscrites au titre de la PAC réparties d'un seul tenant sur plus de 2 hectares. Inséré dans un complexe agroforestier, le site jouit d'une grande diversité écologique à travers les structures paysagères présentes (cultures, boisements, haies, bandes enherbées, etc). L'association des différentes structures constitue des habitats préférentiels pour de nombreuses espèces. Les lisières de forêt, les fossés et les haies constituent des éléments favorables à la présence et aux déplacements d'espèces vivant en interface avec les milieux environnants.

Certains insectes fréquentent les parcelles cultivées pour se nourrir et se reproduire mais ont besoin d'éléments boisés à proximité pour se réfugier. Ces déplacements sont favorisés par de courtes distances entre les éléments paysagers. Il est donc primordial de conserver une mosaïque hétérogène de boisements et de milieux ouverts (présence d'étangs au nord-ouest du site).

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
	Artificialisation des sols	Réduction des espaces cultivés
	Baisse de la biodiversité	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Banalisation des paysages
		Dénaturation des perceptions d'entrées de ville
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Atteinte à la qualité des paysages sur les lisières urbaines par l'implantation de nouvelles constructions
	Diminution des ENAF	

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.1.6 : 1AU - SURFACE : 0,92 ha

a) Présentation du secteur

Le secteur est localisé en entrée de bourg Est d'Éguzon le long de la DR36 (Route du Lac) en agglomération. Ce secteur est une extension urbaine du bourg en zone 1AU. Il est dédié à l'accueil d'un développement à vocation d'habitat.
Les terrains correspondent à une culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes) selon le RPG 2018.
Le secteur est concerné par deux périmètres de protections liés à deux monuments historiques présents au sein du bourg : le château d'Éguzon et le Monument aux morts.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Est Bourg».

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- Ce secteur d'extension correspond à un vaste espace laissé vierge à l'est du bourg entre la RD36 et la Rue des Chaillots. Cet espace jusqu'alors délaissé pourrait être mise en valeur et permettrait de redessiner la silhouette de la frange Est du bourg.
- Le secteur pourra être connecté au réseau d'assainissement collectif.
- Bien que le secteur ne présente pas de risques particuliers pour les futurs habitants, la connexion à la RD36 devra être aménagée comme le préconise l'OAP sectorielle «Est du Bourg».
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site est situé à quelques centaines de mètres de la ZNIEFF II «Haute Vallée de la Creuse et affluents».

Le site est inséré dans un contexte à dominante périurbain enserré de tissus pavillonnaires.

Le site comprend une prairie permanente inscrite au titre de la PAC dans laquelle ne se trouve pas de cortège floristique diversifié. Toutefois, le site présente un contexte bocager intéressant pour la petite faune car bordé de haies vives, à la fois basses et arbustives avec une diversité d'essences et de hauteurs constituant des habitats préférentiels pour les espèces. Néanmoins, ne tenant pas un rôle de maintien ni de connexion entre différents réservoirs de biodiversité, la fonctionnalité écologique du site est jugée moindre.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Altération d'espaces relais supports de la TVB	Altération des populations faunistiques et floristiques
Limitation du mitage des ENAF	Baisse de la biodiversité	Modification des paysages
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Augmentation des consommation d'énergies
Optimisation d'espaces semi-naturels insérés dans un contexte périurbain	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil de logements minimum	Principe de création de liaisons douces
Absence d'éléments de paysage remarquables	Obligation en matière de plantations et de pleine terre (30% de la surface totale de l'unité foncière)	
Absence de perspectives paysagères notables et de cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Maintien des éléments végétaux existant en limite de site		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.1.7 : UE - SURFACE : 1,66 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension correspond à un vaste espace laissé vierge à l'Est du bourg entre la RD36 et la Rue des Chaillots. Son classement en zone Ue le destine à l'accueil d'un équipement public. Il jouxte le secteur 1AU (F1.6) précédemment analysé.
Les terrains correspondent à une culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes) selon le RPG 2018
Le secteur est concerné par deux périmètres de protections liés à deux monuments historiques présents au sein du bourg : le château d'Éguzon et le Monument aux morts.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Est Bourg».

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- Les élus souhaitent profiter de la localisation de cette parcelle située au plus près du centre-bourg pour une installer une halle polyvalente pouvant accueillir des événements, marchés de pays...
- Ce secteur d'extension correspond à un vaste espace laissé vierge à l'est du bourg entre la RD36 et la Rue des Chaillots. Un espace jusque alors délaissé qui pourrait permettre de densifier la partie Est du bourg.
- Le secteur pourra être connecté au réseau d'assainissement collectif.
- L'accès sera commun avec la zone 1AU localisée immédiatement à l'Est, la connexion à la RD36 devra être aménagée comme le préconise l'OAP sectorielle «Est du Bourg».
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- Le terrain présente une légère déclivité d'Ouest en Est, mais qui n'est pas de nature à en compromettre l'aménagement.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site est situé à quelques centaines de mètres de la ZNIEFF II «Haute Vallée de la Creuse et affluents».

Le site est inséré dans un contexte à dominante périurbain enserré de tissus pavillonnaires.

Le site comprend une prairie permanente inscrite au titre de la PAC. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.1.8 : UX1 - SURFACE : 0,3 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle est localisé le long de l'entrée nord-ouest du bourg d'Éguzon-Chantôme. Son classement en Ux1 destine ce secteur à l'accueil d'activités économiques.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants.
- Les élus ont retenu ce secteur de part sa proximité avec des activités économiques existantes.
- Un accès est existant juste en aval de panneau d'entrée d'agglomération du bourg, il donne sur la RD913 qui traverse le bourg d'Éguzon-Chantôme.
- Absence de risques et de nuisances.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- Les terres ne sont pas déclarées à la PAC.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend des espaces ouverts en pelouse / de jardins non inscrits au titre de la PAC.

Du fait de son antrophisation partielle, la biodiversité du site est moindre. Aucun corridor écologique majeur n'est présent. Toutefois, une attention particulière devra être portée aux lisières du site permettant de conserver un espace tampon en lien avec la présence d'une zone humide en amont. Néanmoins, au regard de la topographie l'aménagement du site ne portera pas atteinte à la fonctionnalité de ladite zone.

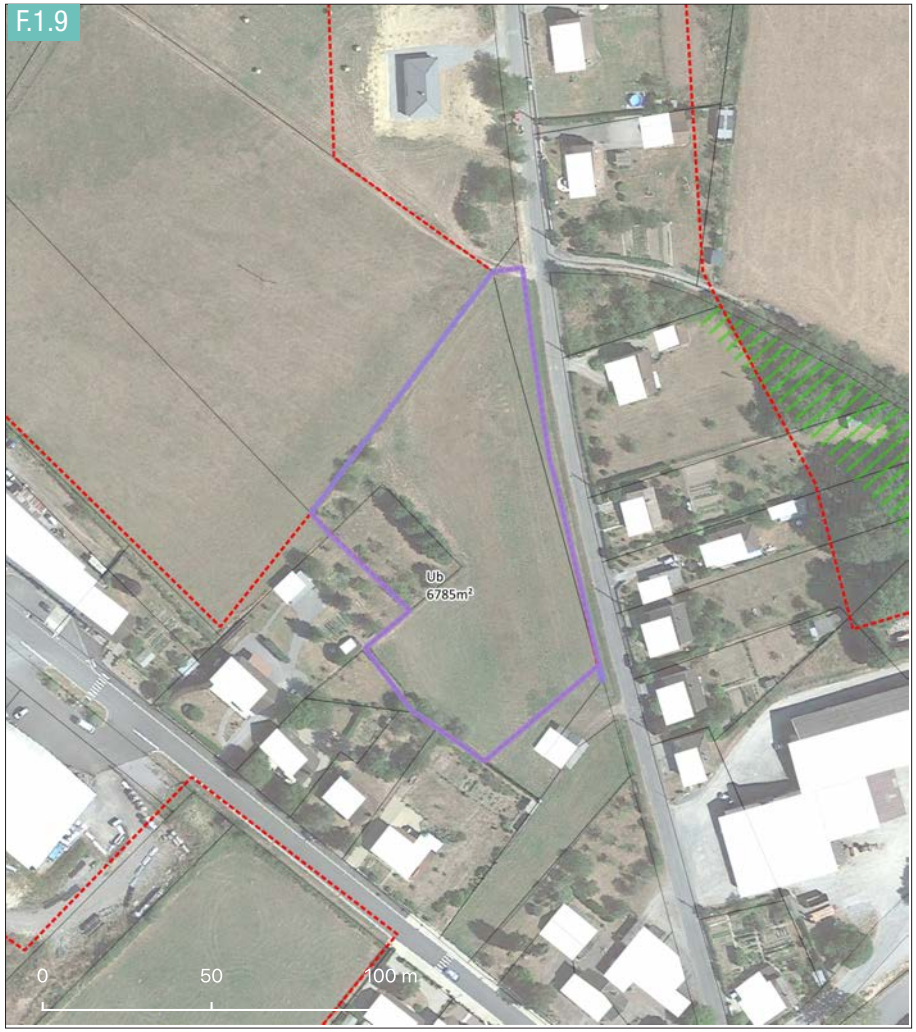
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Limitation du mitage des ENAF Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF Optimisation d'espaces semi-naturels insérés dans un contexte périurbain	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Augmentation des consommation d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'élément de paysage remarquable	Maintien d'espaces verts, hors aires de stationnement et évolution de stockage	
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME



Secteur F.1.9 : UB - SURFACE : 0,68 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle se localise au nord du bourg. Il se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants.
- La desserte est assurée par la rue du moulin de l'étang, qui permet un accès aisé et sécurisé.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Absence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- Les terrains concernés ne sont pas déclarés à la PAC

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du bourg.Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

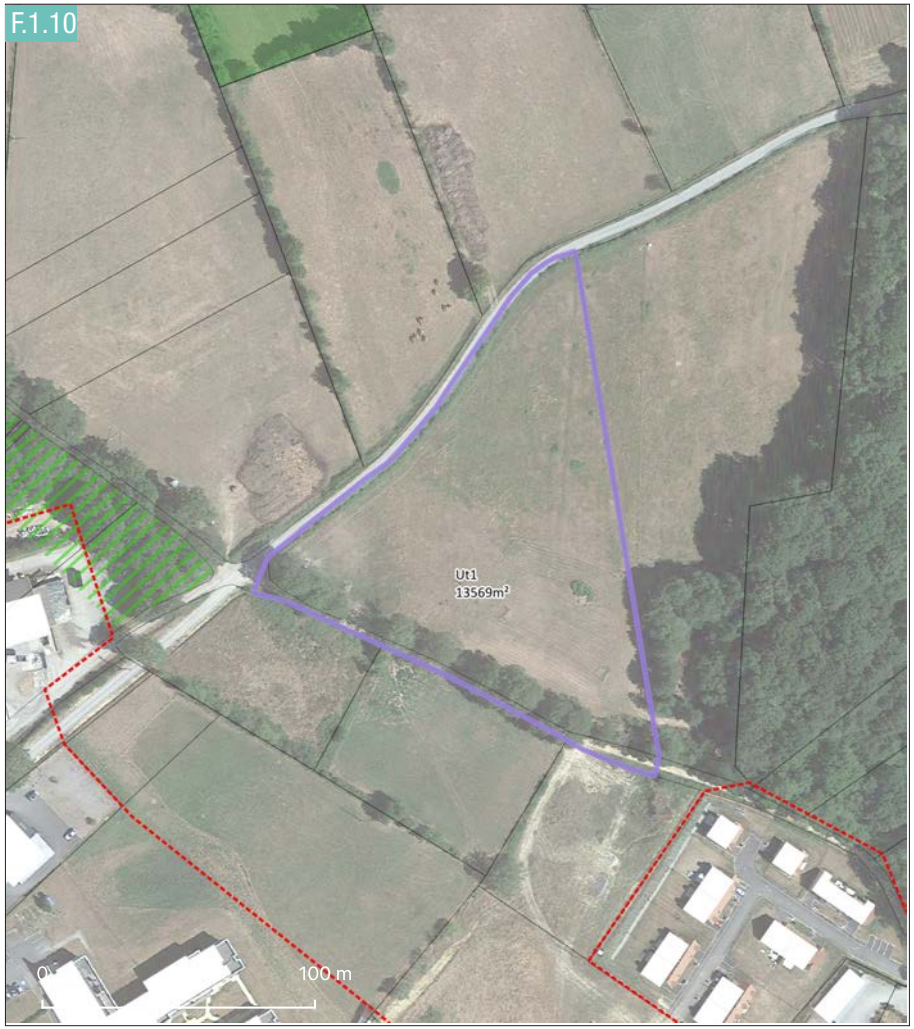
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Compacité des formes urbaines permettant de diminuer les pressions sur les ENAF Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF Optimisation d'espaces semi-naturels insérés dans un contexte périurbain	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Augmentation des consommation d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'élément de paysage remarquable Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Recherche de compacité dans le bâti Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME



a) Présentation du secteur

Secteur F.1.10 : UT1 - SURFACE :1,35 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle se localise au nord-est du bourg. Il se situe en continuité de l'enveloppe urbaine les parcelle localisées immédiatement au sud étant en cours d'urbanisation (logements de gendarmes). Le classement de cette zone en Ut1 destine ce secteur à l'accueil d'activités touristiques près du bourg.
Le secteur est partiellement compris (pointe sud) dans le périmètre de protection du Château d'Eguzon (actuelle mairie) qui est inscrit au titre des monuments historiques)

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :

- Le camping de la Vallée de la Creuse ayant des besoins d'extension, ce secteur a été retenu pour accueillir une nouveau développement. Ce secteur se trouve à environ 150m de l'actuelle emprise du camping.
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants.
- Absence de risques et de nuisances.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.
- Les terrains concernés ne sont pas déclarés à la PAC

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC.

Le site borde un grand boisement mixte constituant un espace relais entre deux corridors que sont le ruisseau du Moulin de l'Étang et de La Clavière.

Une attention particulière devra être portée aux lisières du site afin de ne pas générer de nuisances pouvant dérangées les espèces sur site et de passage. En d'autres termes, il conviendrait de mettre en place une strate buissonante, ou à défaut une bande enherbée jouant le rôle de tampon, non tondue, pour former un espace de transition en faveur de la faune pour conserver un maillage et éviter l'isolement des populations.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Altération d'espaces relais supports de la TVB	Altération des populations faunistiques et floristiques
	Dérangement des espèces	Modification des paysages
	Artificialisation des sols	Augmentation des consommation d'énergies
	Baisse de la biodiversité	
	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	
	Terrassement dégradant la qualité des sols	
	Diminution des ENAF	

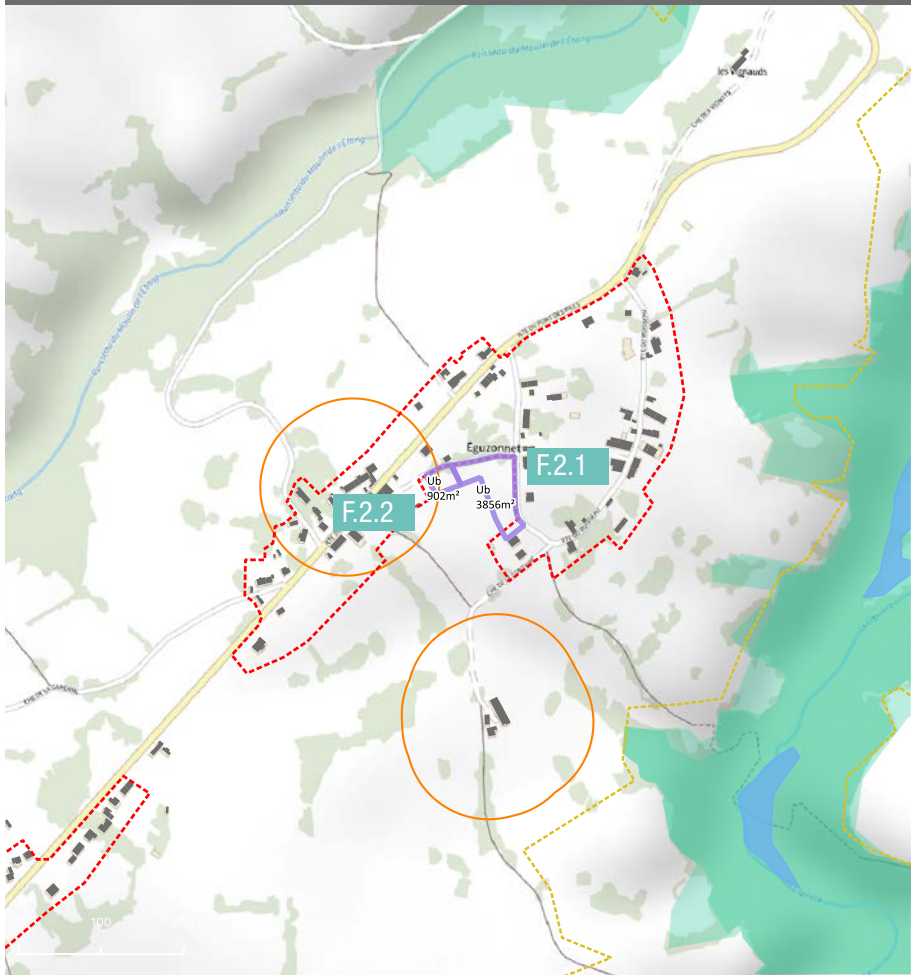
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'élément de paysage remarquable		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		
Recherche de compacité dans le bâti		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

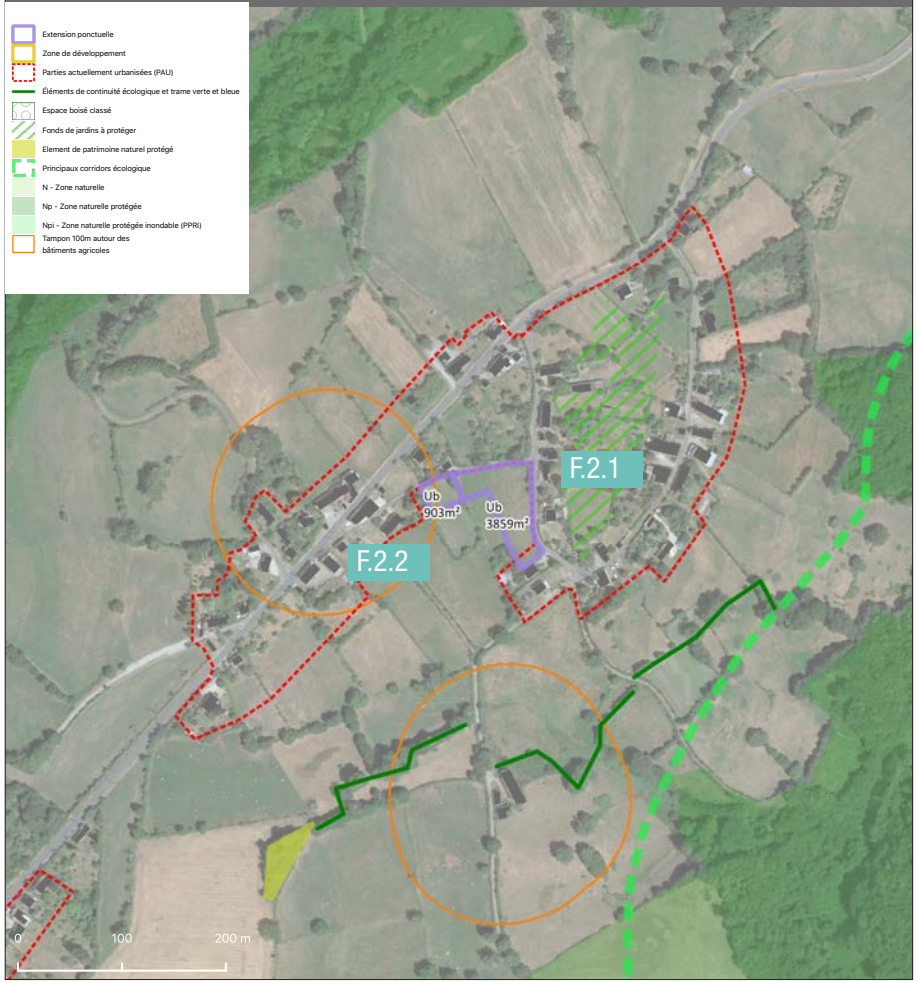
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

F2-EGUZON-CHANTOME-Eguzonnet



F2 - EGUZON-CHANTOME - Eguzonnet



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.2.1 & F.2.2 : UB - SURFACE : 0,47 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle se localise au centre du village d'Éguzonnet. Ce dernier est une centralité secondaire de la commune d'Éguzon-Chantôme, localisé près du bourg.
Le classement en Ub destine ce secteur à l'accueil de logements.
Les terrains sont déclarées à la PAC comme accueillant une culture de type «Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :
- Éguzonnet est un secteur attractif, localisé près du bourg (moins d'1km).
- La zone est plane et facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants.
- La desserte est assurée par la rue du ruisseau qui permet de se connecter en toute sécurité à la RD45.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les sites comprennent des espaces de prairies en rotation longue inscrits au titre de la PAC.

Les sites se localisent en continuité directe du hameau d'Éguzonnet. Leur topographie est en légère déclivité d'ouest en est.

Bien qu'insérés dans un contexte bocager, la recherche de l'intensité urbaine par le comblement d'espaces interstitiels permet de limiter la consommation d'ENAF.

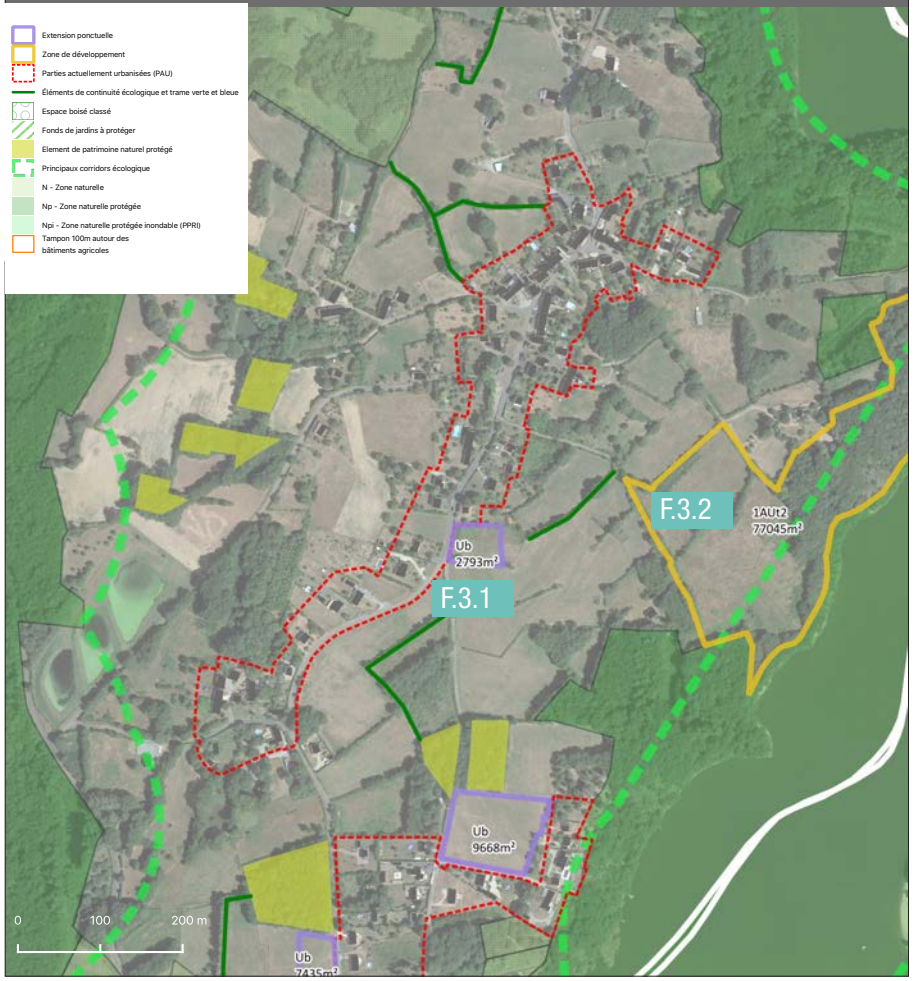
6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

F3-EGUZON-CHANTOME-Fressine

F3-EGUZON-CHANTOME-Fressine



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.3.1 : UB - SURFACE : 0,28 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle se localise au centre du village de Fressignes. Ce dernier est une centralité secondaire de la commune d'Éguzon-Chantôme, attractive car localisée non loin du lac d'Éguzon
Le classement en Ub destine ce secteur à l'accueil de logements.
Le secteur est compris au sein du périmètre de protection du site inscrit des «Rives du Lac Chambon»
Les terrains sont déclarées à la PAC comme accueillant une culture de type Prairie permanente
- herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants. Elle se situe en continuité directe du village de Fressignes.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans ou à proximité de la zone.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC.

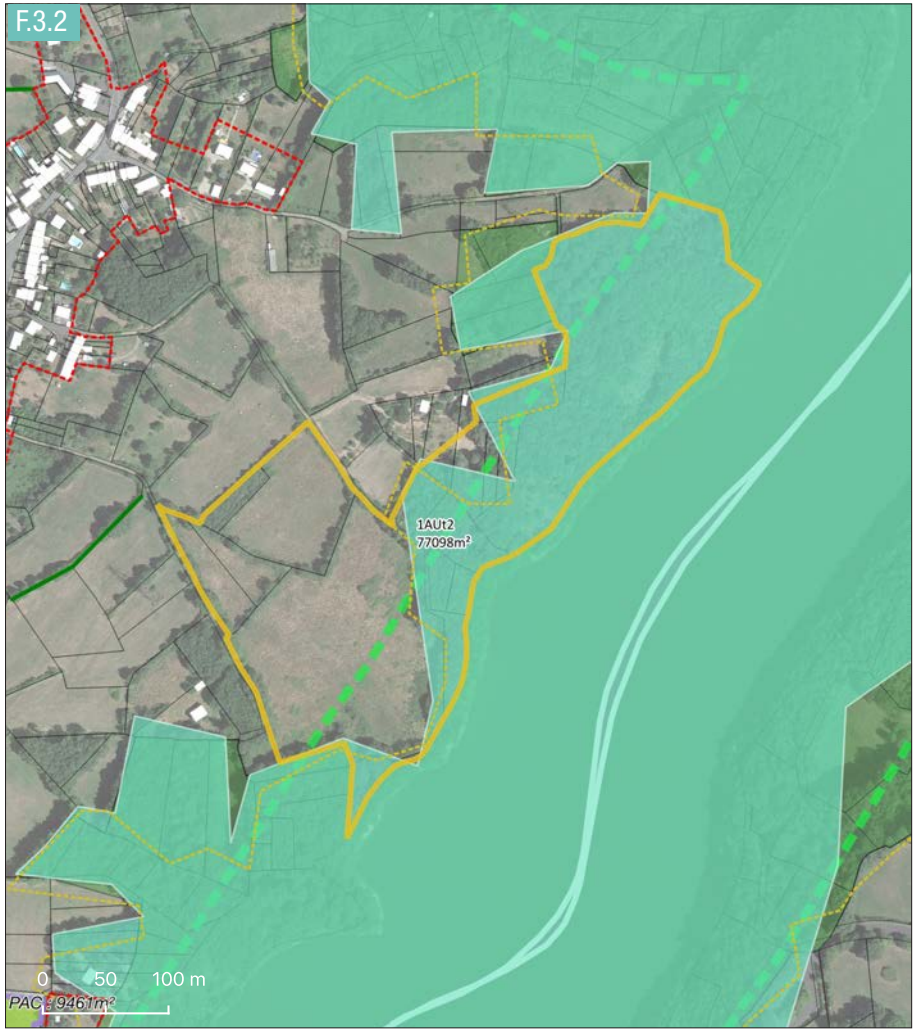
Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau de Fressine. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME



Secteur F.3.2 : 1AUt2 - SURFACE : 7,7 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement touristique se localise au sud du village de Fressignes, sur les rives du Lac Chambon. Il est en partie compris au sein du secteur NATURA2000 «Vallée de la Creuse et ses affluents» ainsi qu'a sein du périmètre de la ZNIEFF2 «Vallée de la Creuse et ses affluents». Outre ses périmètres environnementaux, le secteur est aussi entièrement compris au sein du périmètre de protection du site inscrit des «Rives du Lac Chambon».

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP technique «Fressignes».

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'implantation d'une offre touristique structurante au plus près du Lac d'Éguzon. En effet, si ce plan d'eau constitue une haut-lieu du tourisme berrichon, les capacités d'accueil sont pour l'heure faibles.
- Sa localisation doit permettre la mise en valeur des rives du lac ainsi que l'implantation d'habitat légers de loisir lacustres.
- L'OAP «Fressignes» encadre plus précisement la zone d'implantation des hébergements hôteliers et touristiques. Cette emprise est immense partie localisée en dehors des de la ZNIEFF 2 et de la NATURA2000.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend pour partie des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC. Toutefois, le site est en grande partie compris dans le périmètre de protection du site Natura 2000 ***«Vallée de la Creuse et affluents».***

L'aménagement du site va conduire à une artificialisation d'espaces naturels vierges de toute construction identifiés comme réservoirs de biodiversité, notamment pour les chiroptères et odonates qui fréquentent les milieux comme sites d'alimentation et de déplacement.

L'aménagement du site, bien que partiellement inscrit en espace boisé classé, marque une rupture pour la continuité de déplacement des espèces. Son aménagement va également conduire à l'aménagement des berges qui nécessitera des études pour limiter leurs érosions. Il conviendrait d'associer les techniques de génie mixte associant le génie civil et le génie végétal (empierrement de pied surmonté de tehcniques végétales, gabion surmonté de techniques végétales, etc) pour permettre de conserver les capacités d'écoulement du lit naturel.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
	Artificialisation des sols	Altération des populations faunistiques et floristiques
	Altération d'espaces relais supports de la TVB	Altération des populations d'intérêt communautaire
	Altération voire destruction d'habitat d'alimentation et de déplacement pour des espèces communautaires	Modification des paysages
	Baisse de la biodiversité	Déclin de la biodiversité
	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Augmentation des consommation d'énergies
	Terrassement dégradant la qualité des sols / berges	
	Pression sur la ressource en eau	
	Diminution des ENAF	
	Augmentation des rejets	
	Dérangement des espèces	
	Altération de zones naturelles d'expansion de crues	

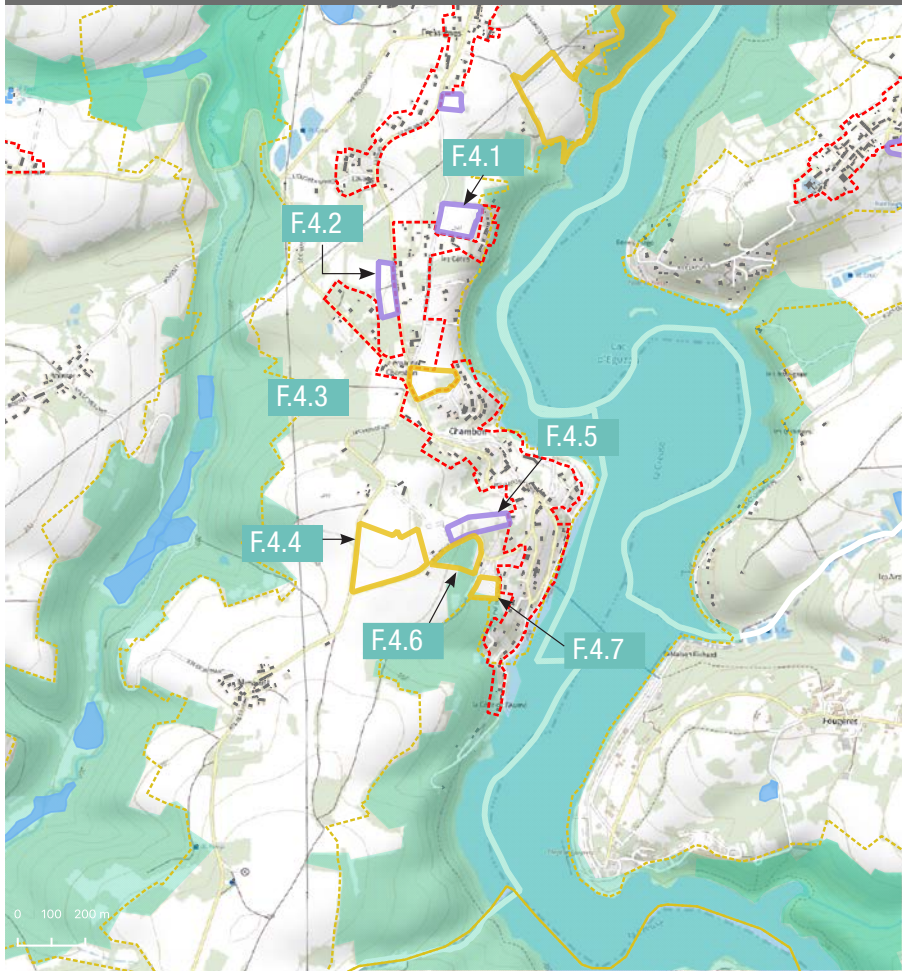
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
	Préservation en espace boisé classé d'une partie du site	

6. Les extensions urbaines

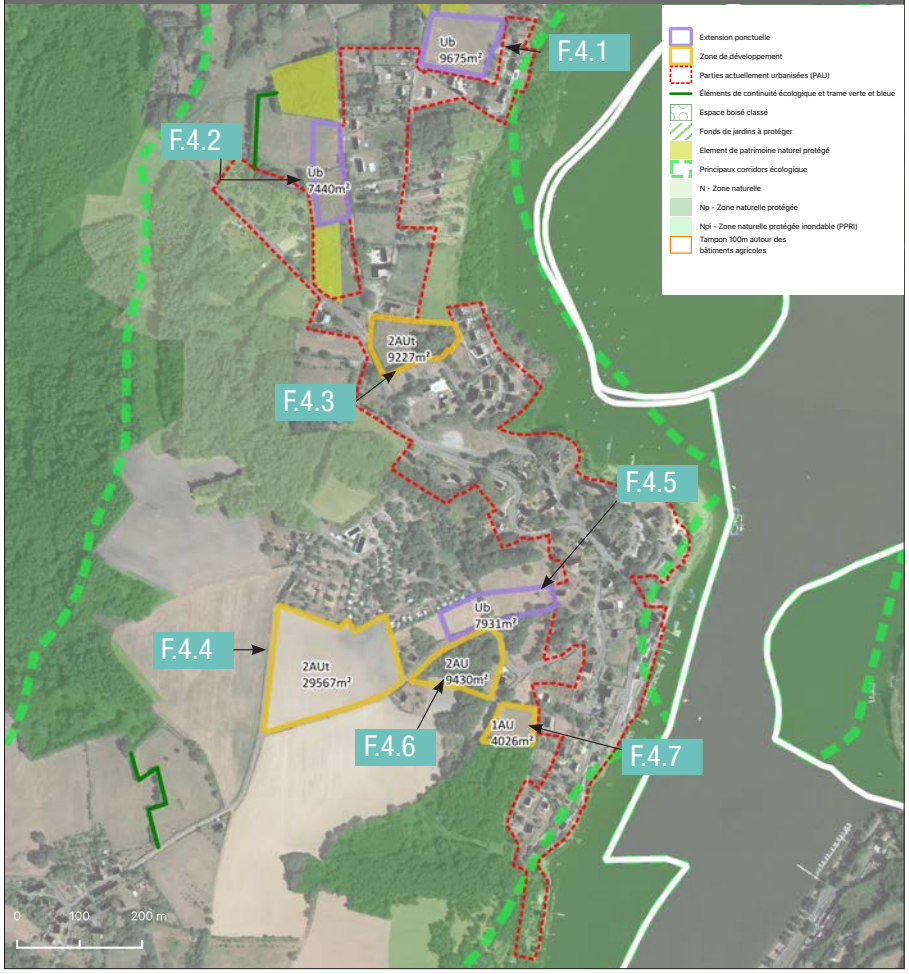
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

F4-EGUZON-CHANTOME-Chambon



F4 - EGUZON-CHANTOME - Chambon



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.4.1 : UB - SURFACE : 0,96 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle se localise au nord du village Chambon. Ce dernier est une centralité secondaire de la commune d'Éguzon-Chantôme possédant un fort écho touristique du fait son implantation en bord du Lac Chambon et de l'aménité paysagère que qu'il offre.
Le classement en Ub destine ce secteur à l'accueil de logements.
Le secteur est compris au sein du périmètre de protection du site inscrit des «Rives de Lac Chambon» et a proximité de la NATURA2000 «Vallée de la Creuse et ses affluents» ainsi que de la ZNIEFF2 «Vallée de Creuse et ses affluents».
Les terrains sont déclarés à la PAC comme accueillant une culture de type «Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Chambon nord»

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants, y compris de l'assainissement collectif qui passe devant la parcelle.
- Elle se situe en continuité de construction récente au sein d'une localité attractive.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend des prairies temporaires inscrites au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du village de Chambon. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

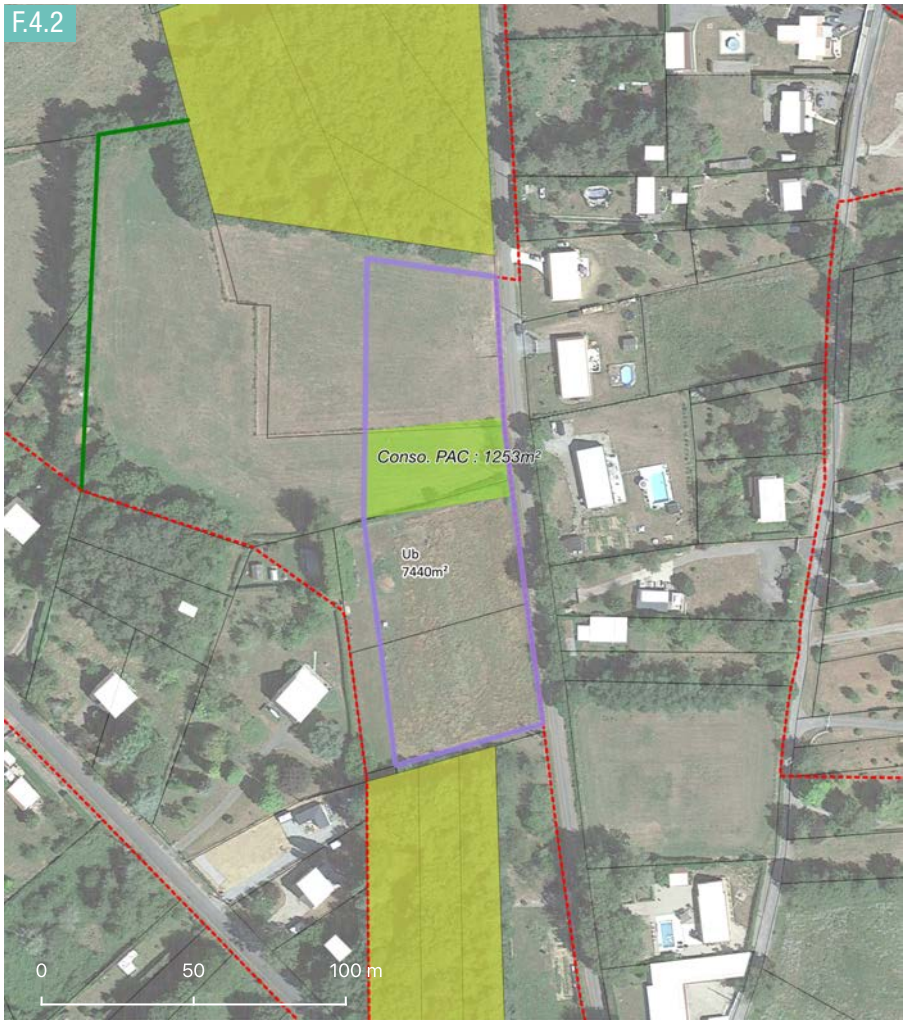
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommation d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'élément de paysage remarquable Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME



Secteur F.4.2 : UB - SURFACE : 0,74 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle se localise au nord du village Chambon. Ce dernier est une centralité secondaire de la commune d'Éguzon-Chantôme possédant un fort écho touristique du fait son implantation en bord de Lac Chambon.
Le classement en Ub destine ce secteur à l'accueil de logements.
Une faible superficie de la zone est déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type Prairie en rotation longue (6 ans ou plus) selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Plusieurs motifs expliquent le choix du PLUi de permettre l'urbanisation de ce secteur :
- La zone est facilement aménageable car elle jouit de la proximité des voiries et réseaux existants, y compris de l'assainissement collectif qui passe devant la parcelle.
- Elle se situe en continuité de construction récente au sein d'une localité attractive.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend partiellement des prairies temporaires inscrites au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du village de Chambon. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

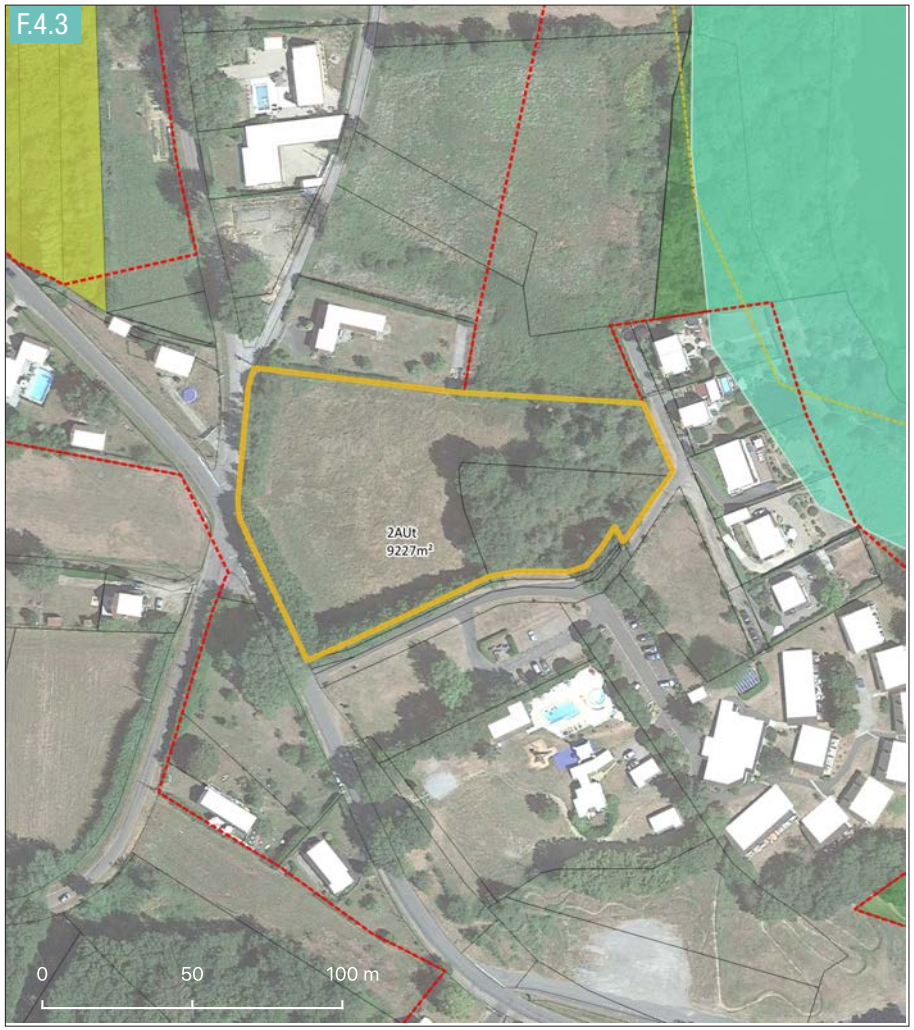
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Altération d'espaces relais supports de la TVB	Altération des populations faunistiques et floristiques
Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Baisse de la biodiversité	Modification des paysages
	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Déclin de la biodiversité
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Augmentation des consommation d'énergies
	Diminution des ENAF	
	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'élément de paysage remarquable		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME



Secteur F.4.3 : 2AUt - SURFACE : 0,92 ha

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement touristique se localise au sein du village de Chambon, en continuité d'un village vacances, sur les rives du Lac de Chambon. Le secteur est compris au sein du périmètre de protection du site inscrit des «Rives du Lac Chambon» et a proximité de la NATURA2000 «Vallée de la Creuse et ses affluents» ainsi que de la ZNIEFF2 «Vallée de Creuse et ses affluents».

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'évolution de l'offre touristique au sein du village de Chambon au plus près du Lac d'Éguzon.
- Elle se situe en continuité du village vacance VVF.
- De part sa localisation, ce secteur est stratégique pour le développement touristique futur de Chambon. Le classement en 2AUt permet de constituée une réserve foncière et offrira la possibilité à la collectivité d'exercer son droit de préemption urbain.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- La parcelle concernée n'est pas déclarée à la PAC.

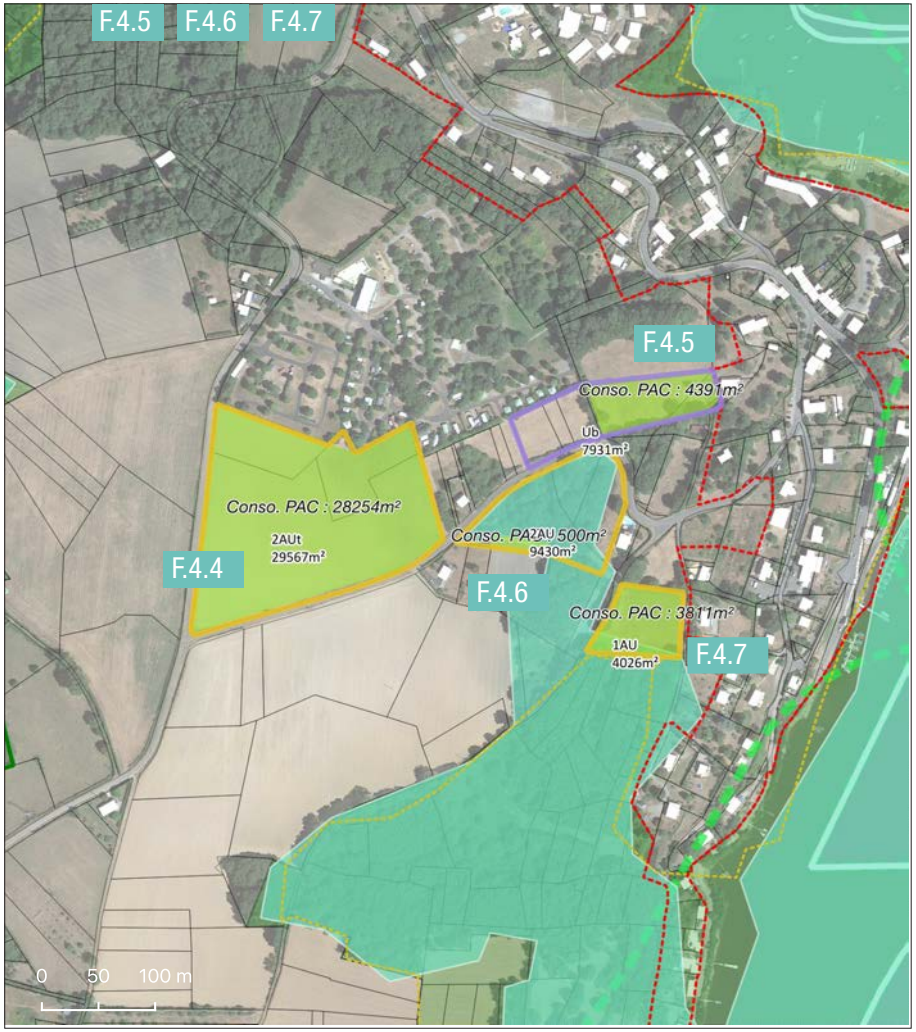
c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME



Secteur F.4.4 : 2AUt - SURFACE : 2,95 ha

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement touristique se localise à l'ouest du village de Chambon, en continuité directe du camping municipal.
Le secteur est compris au sein du périmètre de protection du site inscrit des «Rives du Lac Chambon» et à proximité de la NATURA2000 «Vallée de la Creuse et ses affluents» ainsi que de la ZNIEFF2 «Vallée de Creuse et ses affluents».
La totalité de la zone est déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type «colza d'hiver» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'évolution du camping de Chambon à long terme.
- Le classement en 2AUt permet de constituer une réserve foncière et offrira la possibilité à la collectivité d'exercer son droit de préemption urbain.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.4.5 : UB - SURFACE : 0,79 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement touristique se localise à l'est du village de Chambon.
Le secteur est compris au sein du périmètre de protection du site inscrit des «Rives du Lac Chambon» et à proximité de la NATURA2000 «Vallée de la Creuse et ses affluents» ainsi que de la ZNIEFF2 «Vallée de Creuse et ses affluents».

La totalité de la zone est déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein du village de Chambon.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site partiellement enclavé comprend en partie des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Le reste du site comprend des espaces ouverts de pelouse.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du village de Chambon, à l'arrière du camping «Les Nugiras». Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.4.6 : 2AU - SURFACE : 0,94 ha

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou révision du document d'urbanisme.

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement touristique se localise à l'ouest du village de Chambon.
Le secteur est compris au sein du périmètre de protection du site inscrit des «Rives du Lac Chambon» et ainsi que dans celui de la ZNIEFF2 «Vallée de Creuse et ses affluents». Il est aussi à noter la proximité de la Natura 2000 «Vallée de la Creuse et ses affluents».
La zone est en partie déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type «Blé tendre d'hiver» selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'évolution à long terme du village de Chambon
- Le classement en 2AU permet de constituer une réserve foncière et offrira la possibilité à la collectivité d'exercer son droit de préemption urbain.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.4.7 : 1AU - SURFACE : 0,4 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement touristique se localise à l'ouest du village de Chambon.
Le secteur est compris au sein du périmètre de protection du site inscrit des «Rives du Lac Chambon» et à proximité immédiate des périmètres de la ZNIEFF2 «Vallée de la Creuse et ses affluents» ainsi que de la Natura 2000 «Vallée de la Creuse et ses affluents».
Cette parcelle est déclarée à la PAC comme «Jachère de 5 ans ou moins».

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP sectorielle «Chambon Sud».

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'extension à court terme du village de Chambon.
- Cette zone est attractive du fait de sa proximité avec le lac Chambon
- Cette zone prend la forme d'une enclave agricole, difficilement exploitable près d'habitation existantes.
- Les réseaux, dont l'assainissement collectif, sont à proximité immédiate.
- L'accès à la zone est aisé, un accès existant déjà sur la D36h.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend des espaces en jachère de 5 ou moins inscrits au titre de la PAC.

Le site jouxte le site Natura 2000 ***«Vallée de la Creuse et affluents»***. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels. Son aménagement ne représentera pas une gêne supplémentaire pour les espèces présentes dans et à proximité du site Natura 2000 puisque partiellement anthropisé, à l'arrière de pavillons récents.

Un grand boisement mixte situé à l'arrière constitue un réservoir de biodiversité pour les espèces communes et d'intérêt communautaire. Des liens fonctionnels entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site peuvent donc exister.

Une attention particulière devra être portée aux lisières du site afin de ne pas altérer la fonctionnalité des milieux

Il conviendrait de mettre en place une strate buissonante, ou à défaut une bande enherbée jouant le rôle de tampon, non tondue, pour former un espace de transition en faveur de la faune pour conserver un maillage et limiter les dérangement des espèces.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée. Son aménagement ne conduira pas à l'isolement des populations.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Renforcement des îlots de chaleur urbain
	Baisse de la biodiversité	Réduction des espaces végétalisés
Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques.	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Altération des populations faunistiques et floristiques
		Modification des paysages
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Pression sur la ressource en eau
	Diminution des ENAF	
	Prédation d'animaux domestiques	

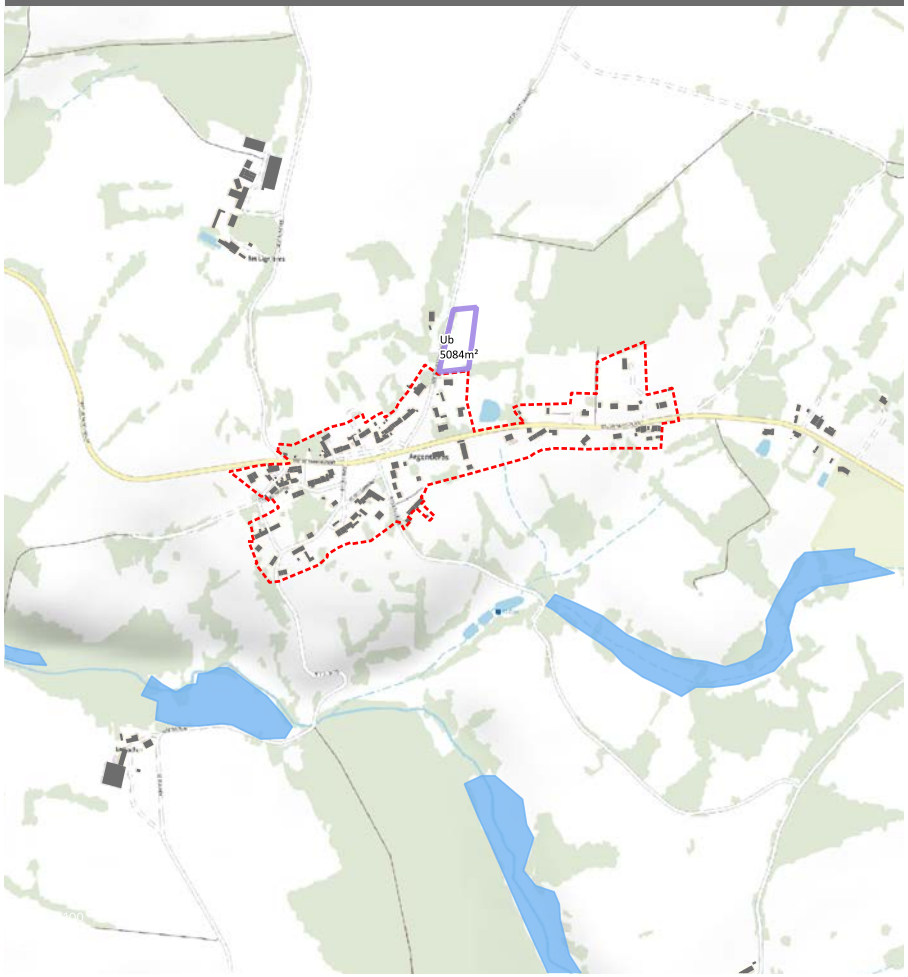
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Préservation des éléments végétaux existants pour permettre le maintien d'un espace de transition Recherche de compacité dans le bâti Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil de logements minimum Obligation en matière de plantations et de pleine terre (30% de la surface totale de l'unité foncière)	

6. Les extensions urbaines

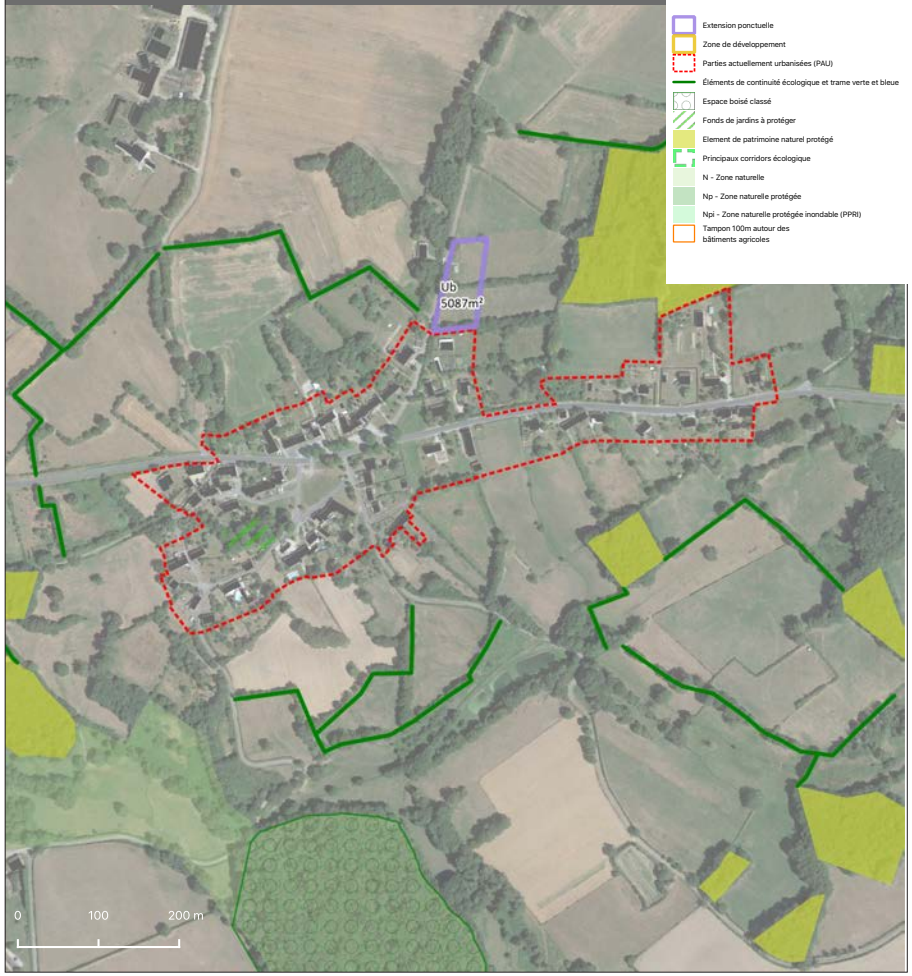
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

F5-EGUZON-CHANTOME-Argentières



F5 - EGUZON-CHANTOME - Argentières



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

Secteur F.5.1 : UB - SURFACE : 0,5 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement touristique se localise au sein du village d'Argentières, à l'ouest de la commune d'Éguzon-Chantôme.
Les terres partiellement classées en Ub ne sont pas déclarées à la PAC selon le RPG 2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenu par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein du village d'Argentières.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate, y compris l'assainissement collectif.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du village d'Argentières. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommation d'énergies

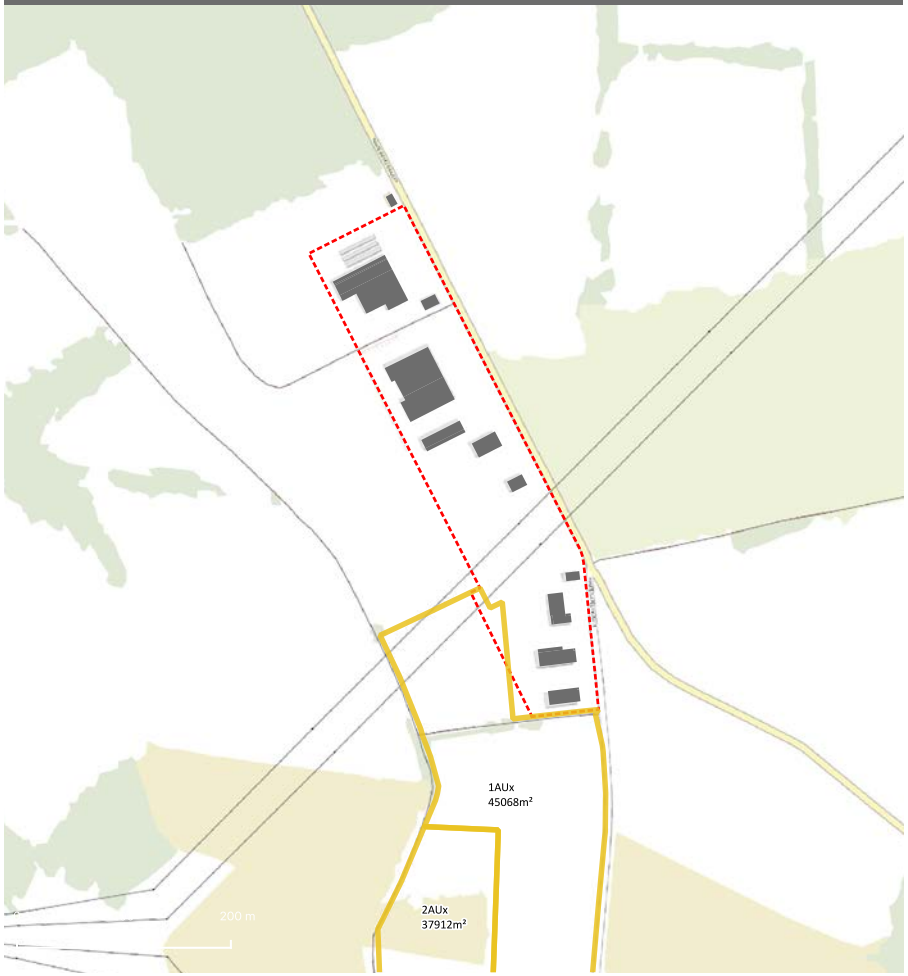
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'élément de paysage remarquable Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

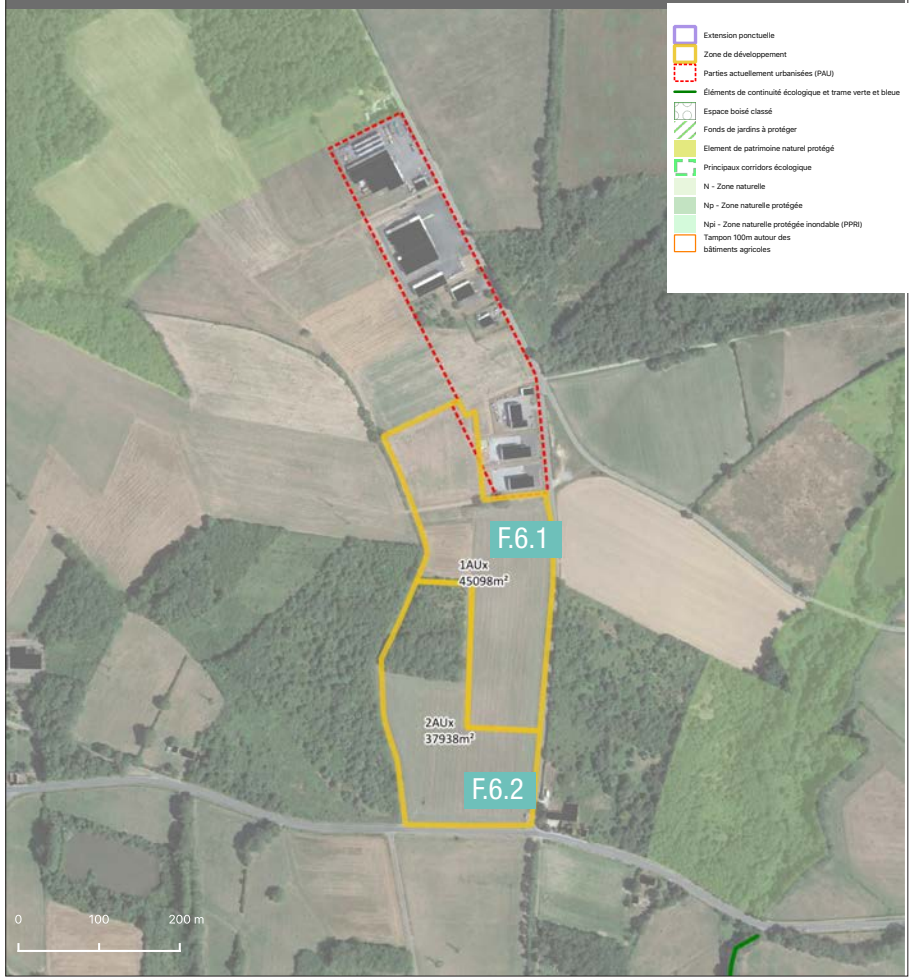
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

F6-EGUZON-CHANTOME-Pechovet



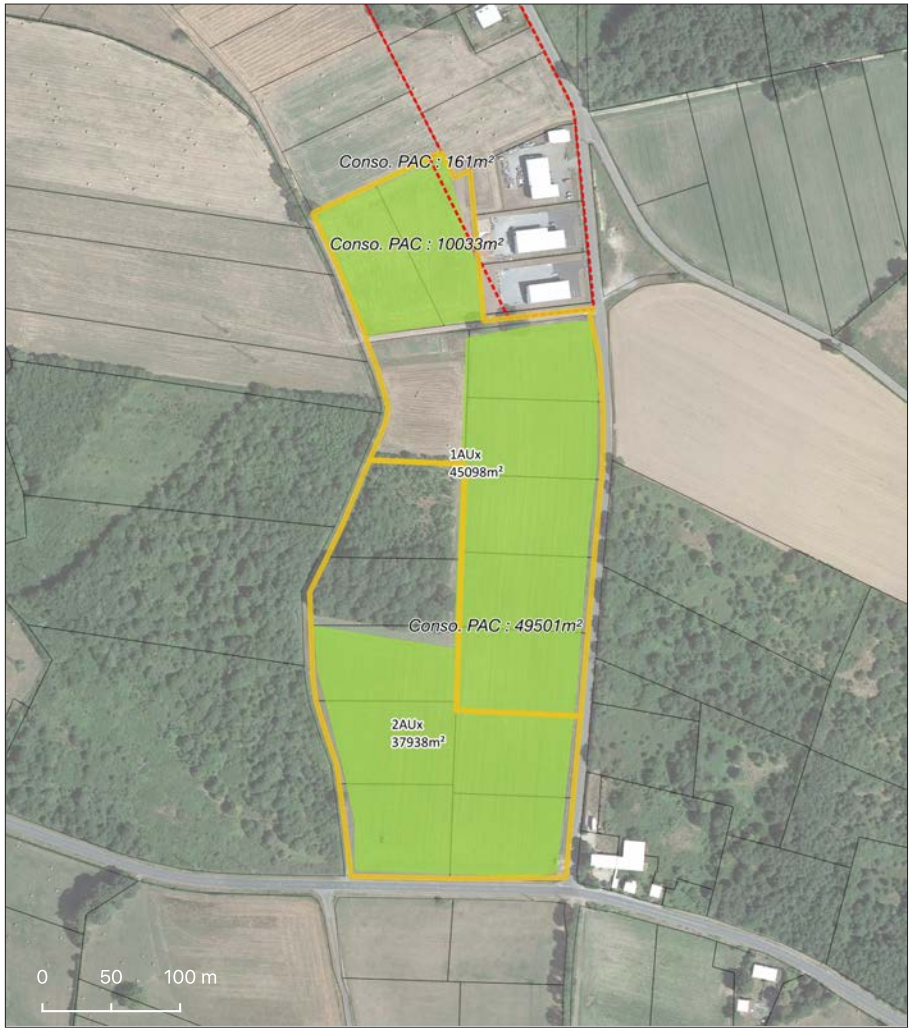
F6 - EGUZON-CHANTOME - Pechovet



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME



Secteurs F.6.1 : 1AUx - SURFACE : 4,5 ha & F.6.2 : 2AUx - SURFACE : 3,8 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement économique se localise au Péchovet, à 1km environ au nord-ouest du bourg d'Éguzon-Chantôme. Il se situe en continuité directe de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) du Péchovet. Ce secteur de développement est constitué d'une zone 1AUx et d'une zone 2AUx.
Le nord du secteur 1AUx est impacté par une SUP «I4» liée à la présence de lignes hautes tensions.
L'ensemble des terres sont déclarées comme cultivées à la PAC en très grand majorité en tant qu'«Autres trêfles» ainsi qu'en « Prairie temporaire de 5ans ou plus» pour la partie nord de la zone 1AUx.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation des zones :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP technique «Péchovet».

- Cette zone de développement a été retenu par les élus de la collectivité afin de permettre l'extension à court et terme de la ZAE du Péchovet. Une zone désigné comme stratégique dans le maillage économique de l'intercommunalité.
- La zone est bien desservie et les réseaux sont présents en entrée de secteur.
- Des projets d'installations sont à l'étude.
- La collectivité a souhaité classer une vaste partie du secteur en 2AUx du fait du caractère stratégique à long terme de cette zone d'activité pour le sud du territoire intercommunal. Ce classement permet ainsi de constituer une réserve foncière et de permettre à l'intercommunalité d'exercer son droit de préemption urbain.
- Aucune entité environnementale ou zone humide ne sont présentes sur place ou à proximité immédiate.
- Le potentiel agronomique de ces terrains sont relativement faibles, et ne permette que la culture de prairies.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

F - COMMUNE D'EGUZON-CHANTÔME

c) Incidences potentielles sur l'environnement :

Le site comprend partiellement des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu économique de la zone d'activités économiques intercommunale du Péchovet, le long de la RD 36B.

Le site est localisé au cœur d'un paysage agroforestier / bocager. La présence de différents milieux et de leurs interfaces favorisent une diversité d'habitats (boisements, lisières de forêts, étang, cultures, prairies), source de biodiversité importante. La proximité d'éléments paysagers diversifiés comme tel est le cas facilite le déplacement des espèces au sein du paysage. En effet, de la capacité de déplacement d'une espèce dépend de la taille de son territoire vital. Il faut donc envisager ces déplacements à différentes échelles, car la taille de l'habitat nécessaire et la distance à parcourir, à considérer varient en fonction des espèces. Ainsi, l'aménagement du site, dans sa morphologie projetée, représente un obstacle au déplacement des grandes espèces de mammifères comme le chevreuil. Son aménagement peut conduire à la diminution de la biodiversité par la fragmentation des habitats et l'isolement des populations.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement économiques stratégiques. Recherche de l'intensité économique limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommation d'énergies

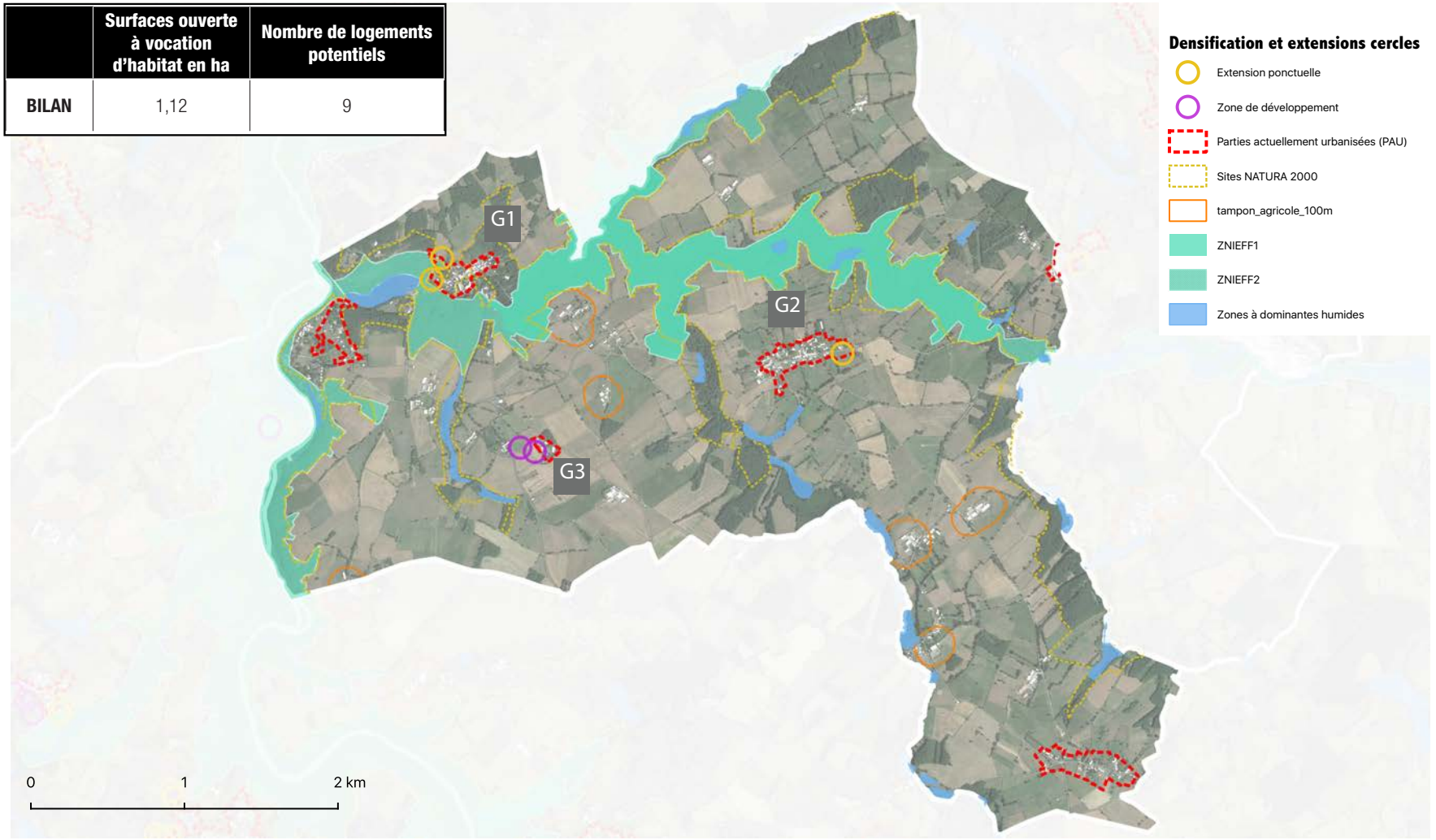
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'élément de paysage remarquable Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Recherche de compacité dans le bâti Maintien des éléments végétaux existant en limite de site Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil minimum Obligation en matière d'intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone Maintien d'espaces verts, hors aires de stationnement et évolution de stockage	

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

	Surfaces ouverte à vocation d'habitat en ha	Nombre de logements potentiels
BILAN	1,12	9

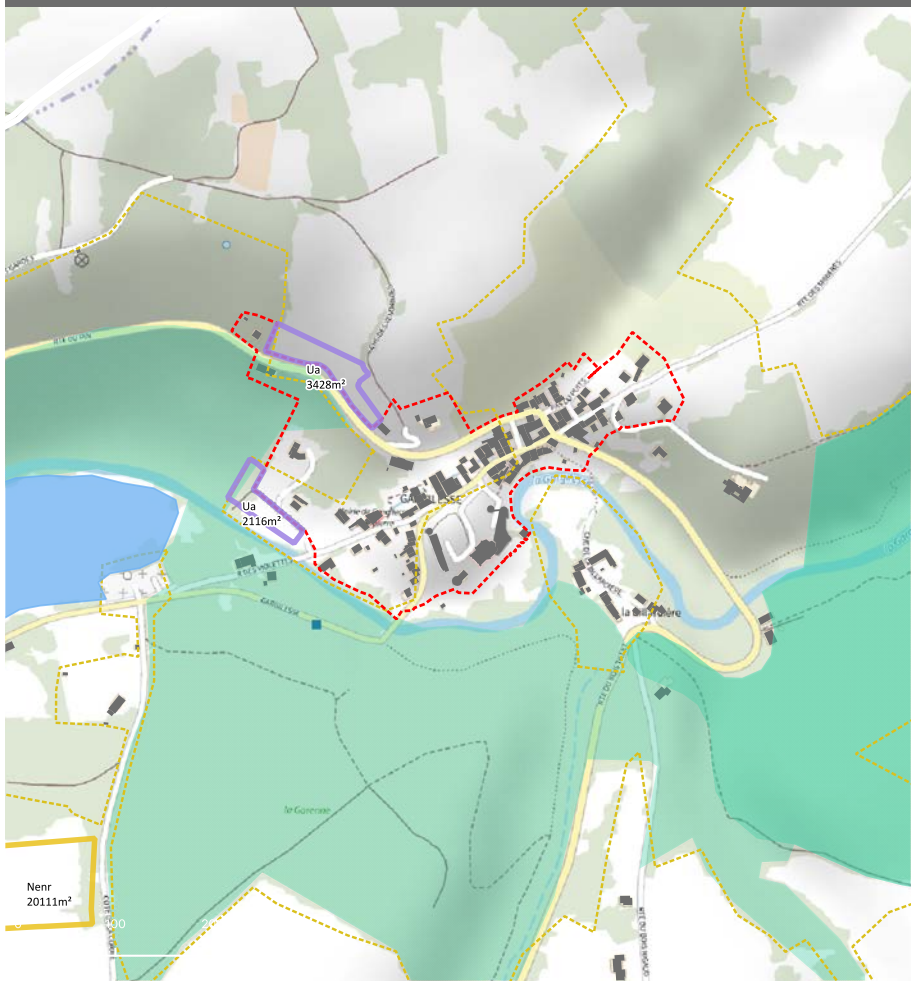


6. Les extensions urbaines

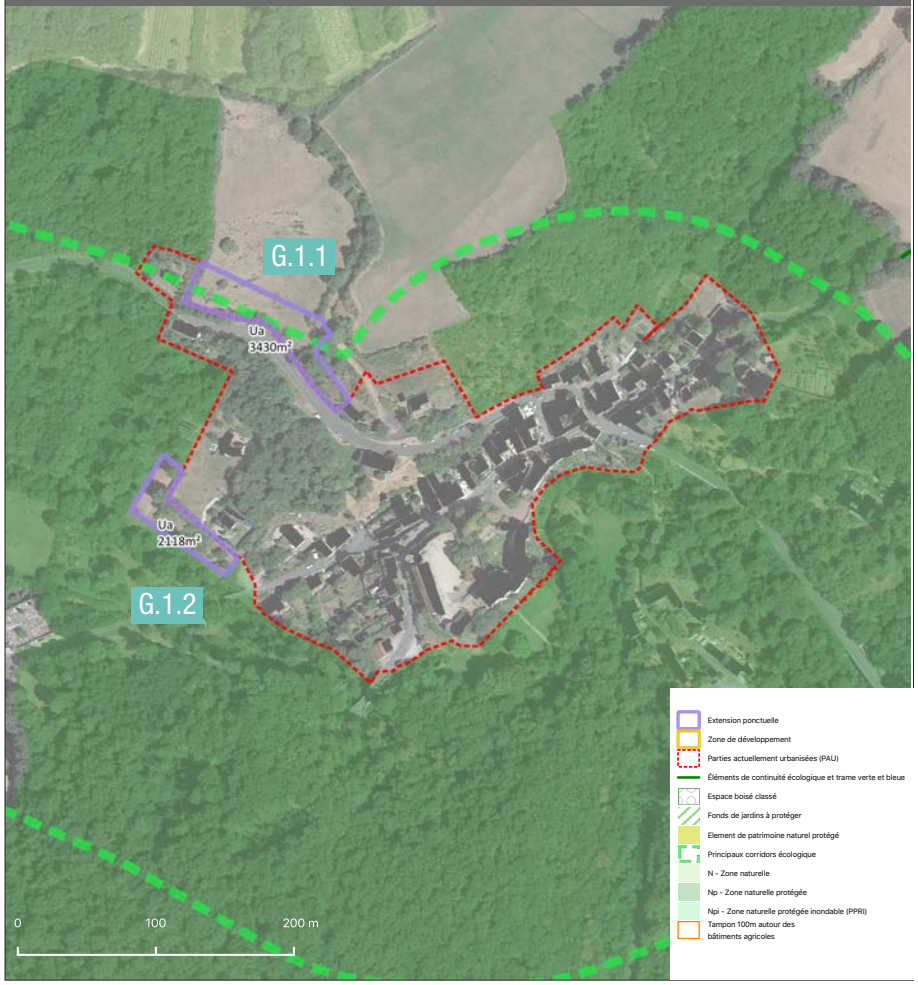
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

G1-GARGILESSE-DAMPIERRE-Le Bourg



G1 - GARGILESSE-DAMPIERRE - Le Bourg



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

Secteur G.1.1 : UA - SURFACE : 0,34 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation d'habitat se localise au nord du bourg de Gargilesse-Dampierre. Le topographie du terrain est relativement prononcée.
Il est compris au sein de trois périmètres de protections de monuments historiques :
- Château de Gargilesse,
- Eglise Saint-Laurent et Notre-Dame,
- Maison de George Sand.
- La parcelle est concernée par la zone est déclarée à la PAC comme accueillant une culture de type «Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)».

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein du bourg.
- Ce secteur se situe à proximité de l'enveloppe urbaine du bourg.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

c) incidences potentielles

Le site est partiellement occupé par des prairies permanentes inscrites au titre de la PAC. Le reste du site comprend des espaces ouverts en pelouse non inscrits au titre de la PAC. Le site jouxte le site Natura 2000 ***«Vallée de la Creuse et affluents»***. Des liens entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site peuvent donc exister.

Le site est occupé par une végétation spontanée. Des éléments bocagers borde le site sur ses limites sud, est et ouest. La topographie du site marque une déclivité nord-sud relativement prononcée.

Localisé en surplomb du bourg de Gargilesse le site est compris dans les périmètres de protection de trois monuments historiques. Ainsi, il conviendrait de porter une attention particulière sur les incidences paysagères du site au regard de son implantation en surplomb de la vallée de la Gargilesse.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Ruissellement accru	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Altération de perspectives paysagères Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommation d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'élément de paysage remarquable	Obligation de hauteur maximale des constructions	

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

Secteur G.1.2 : UA - SURFACE : 0,21 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation d'habitat se localise dans la partie sud du bourg de Gargilesse-Dampierre.
Il est compris au sein de trois périmètres de protections de monuments historiques :
- Château de Gargilesse,
- Eglise Saint-Laurent et Notre-Dame,
- Maison de George Sand.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein du bourg.
- Ce secteur se situe à proximité de l'enveloppe urbaine du bourg.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Les parcelles concernées par la zone ne sont pas déclarées à la PAC.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC. Le site jouxte le site Natura 2000 ***«Vallée de la Creuse et affluents»***. Des liens entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site peuvent donc exister.

Du fait de sa localisation en continuité directe avec le tissu urbain du bourg, et compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur la commune de Gargilesse, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Altération de perspectives paysagères Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommation d'énergies

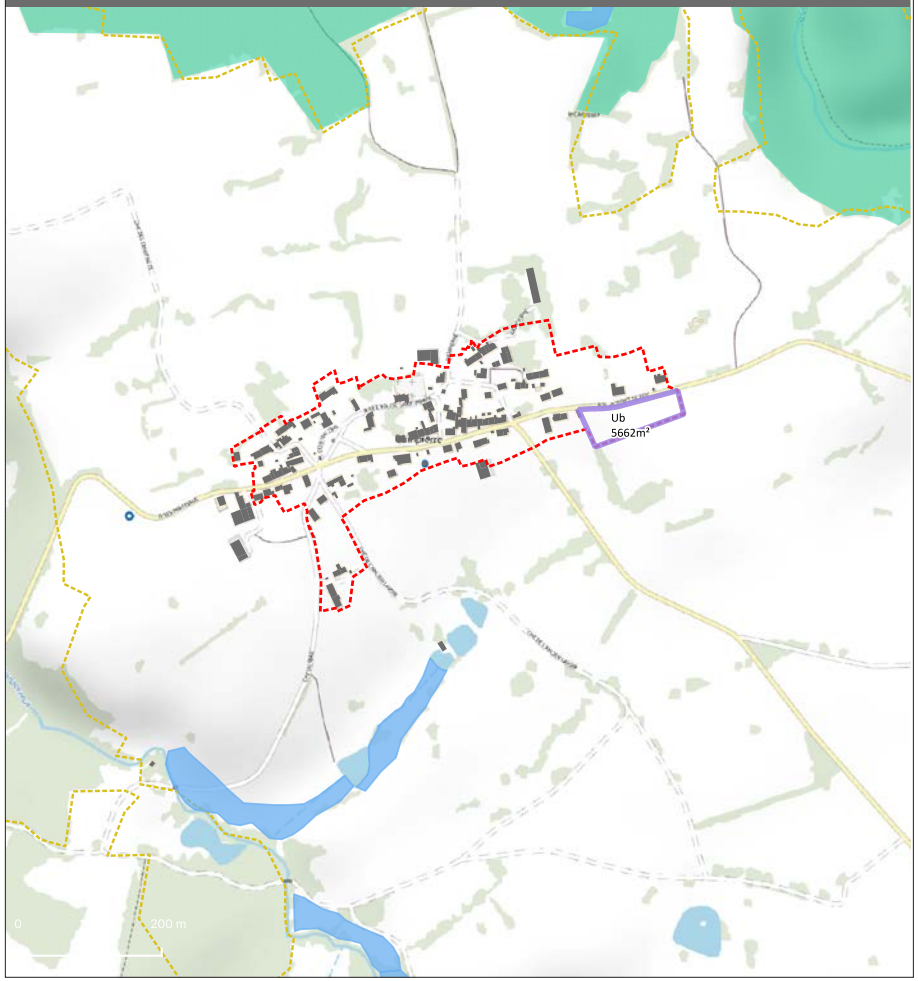
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides	Obligation de hauteur maximale des constructions	

6. Les extensions urbaines

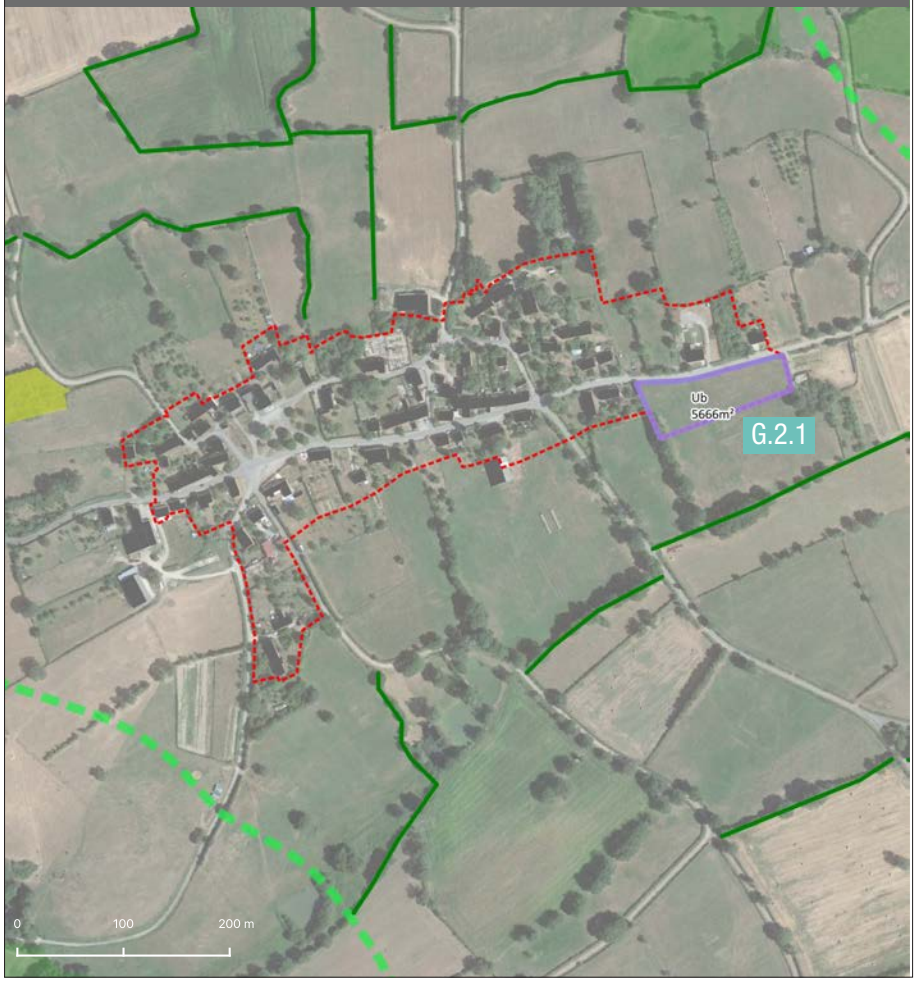
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

G2-GARGILESSE-DAMPIERRE-Dampierre



G2 - GARGILESSE-DAMPIERRE - Dampierre



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

Secteur G.2.1 : UB - SURFACE : 0,56 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur d'extension ponctuelle à vocation d'habitat se localise dans le long de la sortie est du village de Dampierre, qui est la seconde unité urbaine de la commune de Gargilesse-Dampierre.
Il est compris au sein du périmètre de protection de monument historique de l'église Saint-Pierre.

- Les parcelles concernées par la zone ne sont déclarées à la PAC comme accueillant une culture de type «Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)» d'après le RPG2018.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par une OAP thématique densité.

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein d'une entité urbaine secondaire.
- Ce secteur se situe en continuité de l'enveloppe urbaine du village.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. La topographie du site est plane et uniforme.

Du fait de sa localisation en continuité de développements récents, à proximité immédiate du tissu urbain du village de Dampierre, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable.

Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement stratégiques. Recherche de l'intensité urbaine limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommation d'énergies

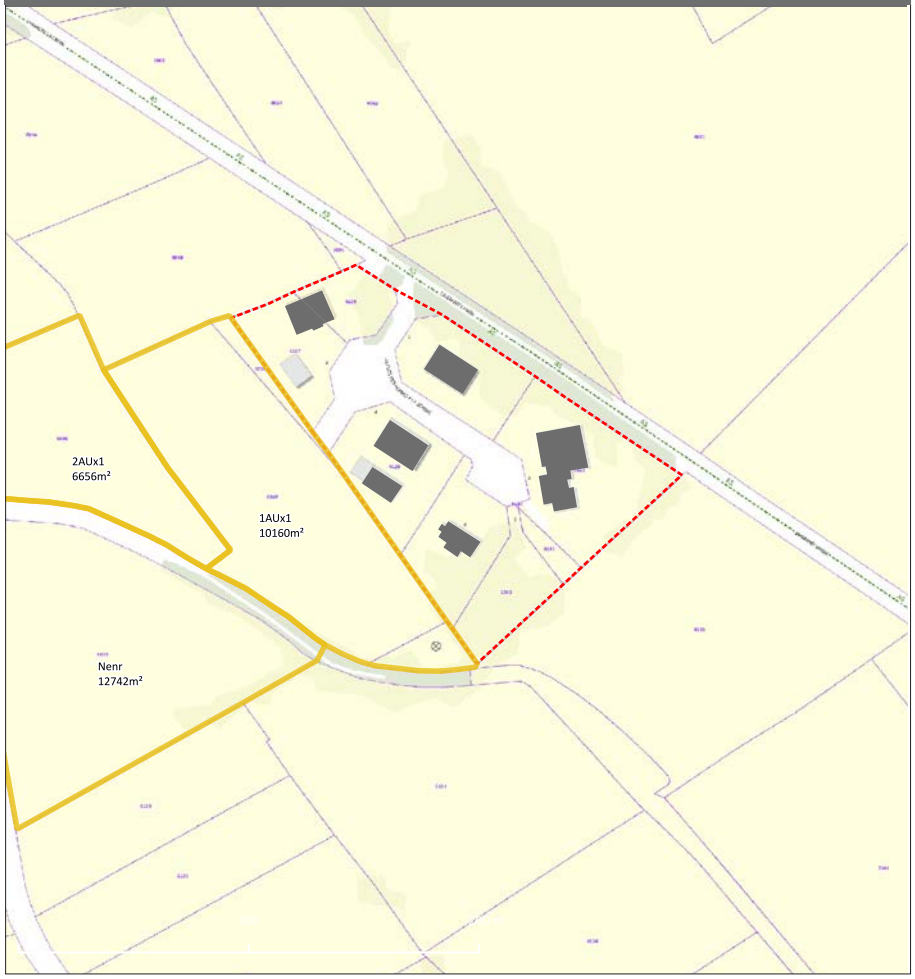
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'élément de paysage remarquable Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

G3 - GARGILESSE-DAMPIERRE - Champ de la Croix



G3 - GARGILESSE-DAMPIERRE - Champ de la Croix

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

Secteur G.3.1 : 1AUX1 - SURFACE : 1,16 ha & G.3.2 : 2AUX1 - SURFACE : 0,66 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement économique se localise au Champ de la Croix, à 1km environ au sud du bourg de Gargilesse. Il se situe en continuité directe de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) existant.
Ce secteur de développement est constitué dune zone 1AUx et d'une zone 2AUx.
L'ensemble des terres sont déclarées comme cultivées à la PAC en tant qu'«Blé tendre d'hiver» ainsi qu'en « Prairie tamporaire de 5 ans ou moins» pour la partie de la zone 2AUx.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation des zones :

L'aménagement de ce secteur est encadré par l'OAP technique «Les Herbes à la Jeanne».

- Cette zone de développement a été retenu par les élus de la collectivité afin de permettre l'extension à court et terme de la ZAE. Une zone désigné comme stratégique dans le maillage économique de l'intercommunalité.
- La zone est bien desservie et les réseaux sont présents en entrée de secteur.
- La collectivité a souhaité classer une partie du secteur en 2AUx du fait du caractère stratégique à long terme de cette zone d'activité pour le territoire intercommunal. Ce classement permet ainsi de constituer une réserve foncière et de permettre à l'intercommunalité d'exercer son droit de préemption urbain.
- Aucune entité environnementale ou zone humide ne sont présentes sur place ou à proximité immédiate.
- Le potentiel agronomique de ces terrains sont relativement faibles sur la partie 2AUx, et ne permette que la culture de prairies.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

G - COMMUNE DE GARGILESSE-DAMPIERRE

c) incidences potentielles

Le site comprend des cultures de blé tendre d'hiver inscrites au titre de la PAC.

Le site est occupé par une végétation spontanée et rase. Sa topographie est plate et uniforme.

Les cultures de blé sont susceptibles de constituer une zone d'alimentation poncutellle pour les espèces associées aux milieux ouverts. Cependant, du fait de son antrophisation partielle, la valeur écologique du site est faible. La proximité de l'axe départemental, situé en bordure ouest du site génère des nuisances susceptibles d'occasionner une gêne pour les espèces.

Aucune zone humide ni corridor écologique majeur susceptible d'accueillir une espèce patrimoniale n'est présent dans ou à proximité du site. Des linéaires de haies sont existants en limite nord et sud du site. Ces dernières devront être intégrées à la réflexion pour permettre le maintien d'une coupure végétale avec le monde agricole.

La sensibilité du site est essentiellement liée à son intégration. Elle devra faire l'objet d'une attention particulière et permettre d'insérer au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement, notamment en terme de volumétrie. Tout élément naturel susceptible de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions ainsi que le maintien de la trame bocagère devront être préservés, dans la mesure du possible.

Concernant la zone 2AUx, les impacts attendus de ce site seront nuls car il sera totalement inconstructible sur la durée d'application du PLUi. Les terrains seront maintenus en surfaces agricoles et le site ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification ou révision du document.

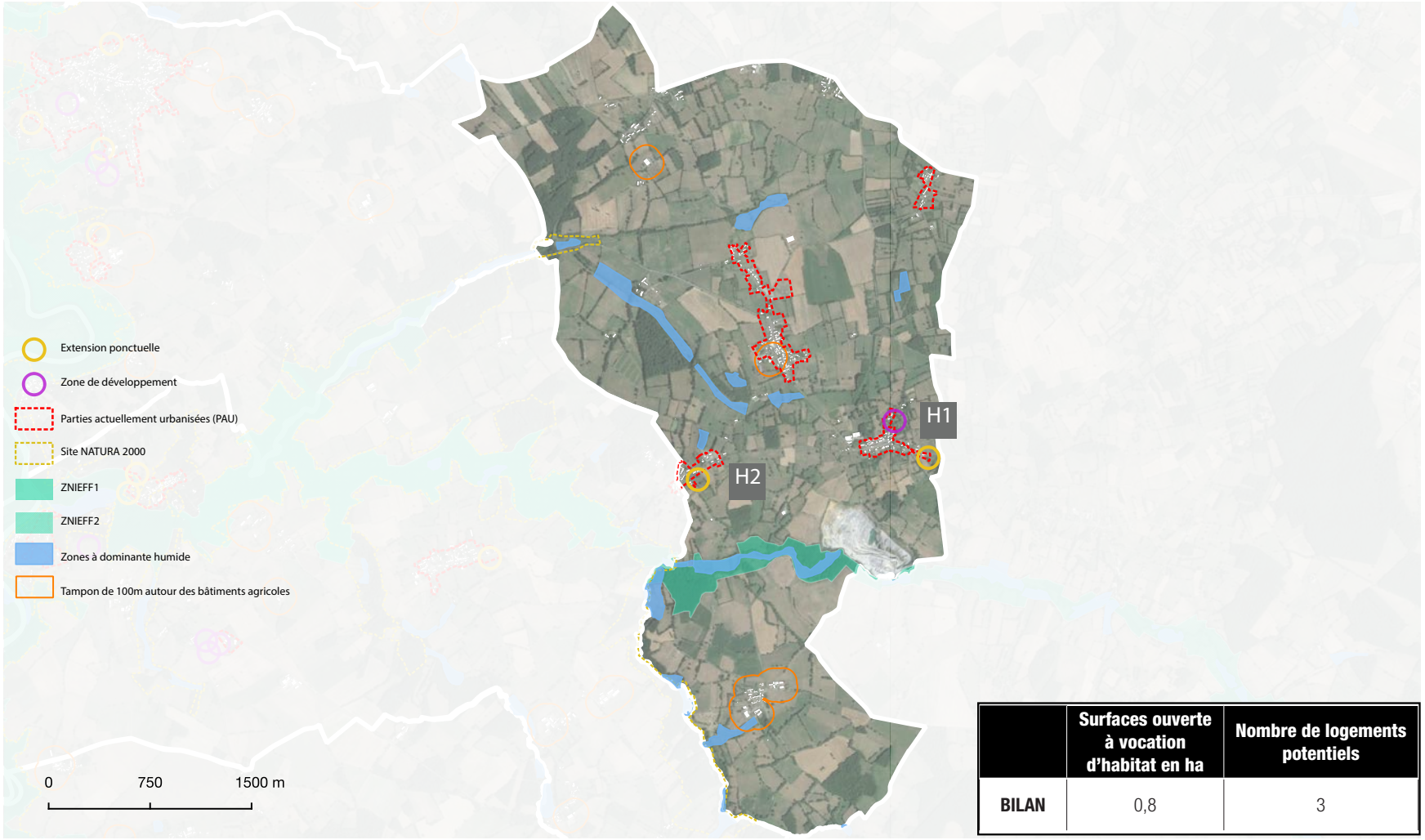
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux. Limitation de la consommation d'espaces grâce à la localisation de zones de développement économiques stratégiques. Recherche de l'intensité économique limitant la consommation d'ENAF.	Artificialisation des sols Altération d'espaces relais supports de la TVB Baisse de la biodiversité Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales Terrassement dégradant la qualité des sols Diminution des ENAF Augmentation des rejets	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur Altération des populations faunistiques et floristiques Modification des paysages Déclin de la biodiversité Augmentation des consommation d'énergies

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides Absence d'élément de paysage remarquable Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue Recherche de compacité dans le bâti Maintien des éléments végétaux existant en limite de site Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux	Densité maîtrisée pour l'atteinte d'un objectif d'accueil minimum Obligation en matière d'intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone Maintien d'espaces verts, hors aires de stationnement et évolution de stockage	

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

H - COMMUNE DE POMMIERS



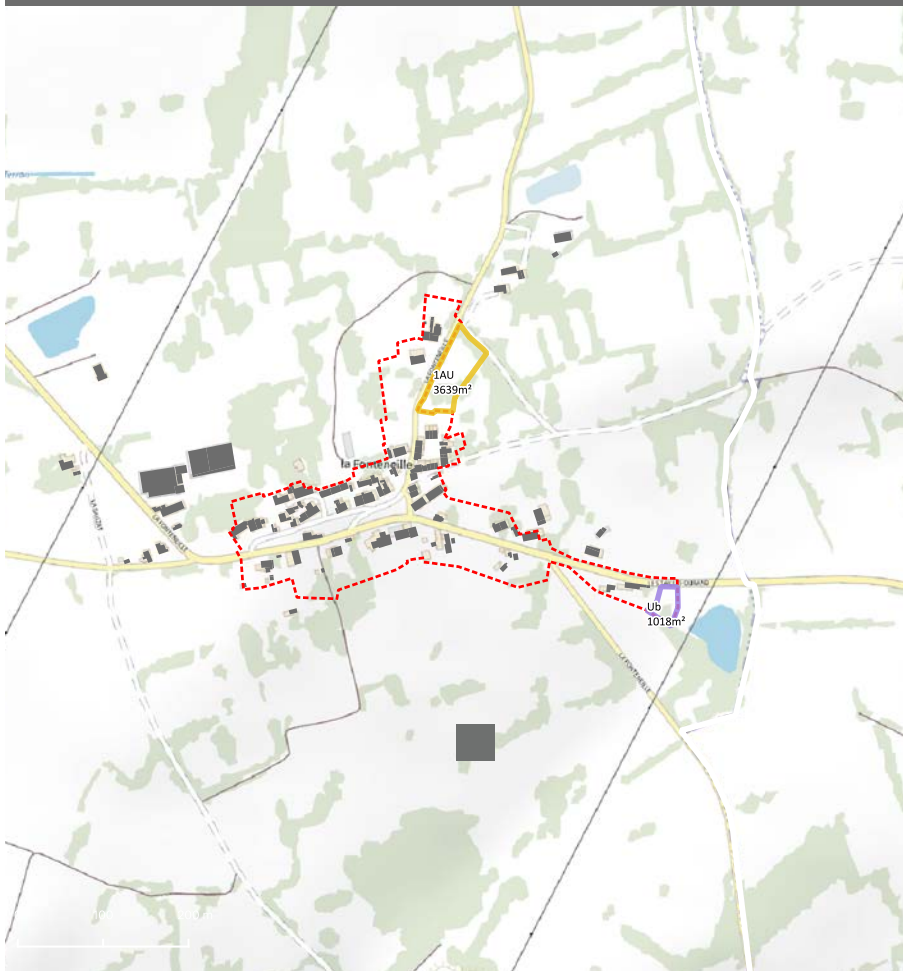
	Surfaces ouverte à vocation d'habitat en ha	Nombre de logements potentiels
BILAN	0,8	3

6. Les extensions urbaines

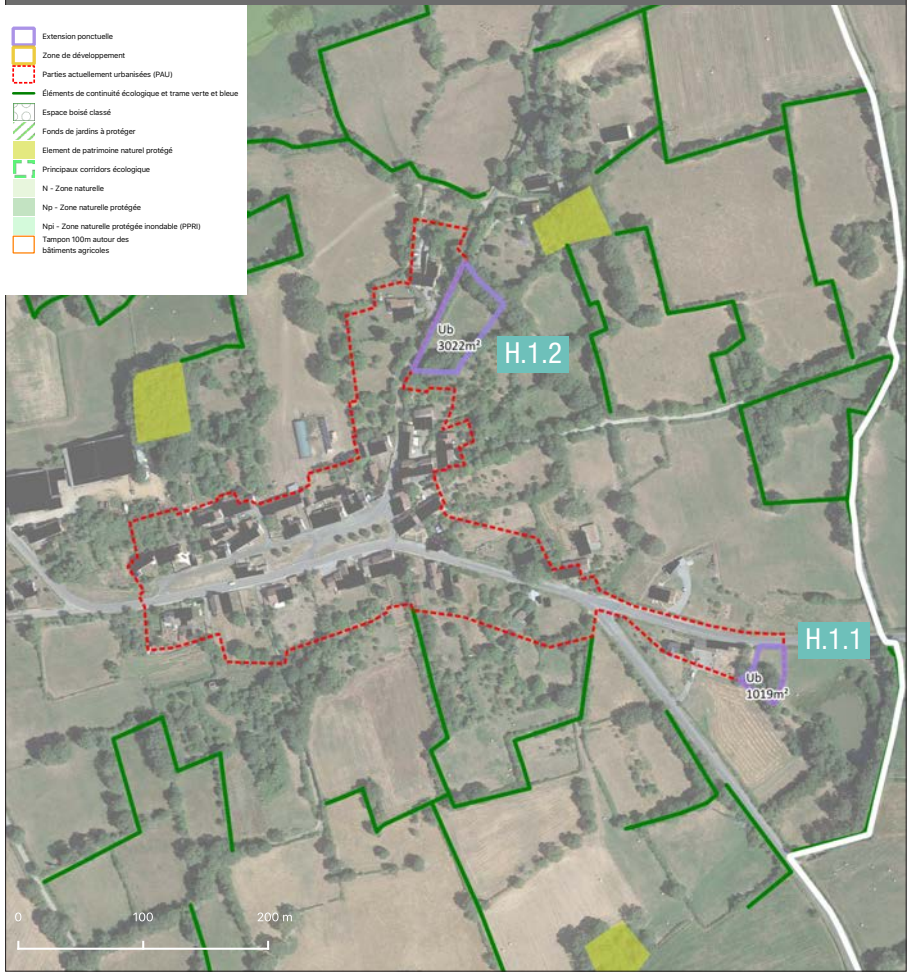
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

H - COMMUNE DE POMMIERS

H1-POMMIERS-La Fontenelle



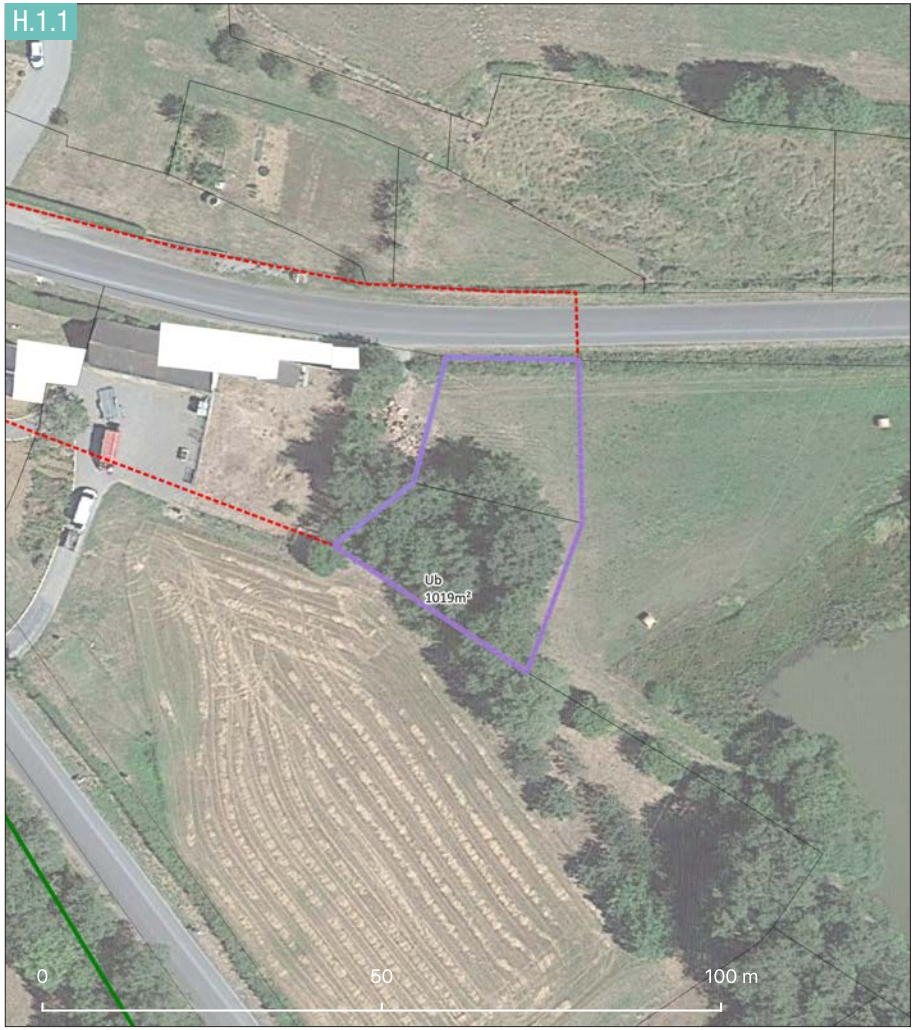
H1 - POMMIERS - La Fontenelle



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

H - COMMUNE DE POMMIERS



Secteur H.1.1 : UB - SURFACE : 0,1 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise en entrée ouest du village de La Fontenelle, une localité secondaire de la commune de Pommiers, située à l'est du bourg.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Ce secteur a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein du bourg.
- Ce secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe urbaine du village de la Fontenelle.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate, y compris l'assainissement collectif.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC.

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

H - COMMUNE DE POMMIERS

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC. Le site est occupé par une végétation spontanée et rase ainsi que par des éléments de bocage (haie basse, haie arbustive).

Situé en entrée de bourg, son implantation participe au développement linéaire du centre-bourg le long de la RD48 sans marquer de réelle coupure à l'urbanisation. Le site ne permet donc pas de combler d'espaces inerstitiels et participe à la consommation d'ENAF.

Une mare est présente à proximité, bien que ne faisant pas partie d'un réseau, sa localisation en interaction avec différents milieux (boisements, alignements, prairies, etc) favorise la présence d'espèce utilisant ces milieux comme zones de nourrisage.

La déclivité du site peut représenter une menace pour la fonctionnalité de la mare en augmentant le risque de contamination des eaux par divers polluants et rejets induit par l'artificialisation du site.

Pour atténuer les effets sur l'environnement, l'implantation de haies peut permettre de limiter la contanimation des eaux et des sols.

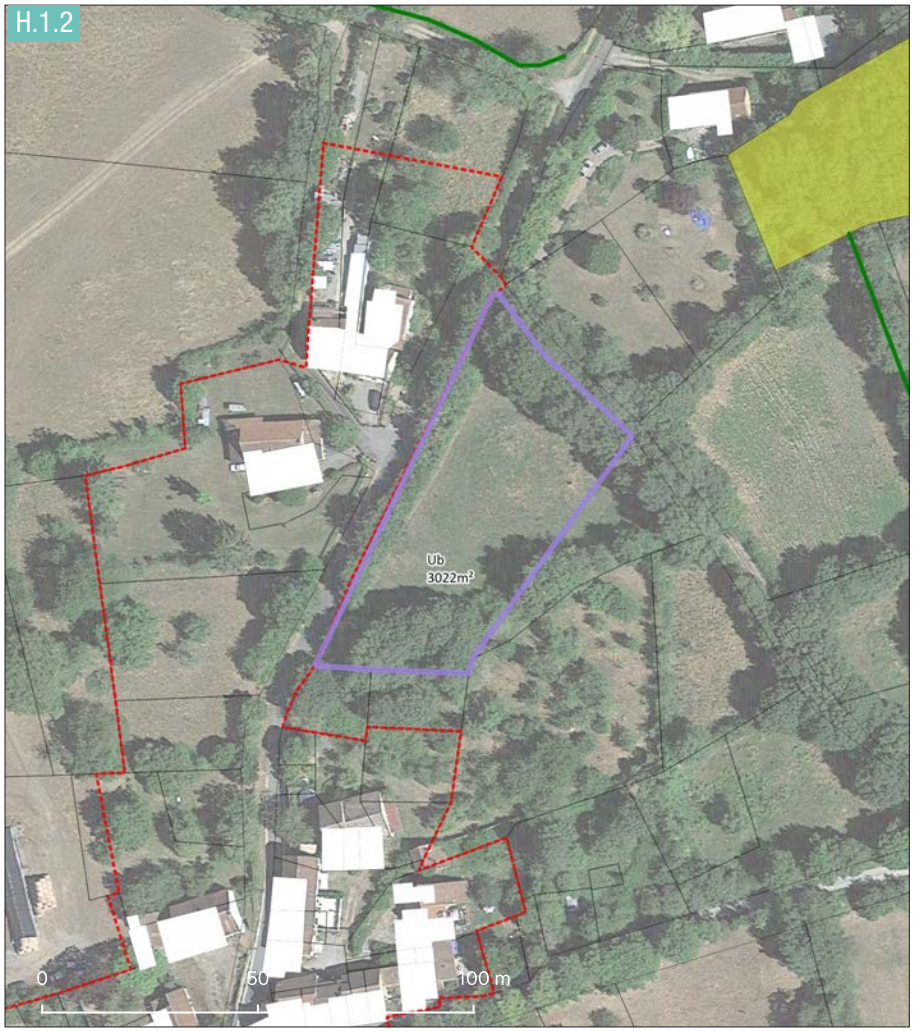
Incidences positives	Incidences négatives	
	Directes	*Indirectes*
Définition de sites d'extension de l'urbanisation, ayant pris en compte, les enjeux agricoles et environnementaux.	Artificialisation des sols	Accroissement de la minéralisation pouvant générer la formation d'îlots de chaleur
	Altération d'espaces relais supports de la TVB	Altération des populations faunistiques et floristiques
	Baisse de la biodiversité	Modification des paysages
	Imperméabilisation des sols limitant l'infiltration des eaux pluviales	Déclin de la biodiversité
	Terrassement dégradant la qualité des sols	Augmentation des consommation d'énergies
	Diminution des ENAF	
	Augmentation des rejets	

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)		
Éviter	*Réduire*	*Compenser*
Absence de zones humides		
Absence d'élément de paysage remarquable		
Absence de perspectives paysagères notables ni cônes de vue		
Prise en compte des conditions de raccordement aux différents réseaux		

6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

H - COMMUNE DE POMMIERS



Secteur H.1.2 : UB - SURFACE : 0,56 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise en entrée ouest du village de La Fontenelle, une localité secondaire de la commune de Pommiers, située à l'est du bourg.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de ce secteur est encadré par une OAP thématique densité.

- Cette zone de développement a été retenue par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein d'une entité urbaine secondaire.
- Ce secteur se situe en continuité de l'enveloppe urbaine du village.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.
- Les parcelles concernées ne sont pas déclarées à la PAC.

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du bourg. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car inséré dans un contexte à dominante urbain.

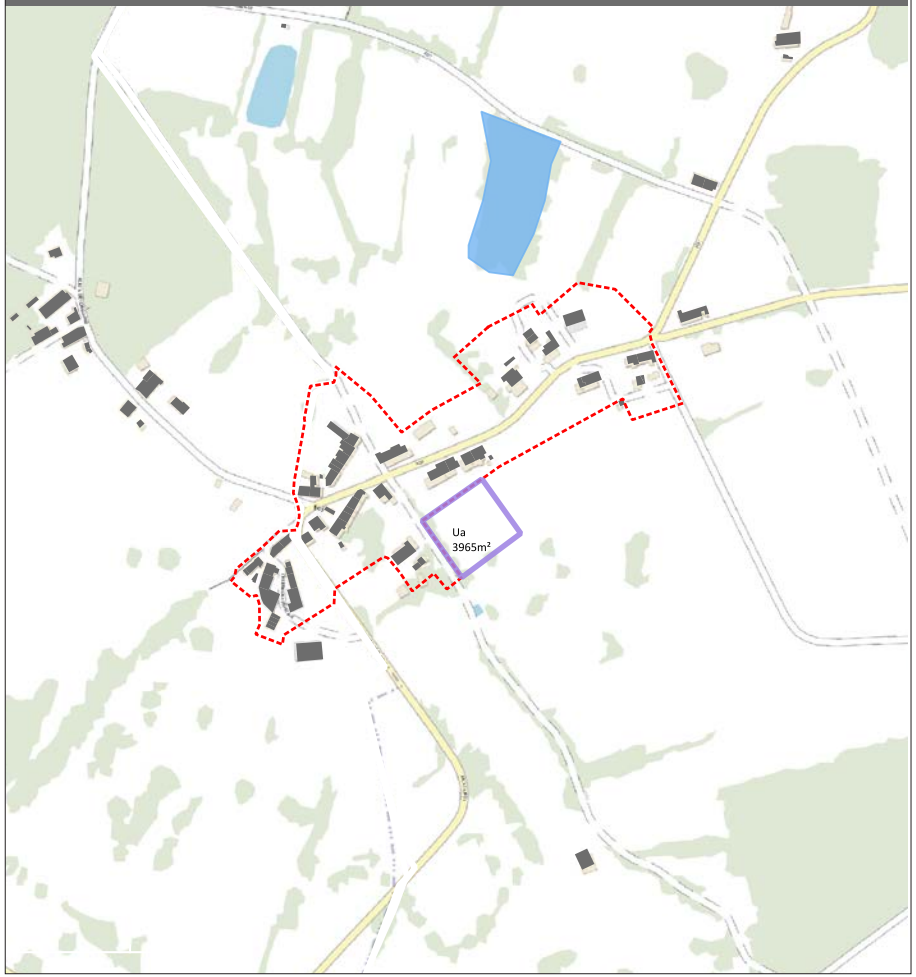
De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

6. Les extensions urbaines

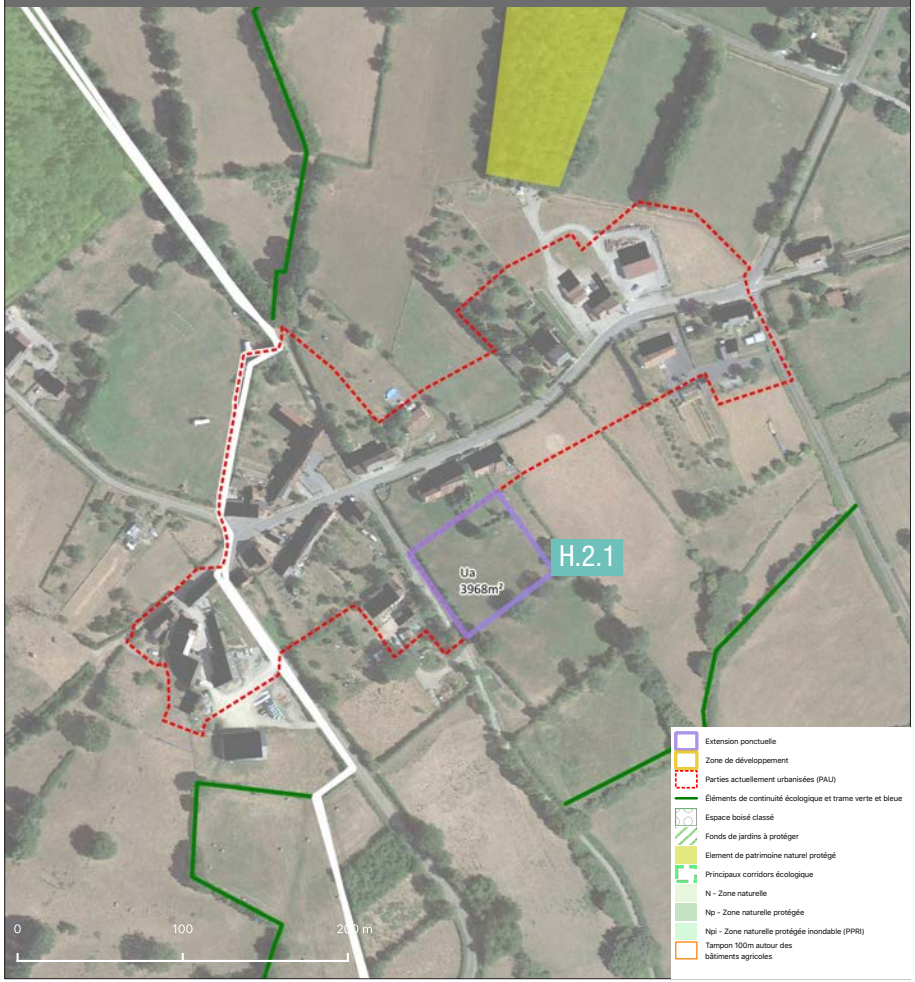
6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

H - COMMUNE DE POMMIERS

H2-POMMIERS-Foy



H2 - POMMIERS - Foy



6. Les extensions urbaines

6.2 - ANALYSE DES EXTENSIONS URBAINES ET DE LEURS POTENTIELS IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX

H - COMMUNE DE POMMIERS

Secteur H.2.1 : UA - SURFACE : 0,39 ha

a) Présentation du secteur

Ce secteur de développement à vocation d'habitat se localise en entrée ouest du village de Foy, une localité secondaire de la commune de Pommiers, située à l'ouest du bourg. Ce village est implanté sur les communes de Pommiers et de Gargilesse-Dampierre.

b) Motivations du choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Ce secteur a été retenu par les élus de la collectivité afin de permettre l'accueil de nouveaux logements au sein d'une entité urbaine secondaire.
- Ce secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe urbaine du village de la Fontenelle.
- L'aménagement de la zone est aisé, les réseaux présents à proximité immédiate, y compris l'assainissement collectif.
- Aucune SUP n'est présente sur la zone.
- Absence de risques et de nuisances pour les futurs habitants.
- Aucune entité environnementale à dominante humide n'a été identifiée dans la zone.

c) incidences potentielles

Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC.

Le site se localise en continuité directe du tissu urbain du hameau de Foy. Sa localisation correspond au comblement d'espaces interstitiels semi-naturels car partiellement anthropisés.

De part sa localisation stratégique, la consommation d'ENAF est limitée.

6. Les extensions urbaines

6.3 - SYNTHÈSE DES EXTENSIONS URBAINES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE PLUI

1 / Synthèse habitat

À l'échelle du Pays d'Eguzon, **24,9 ha d'extension** sont identifiés pour un **potentiel de 207 logements** possibles ; donc en cohérence, voire légèrement en deça, des 210 à 230 logements estimés initialement après déduction du potentiel de densification.

Ces **25.5 ha** d'extension urbaines se répartissent selon deux types d'extension :

• Les extensions ponctuelles :

11,3 ha, couverts par un zonage Ua, Ub ou Uc, se font à proximité immédiate des Parties Actuellement Urbanisées pour un potentiel de **90 logements**.

• Les secteurs de projet

14,2 ha couverts par un zonage AU se font à proximité immédiate des Parties Actuellement Urbanisées, encadrés par des OAP sectorielles, pour un potentiel de **117 logements minimum**.

Aucun STECAL à vocation d'habitat pour de la création de nouveaux logements n'est identifié.

À noter, qu'en complément des extensions ponctuelles en zone urbaine et des secteurs de projet en zone 1AU, sont définis 18,8 *ha de zone à urbaniser fermée (2AU)* dans l'optique de constituer des réserves foncières à long terme.

Rappelons que ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lors d'une future modification ou révision.

	Surface de zone AU ouverte en extension (ha)	Nombre de logments en zone AU ouverte en extension	Surface de zone U ouverte en extension ponctuelle (ha)	Nombre de logments en zone U ouverte en extension ponctuelle	Surface totale ouverte en extension (ha)	Nombre de total de logement produits en extension
BADECON-LE-PIN	3,47	31	0,51	5	3,98	36
BARAIZE	3,39	25	1,61	12	5,00	37
BAZAIGES	0,68	6	0,00	0	0,68	6
CEAULMONT	0,00	0	2,25	17	2,25	17
CUZION	1,86	18	0,25	2	2,11	20
EGUZON-CHANTOME	4,20	37	4,75	42	8,95	79
GARGILESSE-DAMPIERRE	0,00	0	1,12	9	1,12	9
POMMIERS	0,00	0	0,80	3	0,80	3
Total (ha) - Nbre de lgts	13,6	117	11,3	90	24,9	207

Total	Extension ponctuelle (Ua, Ub et Uc)		Secteur de projet (1AU)		Potentiel constructible en extension
	11,3 ha	+	14,2 ha	=	**25.5 ha**

VRD inclus

Total	*Constitution de réserve foncière à long terme (2AU)*
	18,2 ha

6. Les extensions urbaines

6.3 - SYNTHÈSE DES EXTENSIONS URBAINES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE PLUI

2 / Synthèse activités économiques

À l'échelle du Pays d'Eguzon **7,65 ha** d'extension à vocation d'activités économiques sont identifiés, 2,06 ha en extension ponctuelle (Ux) et 5,5 ha en zone à urbaniser à court et moyen terme (1AUx).

Parallèlement, *4,46 ha* sont réservés pour constituer des réserves foncières à long terme (2AUx).

	Ux1	Ux2	1AUx 2	1AUx2
Ceaulmont		1,6		
Eguzon-Chantôme	0,46		4,5	
Gargilesse-Dampierre			1	
Sous-Total	0,46	1,6	5,5	
Total	7,65 ha			

Total	*Constitution de réserve foncière à long terme (2AUx)*
	4,46 ha

3 / Synthèse activités touristiques

À l'échelle du Pays d'Eguzon, **14,35 ha** d'extension à vocation touristiques sont identifiés, 1,35 ha en extension ponctuelle (Ut) et 12 ha en zone à urbaniser à court et moyen terme (1AUt).

Parallèlement, *3,87 ha* sont réservés pour constituer des réserves foncières à long terme (2AUt).

	Ut1	1AUt1	1AUt2	1AUt3
Baraize		4,3		
Badecon-le-Pin				1
Éguzon-Chantôme	1,35		7,7	
Sous-Total	1,35	4,3	7,7	1
Total	14,35 ha			

Total	*Constitution de réserve foncière à long terme (2AUt)*
	3,87 ha

7. Les STECAL

7.1 - IDENTIFICATION DE STECAL DANS LE PLUI

Conformément au PADD, le zonage identifie des projets de constructions de type Secteur de Taille Et de Capacité D'accueil Limitées (STECAL).

Ces projets isolés, en contexte agricole ou naturel, reprennent des activités existantes. Les élus font le choix de permettre, a minima, un potentiel de développement de l'activité afin de pérenniser l'activité.

Le PLUi identifie ces activités et encadrent leur possible développement en assurant qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages conformément à l'article L.151-11 C. urb. (*Cf. 11-1 Motifs de délimitation du zonage*).

Ces projets isolés (écarts) renvoient à des sites où, à titre exceptionnel, les élus des communes ont admis de nouvelles constructions, en nombre très limité. Ils reprennent le plus souvent l'unité foncière de l'activité présente, ne générant ainsi pas de prélèvement foncier sur les ENAF, hormis dans le cas d'une nouvelle création.

Code de l'URBANISME

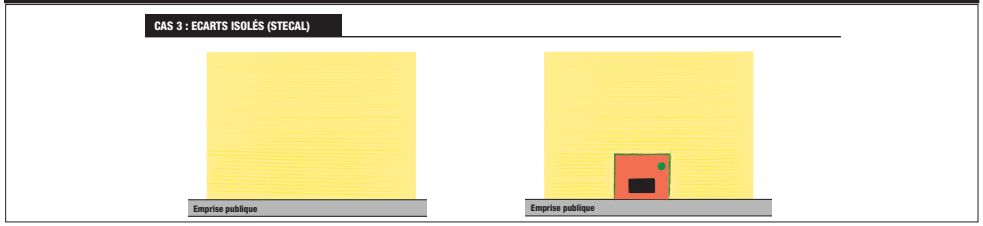
Au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme:

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions [...] ;

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...]»

IDENTIFICATION DE STECAL

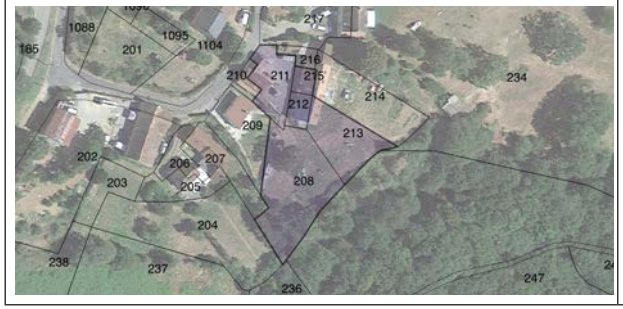


Is sont divisés en 6 catégories :

- les **STECAL Ax** : d'activités économiques en contexte agricole (8) ;
- les **STECAL Nl** (3) ; d'activités légères de loisirs.
- les **STECAL Nt :** d'activités légères de loisirs ou d'accueils de tourisme (3)
- les **STECAL Nenr** (2) : dédiés au développement de la production d'énergies renouvelables.
- les **STECAL Ns :** d'activités sportives en contexte naturel (2)
- les **STECAL Nx** :d'activités économiques en contexte naturel (1)

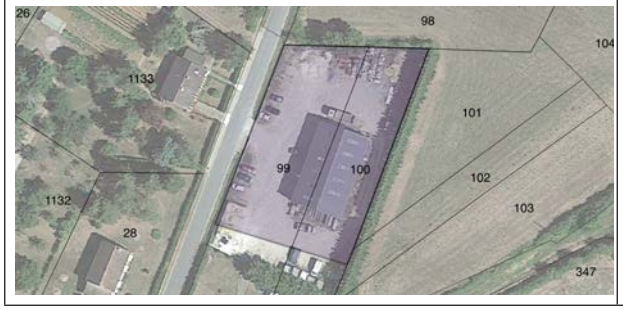
7. Les STECAL

7.2 - LES STECAL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN ZONE AGRICOLE (AX)

SITUATION	CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES
BARAIZE - Cromay - Ax - 0.7ha 	- Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une **activité artisanale existante** en zone agricole, dans l'optique de permettre à l'activité économique d'évoluer dans son emprise initiale.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'une activité artisanale existante permettant de limiter les incidences sur l'environnement.
BARAIZE - Lagedemont - Ax - 0.2ha 	- Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une **activité artisanale existante** en zone agricole, dans l'optique de permettre à l'activité économique d'évoluer dans son emprise initiale.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'une activité artisanale existante permettant de limiter les incidences sur l'environnement.
BARAIZE - Magot - Ax - 0.2ha 	- Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une **activité artisanale existante** en zone agricole, dans l'optique de permettre à l'activité économique d'évoluer dans son emprise initiale.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'une activité artisanale existante permettant de limiter les incidences sur l'environnement.

7. Les STECAL

7.2 - LES STECAL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN ZONE AGRICOLE (AX)

SITUATION	CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES
BARAIZE - Moncocu - Ax - 0.1ha	- Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une **activité artisanale existante** en zone agricole, dans l'optique de permettre à l'activité économique d'évoluer dans son emprise initiale.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'une activité artisanale existante permettant de limiter les incidences sur l'environnement.
CEAULMONT - La Petite Barre - Ax - 0.2ha	- Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une **activité artisanale existante** en zone agricole, dans l'optique de permettre à l'activité économique d'évoluer dans son emprise initiale.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'une activité artisanale existante permettant de limiter les incidences sur l'environnement.
CEAULMONT - Lavau - Ax - 0.3ha 	- Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une **activité économique existante** en zone agricole, dans l'optique de permettre à l' activité économique d'évoluer dans son emprise initiale.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'une activité économique existante permettant de limiter les incidences sur l'environnement.

7. Les STECAL

7.2 - LES STECAL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN ZONE AGRICOLE (AX)

SITUATION	CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES
EGUZON-CHANTOME - Fressignes - Ax - 0.2ha 	- Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une **activité artisanale existante** en zone agricole, dans l'optique de permettre à l'activité économique d'évoluer dans son emprise initiale.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'une activité artisanale existante permettant de limiter les incidences sur l'environnement.
GARGILESSE-DAMPIERRE - Foy - Ax - 0.3ha 	- Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une **activité artisanale existante** en zone agricole, dans l'optique de permettre à l'activité économique d'évoluer dans son emprise initiale.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'une activité artisanale existante permettant de limiter les incidences sur l'environnement.

7. Les STECAL

7.3 - LES STECAL D'ACTIVITÉS LÉGÈRES DE LOISIRS EN ZONE NATURELLE (NL)

SITUATION	CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES
BARAIZE - est bourg - Nl - 11.4ha	- Ce STECAL localisé à proximité du bourg de Baraize a pour objectif de permettre **la création d'une activité de parcours aventure** dans les arbres.	- Ce STECAL est localisé au cœur du site Natura 2000, le long du ruisseau de la fortune, un affluent de la Creuse. Le développement touristique et la pratique d'activités de plein air, s'il sont bien gérés, ne devrait que peu influer sur les habitats et les espèces. Toutefois, une fréquentation trop importante de certains habitats sensibles peut entraîner des dégradations voire la destruction des habitats. Du fait de dérangement répétés la fréquentation du site peut aussi remettre en cause la présence d'espèces animales dans certains secteurs ainsi que du dépôt ou l'abandon de déchets. L'emprise du STECAL doit être adaptée au projet après étude sur la présence d'espèces et habitats d'intérêt communautaire.
CUZION - Chateaubrun - Nl - 10.5ha	- Ce STECAL a été délimité permettre l'**aménagement et l'implantation d'habitat léger** autour du gîte intercommunal de Châteaubrun existant en zone naturelle afin de permettre les évolutions de ce dernier	- Ce STECAL est localisé au cœur du site Natura 2000. L'aménagement du site constitue un risque d'altération d'habitat d'alimentation et de déplacement pour les espèces communautaires. Il convient d'adapter les pratiques des usagers et de prévoir l'aménagement de constructions respectueuses de l'environnement (écolodge, cabane, etc).
CUZION - Les quartiers - Nl - 1ha	- Ce STECAL a pour objectif de permettre l'**installation d'une activité de camping rural** sur la commune de Cuzion non loin du lac Chambon.	- Ce STECAL est localisé dans un contexte de pelouses et landes sèches en bordure de lisière boisée, à proximité immédiate du site Natura 2000 et de la ZNIEFF II *«Haute vallée de la Creuse et affluents»*. Son aménagement va conduire au morcellement et à la fragmentation d'habitats et continuités de déplacement pour les espèces. La proximité de la route et la fréquentation engendrée par les installations touristiques vont conduire à amoindrir l'intérêt écologique du site et induire une baisse de la biodiversité sur le long terme.

7. Les STECAL

7.4 - LES STECAL D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES EN ZONE NATURELLE (NT)

SITUATION	CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES
CUZION - Chateaubrun - Nt - 0.4ha	- Ce STECAL a pour vocation la **prise en compte de la présence du gîte intercommunal** de Châteaubrun existant en zone naturelle afin de permettre les évolutions de ce dernier.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale du gîte intercommunal existant afin de permettre les évolutions de ce dernier dans un périmètre restreint, sans incidences particulières pour l'environnement.
EGUZON-CHANTOME - ouest bourg - Nt - 1.7ha	- Ce STECAL a pour objectif de **permettre l'aménagement d'une ferme pédagogique** non loin du boug d'Éguzon-Chantôme.	- Ce STECAL s'inscrit dans un contexte partiellement anthropisé. Toutefois, une attention particulière devra être portée au ruissellement des eaux afin d'éviter tout transfert de polluants dans l'étang situé en contrebas. La lisière boisée devra être maintenue, dans la mesure du possible, avec pour objectif la conservation d'un espace tampon avec l'étang et permettre une meilleure intégration des constructions projetées.
EGUZON-CHANTOME - FRESSINE -Nt - 0.34ha	- Ce STECAL a pour objectif de permettre le développement d'un accueil touristique via des aménagements légers. Il est contraint sur l'unité foncière du porteur de projet.	- Ce STECAL est restreint au jardin d'agrément comportant l'habitation principale du porteur de projet. Ce secteur est anthropisé, et localisé à proximité immédiate de tissus urbains constitués. Aucune incidence sur l'environnement n'est engendré par la délimitation de ce STECAL.

7. Les STECAL

7.5 - LES STECAL DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES EN ZONE NATURELLE (NENR)

SITUATION	CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES
BARAIZE - Magot - NEnr - 6.8ha	- Ce STECAL Nenr a été délimité afin de permettre la **création d'un parc de production photovoltaïque** sur la commune de Baraize, porté par le GAEC du Magot pour de l'agrivoltaïsme.	- Il devra être recherché la minimisation des éventuelles pertes de rendement végétal, notamment du fait de l'encombrement et de l'ombrage générés par les panneaux solaires, en n'ombrageant que partiellement les plantes et en ajustant de manière dynamique les profils d'ombrage pour orienter et favoriser la croissance et le développement des cultures. La principale incidence relève de l'impact paysager des constructions.
EGUZON-CHANTOME - Pechovet - NEnr - 33.3ha	- Ce STECAL Nenr a été délimité afin de permettre la **création d'un parc de production photovoltaïque**, en grande partie sur une ancienne décharge, sur des sol donc impropres à la culture, et d'autres à faibles valeurs agronomiques.	- Ce STECAL inséré en grande partie sur une ancienne décharge ne requiert pas d'incidences environnementales particulières, si ce n'est l'altération de continuités de déplacement à plus grande échelle. Au vu de son emprise projetée l'impact paysager des constructions participera à la modification des paysages.

7. Les STECAL

7.6 - LES STECAL D'ACTIVITÉS SPORTIVES EN ZONE NATURELLE (NS)

SITUATION	CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES
BAZAIGES - Chamblanc - Ns - 3.7ha 	- Ce STECAL a été délimité afin de **prendre en compte la présence d'un terrain d'auto-cross existant**. Il a pour objectif de permettre l'évolution de ce site localisé en zone naturelle.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'un terrain d'auto-cross existant afin de permettre les évolutions de ce dernier dans un périmètre restreint, sans incidences particulières pour l'environnement.
POMMIERS - Bethenet - Ns - 0.8ha 	- Ce STECAL a été délimité afin de **prendre en compte l'existence d'un circuit de moto-cross**. Les élus ont souhaité permettre l'évolution des locaux présents (stockage et vestiaires).	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'un circuit de moto-cross existant afin de permettre les évolutions de ce dernier dans un périmètre restreint, sans incidences particulières pour l'environnement.

7. Les STECAL

7.7 - LES STECAL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN ZONE NATURELLE (NX)

SITUATION	CARACTÉRISTIQUE DU SECTEUR	INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES POTENTIELLES
CEAULMONT - La Croix - Nx - 0.1ha	- Ce STECAL a été délimité afin de prendre en compte la présence d'une **activité artisanale existante** en zone naturelle, dans l'optique de permettre à l'activité économique d'évoluer dans son emprise initiale.	- Ce STECAL reprend l'emprise initiale d'une activité artisanale existante permettant de limiter les incidences sur l'environnement.

7. Les STECAL

7.8 - SYNTHÈSE DES STECAL PRÉSENTS AU SEIN DU PLUI

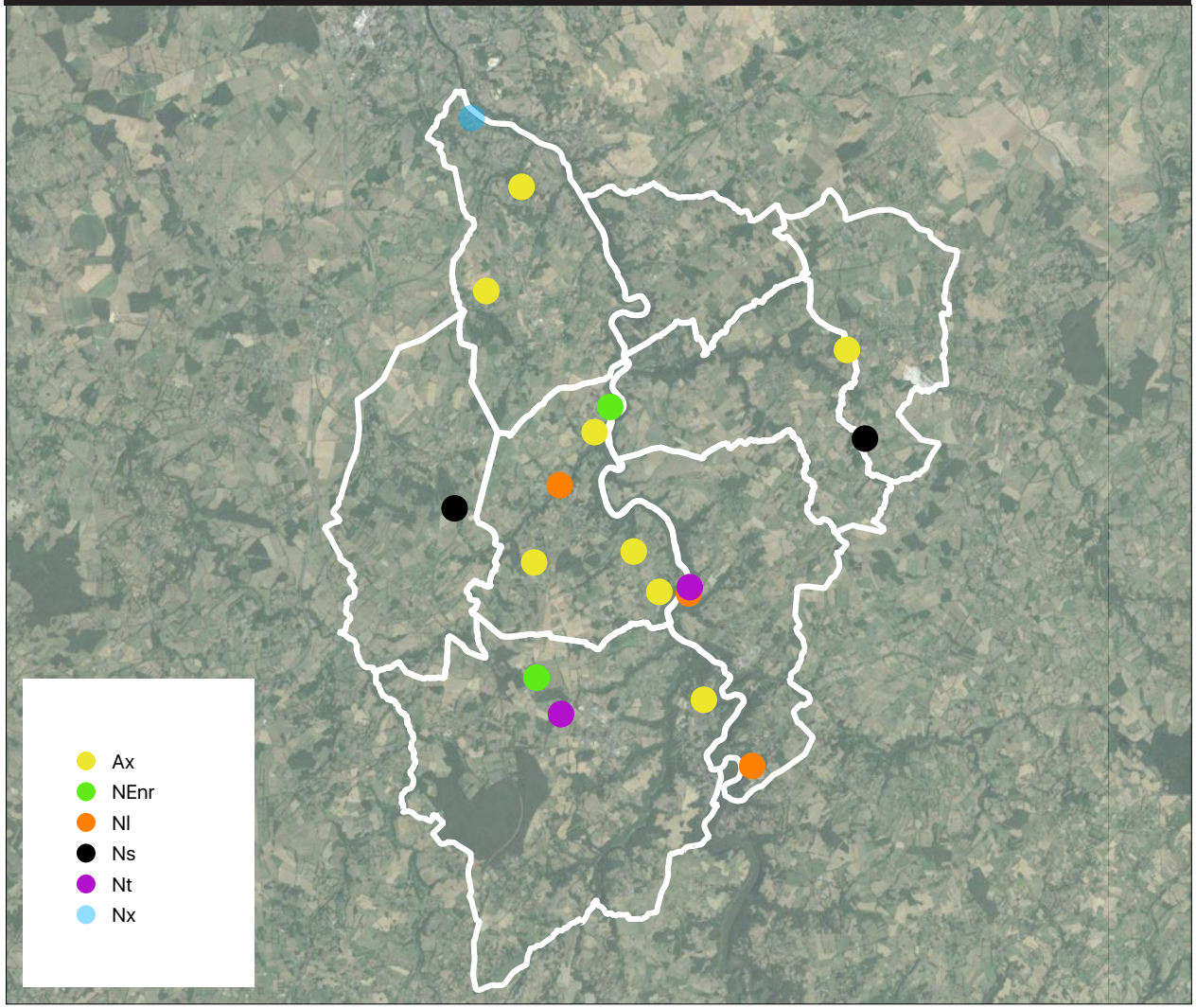
SURFACE DES STECAL	Ns	NEnr	Nx	Nl	Ax	Nt
BADECON-LE-PIN						
BARAIZE		6,8		11,4	1.2	
BAZAIGES	3,7					
CEAULMONT			0,1		0,5	
CUZION				11,5		0,4
EGUZON-CHANTOME		33,3			0,2	2.04
GARGILESSE-DAM-PIERRE					0,3	
POMMIERS	0,8					
Sous-total	4,5	40,1	0,1	22,9	2,2	2,44
TOTAL	72.25					

NOMBRE DE STECAL	Ns	NEnr	Nx	Nl	Ax	Nt
BADECON-LE-PIN						
BARAIZE		1		1	4	
BAZAIGES	1					
CEAULMONT			1		2	
CUZION				2		1
EGUZON-CHANTOME		1			1	2
GARGILESSE-DAM-PIERRE					1	
POMMIERS	1					
Sous-Total	2	2	1	3	8	3
Total	19					

7. Les STECAL

7.8 - SYNTHÈSE DES STECAL PRÉSENTS AU SEIN DU PLUI

SYNTHÈSE DE LOCALISATION DES STECAL PAR COMMUNE



8. Bilan de la consommation d'espace

8.1 - SYNTHÈSE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ADMISES AU TITRE DU PLUI POUR L'HABITAT

	Surface brute en densification (ha)	Nombre de logements brut en densification	Surface retenues après rétention (ha)	Nombre de logements retenus en densification après rétention	Surface de zone AU ouverte en extension (ha)	Nombre de logments en zone AU ouverte en extension	Surface de zone U ouverte en extension ponctuelle (ha)	Nombre de logments en zone U ouverte en extension ponctuelle	Surface totale ouverte en extension (ha)	Nombre de total de logement produits en extension
BADECON-LE-PIN	3,30	29	1,82	16	3,47	31	0,51	5	3,98	36
BARAIZE	1,60	14	0,96	8	3,39	25	1,61	12	5,00	37
BAZAIGES	2.56	20	1.53	17	1,25	6	0,00	0	1,25	6
CEAULMONT	7,10	53	3,20	24	0,00	0	2,25	17	2,25	17
CUZION	6,30	52	3,47	29	1,86	18	0,25	2	2,11	20
EGUZON-CHANTOME	8,20	67	4,51	37	4,20	37	4,75	42	8,95	79
GARGILESSE-DAMPIERRE	1,70	13	0,85	7	0,00	0	1,12	9	1,12	9
POMMIERS	5,20	37	2,60	19	0,00	0	0,80	3	0,80	3
Total (ha) - Nbre de lgts	37	293	18.93	149	14.2	121	11,3	90	24,9	207
Logement total brut	***500***									
Logement total après rétention	**360**									
Ouverture totale (ha)	***61,4***									
Ouverture après rétention (ha)	**44,3**									

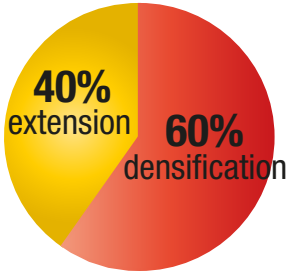
Après application du cœfficient de rétention foncière en densification, **18.9 ha d'espaces constructibles sont mobilisables pour 157 logements envisagés**.

En complément, **24,9 ha d'extension urbaine** sont définis, **correspondant à 207 logements envisagés** à minima.

Au total, le présent PLUi détermine **44,3 ha de terrain constructible mobilisable pour un potentiel de 364 logements**, soit - 6 % de l'objectif d'accueil de 390 logements prévu dans la prospective territoriale, mais quasiment égale aux orientations du SCoT A-E qui fixe un objectif de production de 370 logements pour le territoire.

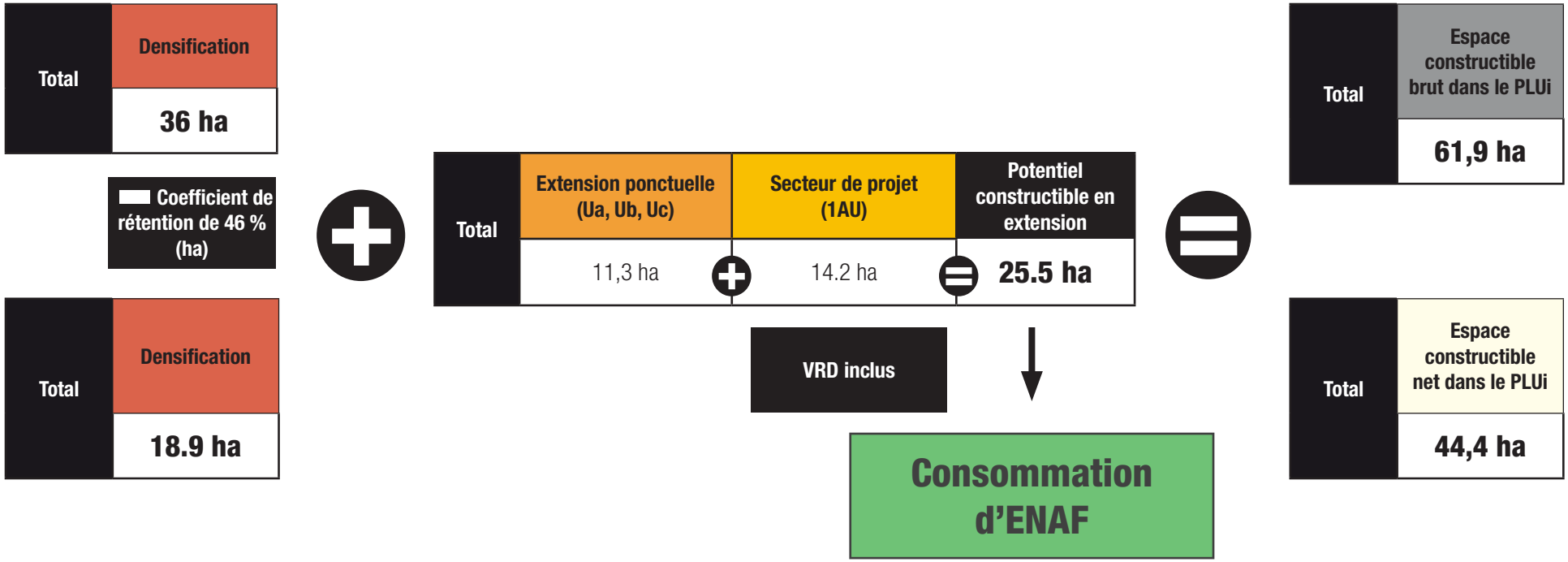
Ce différentiel, à l'échelle de 8 communes, reste donc assez minime, sachant qu'il s'agit d'un potentiel minimal qui pourrait être réhaussé en fonction de la densité prise en compte dans les projets d'aménagement. Le projet démontre donc bien sa corrélation et une traduction des objectifs du PADD dans le corpus règlementaire cohérente.

LOCALISATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



8. Bilan de la consommation d'espace

8.1 - SYNTHÈSE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES ADMISES AU TITRE DU PLUI POUR L'HABITAT



Un total d'espace constructible à vocation d'habitat de **61,9 ha brut** est identifié dans le cadre du présent PLUi, afin de répondre aux objectifs de production de logements définis dans la prospective territoriale.

Ce volume est abaissé à **44,4 ha net** réellement mobilisable en prenant en compte la rétention foncière appliquée sur les espaces de densification intégrant des parcelles dont l'absence de volonté de vente est connue des élus et des services des collectivités.

Aucun cœfficient de rétention n'est appliqué en extension urbaine ; les élus ayant pris en compte le critère de la mobilisation du foncier dans les choix de développement. De plus, les Voiries et Réseaux Divers sont compris dans l'enveloppe globale des extensions urbaines.

Ainsi, le PLUi présenté est susceptible d'engagé **une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de l'ordre de 25.5 ha pour l'habitat**.

Un global de *18.2 ha est défini pour constituer des réserves foncières à long terme* ; rappellons que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs ne pourra se faire que lors d'une modification ou révision du PLUi ; de ce fait ces secteurs sont inconstructibles.

8. Bilan de la consommation d'espace

8.2 - BILAN GÉNÉRAL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE ENGAGÉE PAR L'APPLICATION DU PLUI

	HABITAT			ECONOMIQUE	TOURISME	TOTAL	Réserve foncière (2AU)		
COMMUNE	Surface brute en densification (ha)	Surface totale ouverte en extension (ha)	Surface totale constructible (ha)	Surface totale en extension (ha)	Surface totale en extension (ha)	Surface totale constructible (ha)	Surface réserve foncière Habitat (ha)	Surface réserve foncière Economique (ha)	Surface réserve foncière Tourisme (ha)
BADECON-LE-PIN	3,30	3,98	7,28	0,00	1,00	8,28	*4,80*	*0,00*	*0,00*
BARAIZE	1,60	5,00	6,60	0,00	4,30	10,90	*4,20*	*0,00*	*0,00*
BAZAIGES	2,56	1.25	3,81	0,00	0,00	4,28	*2,53*	*0,00*	*0,00*
CEAULMONT	7,10	2,25	9,35	1,60	0,00	10,95	*0,00*	*0,00*	*0,00*
CUZION	6,30	2,11	8,41	0,00	0,00	8,41	*3,80*	*0,00*	*3,80*
EGUZON-CHANTOME	8,20	8,95	17,15	5,00	9,05	31,20	*2,90*	*3,90*	*4,40*
GARGILESSE-DAMPIERRE	1,70	1,12	2,82	1,00	0,00	3,82	*0,00*	*0,00*	*0,70*
POMMIERS	5,20	0,80	6,00	0,00	0,00	6,00	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Total (ha)	37	25,5	61,4	7,6	14,4	83,8	*18,2*	*3,9*	*8,9*

X. JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF RÈGLEMENTAIRE

1. Motifs de délimitation du zonage

1.1- PRÉAMBULE

1 / L'organisation du présent chapitre

Conformément au code de l'urbanisme, le présent chapitre établit la justification du zonage du PLUi. Cette justification s'organise ainsi :

- **Un rappel de l'organisation des zones** du PLUi telles qu'elles sont définies au sein de son règlement graphique, selon les 4 grandes catégories fixées au Code de l'urbanisme :
  - La zone urbaine (zone U), qui correspond aux 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. Elle inclut des espaces non-bâtis mais artificialisés (comme des espaces verts, des jardins, des parcs de stationnement, des voiries, des terrains de sports, etc.) qui - bien que non-urbanisés au sens strict - n'ont plus de caractère ni agricole ni naturel du fait des aménagements qui y ont été réalisés et/ou de leur insertion dans le tissu urbain ;
  - La zone à urbaniser (zone AU), qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme suivant les cas de figure et qui nécessitent des aménagements pour être constructibles ;
  - La zone agricole (zone A), qui correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et des sièges d'exploitation ;
  - La zone naturelle et forestière (zone N), qui correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au titre de l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section. »

- **La justification des zones** en précisant pour chaque zone ou, le cas échéant, pour un groupe de zones, les éléments suivants :
  - Les caractéristiques de la zone ;
  - Les critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation ;
  - Les secteurs particuliers identifiés ;
  - Les objectifs de la zone ;
  - Destination des constructions et usages des sols ;
  - Une cartographie générale de la zone.

  Ponctuellement, certains éléments ci-avant peuvent ne pas être renseignés lorsqu'ils sont déjà traités par ailleurs.

2 / Principes généraux du zonage

Les choix des règles, des orientations et des dispositifs opposables définis par les parties règlementaires du PLUi visent à assurer la traduction des axes du Projet d'Aménagement et du Développement Durables.

Conformément à l'article L. 153-1 du Code de l'urbanisme, le PLUi couvre l'intégralité du territoire intercommunal, dans ses limites en vigueur à la date de prescription de la procédure.

Le principe du zonage s'inscrit dans l'esprit et la règle des dernières législations en matière d'urbanisme (Grenelle 2, ALUR ...) :

- **Une plus grande mixité des fonctions urbaines** : les zones mixtes, où la plupart des destinations sont admises, deviennent la norme.
- **Les zones et secteurs urbains spécialisés**, dans lesquels notamment des destinations et/ou sous-destinations peuvent être interdites ou limitées, sont justifiées :
  - pour répondre à des objectifs d'aménagement ou des normes découlant directement par la particularité des destinations et usages des sols que ces zones reçoivent ;
  - pour mieux adapter la gestion des risques de conflits d'usage ainsi que la maîtrise

1. Motifs de délimitation du zonage

1.1- PRÉAMBULE

des nuisances ou impacts liés à ces vocations spécialisées à l'égard du paysage, de l'agriculture ou de l'environnement.

- **Une forte protection de la vocation agricole et naturelle** avec une stricte limitation des constructions et des objectifs de préservations ciblés qui répondent aux enjeux de fonctionnement propres aux espaces et activités que ces zones reçoivent.
- **La complémentarité des OAP et des règles du PLUi** par laquelle il est recherché une plus grande opérationnalité et efficacité du volet règlementaire du PLUi tout en facilitant sa mise en oeuvre.

La définition du zonage, en lien avec celle du règlement, s'est effectuée en recherchant simplicité et harmonie des dispositions du PLUi à l'échelle des 8 communes du Pays d'Eguzon tout en prenant en compte les spécificités locales.

L'ensemble du territoire est divisé en zones et en secteurs, auxquels s'appliquent des dispositions règlementaires spécifiques opposables à tous les projets de constructions, travaux et aménagements. Même les travaux qui ne sont pas soumis à autorisation ont obligation de respecter les règles définies au PLUi.

3 / Justification du Chapitre 1 du règlement écrit en lien avec la délimitation du zonage

Au sein des 4 grandes catégories (U, AU, N et A), plusieurs zones ayant la même vocation ont été dissociées et indicées d'une lettre minuscule complémentaire (Ua, Ub, Uc, Np, Ax, ...), elles-mêmes parfois décomposées en sous-secteurs indicés avec un chiffre (Ux1, Ux2, etc.) afin de permettre d'adapter l'encadrement règlementaire aux réalités et caractéristiques diverses de ces espaces et de ces sites mais aussi de retranscrire leur vocation future, traduction du projet de territoire.

La partie justificative définit ci-après vise également à expliquer les destinations des constructions et usages des sols définis à l'article R.127-27 et suivants, ayant aidé à la définition des différentes zones. Par exemple la zone Ux, spécifiquement dédiée à l'activité économique, interdit les destinations d'exploitation agricole et forestière ainsi que d'habitat.

Rappelons que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Organisation du chapitre 1 du règlement écrit :
Destination des constructions et usages des sols

1.1 Interdiction d'usages, d'affectation des sols, des constructions et des activités	Les destinations interdites	Pour assurer le bon fonctionnement du territoire intercommunal et organiser l'utilisation rationnelle de l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations des sols qui peuvent être admises pour chaque zone et secteur.
	Les utilisations interdites	
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions		Cet article soumet certaines occupations et utilisations des sols à des conditions fondées sur des critères objectifs, relatifs à : - la salubrité et sécurité publique, - la préservation de l'environnement, du paysage ou du patrimoine, - des critères urbanistiques.

Au titre de l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme :
« Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :
1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière « : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2° Pour la destination « habitation « : logement, hébergement ;
3° Pour la destination « commerce et activités de service « : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics « : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire « : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.»

1. Motifs de délimitation du zonage

1.1- PRÉAMBULE

4 / L'organisation du zonage du PLUi

- **Les zones urbaines (U)**

Les zones urbaines relevant du tissu urbain mixte

Ua zone Urbaine ancienne des centres bourgs denses, pour lesquels sont prévus des règles morphologiques spécifiques

Uai *secteur urbain ancien concerné par un Plan de Prévention de Risque inondation (PPRi)*

Ub zone Urbaine récente d'habitat pavillonnaire et d'habitat collectif

Ubi *secteur urbain récent concerné par un Plan de Prévention de Risque inondation (PPRi)*

Uc zone Urbaine mixte des faubourgs prolongeant les centres

Les zones urbaines spécialisées

Ue zone Urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Uenr *secteur urbain d'équipement spécifiquement dédiée à la production d'énergies renouvelables*

Ut zone Urbaine touristique d'hébergement hôtelier et touristique et d'activités de loisirs

Uti *secteur urbain touristique concerné par un Plan de Prévention de Risque inondation (PPRi)*

Ut1 *secteur urbain touristique dédié aux terrains de campings ou parcs résidentuels de loisirs*

Ut2 *secteur urbain touristique dédié aux résidences de tourisme, villages vacances*

Ux zone Urbaine d'activités économiques et commerciales. Cette zone comprend en outre plusieurs secteurs aux destinations spécialisées :

Ux1 *secteur urbain d'activités économiques et commerciales principales*

Ux2 *secteur urbain d'activités économiques industrielles*

- **Les zones à urbaniser (AU)**

Les zones à urbaniser destinées à recevoir de l'habitat

1AU zone À Urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme à l'échéance du PLUi, soit à horizon 2035

1AUa *secteur à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*

1AUb *secteur à urbaniser à vocation d'habitat au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux*

2AU zone À Urbaniser fermée à vocation d'habitat à long terme ne disposant pas des équipements et réseaux suffisants à proximité et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification, révision ou mise en compatibilité du PLUi. Elle est reputée en l'état inconstructible.

2AUe *secteur à urbaniser fermé à long terme à vocation d'équipement public*

2AUt *secteur à urbaniser fermé à long terme à vocation d'activités touristiques*

2AUx *secteur à urbaniser fermé à long terme à vocation d'activités économiques*

Les zones à urbaniser spécialisées

1AUt zone À Urbaniser à vocation d'activités touristiques à court et moyen terme

1AUt1 *secteur à urbaniser à vocation touris-*

1. Motifs de délimitation du zonage

1.1- PRÉAMBULE

tique dédié aux terrains de campings ou parcs résidentuels de loisirs

1AUt2 *secteur à urbaniser à vocation touristique dédié aux résidences de tourisme, villages vacances*

1AUt3 *secteur à urbaniser à vocation touristique dédié aux hôtels*

1AUx zone À Urbaniser à vocation d'activités économiques à court et moyen terme

1AUx1 *secteur à urbaniser d'activités économiques et commerciales principales*

1AUx2 *secteur à urbaniser d'activités économiques industrielles*

- **Les zones agricoles (A)**

A zone Agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles

Ax zone Agricole d'activités économiques isolées en contexte agricole (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée - STECAL)

- **Les zones naturelles (N)**

N zone Naturelle et forestière à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansions des crues

Ni *secteur naturel concerné par un Plan de Prévention de Risque inondation (PPRi)*

Nenr zone Naturelle destinée au développement de la production d'énergies renouvelables (STECAL)

Nl zone Naturelle d'activités de loisirs isolée en contexte naturel (STECAL)

Np zone Naturelle protégée en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

Ns zone Naturelle d'équipement sportif isolée en contexte naturel (STECAL)

Nt zone Naturelle d'activités touristiques isolée en contexte naturel (STECAL)

Nx zone Naturelle d'activités économiques isolée en contexte naturel (STECAL)

1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent les zones bâties à conforter du territoire intercommunal.

Elles englobent les centres-bourgs, leurs extensions et les villages/hameaux dont l'urbanisation doit être renforcée mais aussi d'autres secteurs bâtis plus spécifiques comme les zones d'activités économiques, les pôles d'équipements, de tourisme, etc.

Code de l'URBANISME

Au titre de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites «zones U».

Peuvent être classés en zones urbaines, 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. »

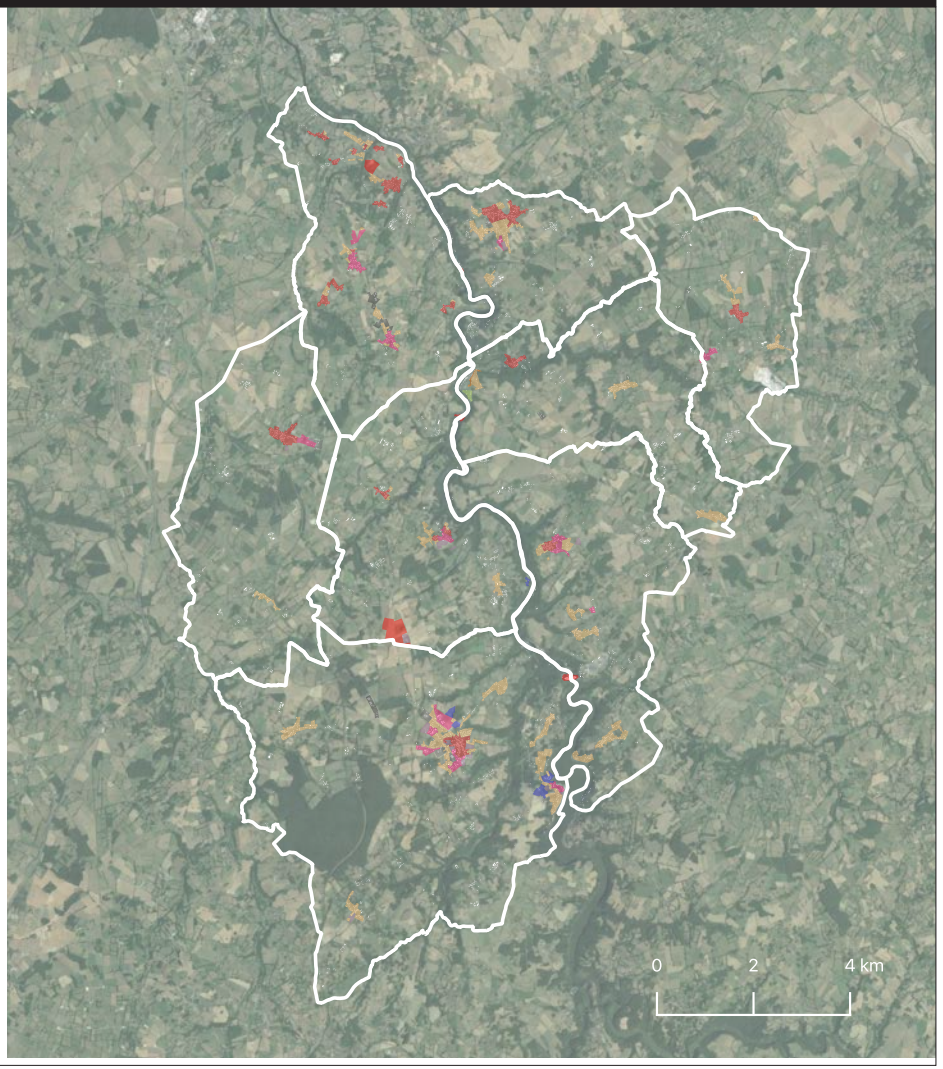
La forme et la vocation des différents tissus bâtis est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone urbaine, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines :

- **Ua :** Centres et tissus anciens
- **Ub :** Les extensions à dominantes pavillonnaires
- **Uc :** Les faubourgs aux formes mixtes
- **Ue :** Les pôles d'équipements publics et d'intérêt collectif
- **Ut :** Les pôles touristiques
- **Ux :** Les zones d'activités économiques et commerciales

Zones urbaines

- Ua - Zone urbaine ancienne
- Uai - Zone urbaine ancienne inondable (PPRI)
- Ub - Zone urbaine récente
- Ubi - Zone urbaine récente inondable (PPRI)
- Uc - Zone urbaine mixte
- Ue - Zone d'équipement public
- UEnr - Zone urbaine dédiée au développement des énergies renouvelables
- Ut1 - Zone urbaine touristique léger
- Ut2 - Zone urbaine touristique type village vacances
- Uti - Zone urbaine touristique inondable (PPRI)
- Ux1 - Zone urbaine économique principale
- Ux2 - Zone urbaine économique secondaire

SYNTHÈSE DES ZONES URBAINES (U)



1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

1/ Les zones Ua, Ub et Uc

- Les caractéristiques de la zone :

Les zones **Ua**, **Ub** et **Uc** ont vocation à développer l'offre résidentielle et de services dans une logique de mixité des fonctions urbaines et constituent de ce point de vue l'espace d'accueil principal du développement résidentiel du territoire. Leurs délimitations visent ainsi à traduire la stratégie de renforcement des centralités du PLUi dans l'objectif notamment d'optimiser l'accès en services et aux autres fonctions urbaines.

Elles regroupent ainsi les espaces urbains existants des centralités du territoire à savoir :

- L'ensemble des bourgs ;
- Les centralités secondaires de certaines communes (villages/hameaux structurants).

Elles ont toutes vocations à favoriser la densification de leur tissu urbain et la distinction opérée par le PLUi en 3 zones **Ua**, **Ub** et **Uc** s'appuie sur un motif de gestion de l'évolution de la morphologie bâtie de ces tissus. En effet, l'objectif commun à ces zones est de faire converger les espaces urbains vers une compacité et une qualité d'aménagement favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle au travers de typologies de bâti et d'espaces d'habitat variés et attractifs. Pour autant, les modes constructifs existants de ces espaces sont variés et le zonage reconnaît ces différences pour mieux adapter les règles urbaines qui favorisent l'harmonisation et la convergence morphologique de ces zones.

Toutefois, au-delà de cette volonté de traitement équitable, il est aussi tenu compte des spécificités urbaines et paysagères, notamment en termes de hauteur et d'implantation de bâti et de manière générale des qualités et caractéristiques architecturales :

- La zone **Ua** couvre les centres anciens existants, au caractère plus dense et groupé, avec notamment des constructions en front bâti et/ou implantées à l'alignement qu'il s'agit de préserver et de développer.
- La zone **Ub** couvre le pavillonnaire urbain, c'est-à-dire des espaces dans lesquels l'implantation du bâti est plus lâche, notamment avec une présence végétale plus affirmée, tout en ayant une urbanisation liée à l'aspect regroupé des ensembles bâtis. Ce type de tissu urbain est composite et découle à la fois du développement passé de lotissements mais aussi d'anciennes constructions caractéristiques du bâti «rural» qui se sont implantées à l'écart du centre avec leurs jardins et dépendances, notamment d'anciens corps de fermes, ... Ce dernier point explique que souvent, compte tenu de l'histoire urbaine locale et d'un nombre majoritaire de communes détenant des centralités de faibles étendues, la zone **Ub** soit directement en contact avec le centre ancien (zone **Ua**). L'objectif est de rechercher la densification et le renforcement de l'urbanité de ces espaces urbains tout en tenant compte de leur inscription dans le paysage caractéristique et de maille végétale qui les accueille (haies bocagères...).
- La zone **Uc** couvre les «faubourgs», aux caractéristiques mixtes avec un entremêlement de constructions anciennes répondant aux caractéristiques plus denses des tissus historiques (notamment à proximité des centres bourgs) et de constructions plus modernes ou contemporaines au caractère plus aéré (notamment en transition avec les tissus pavillonnaires plus éloignés). Les hauteurs de bâtis sont plus faibles qu'en zone **Ua** et l'implantation recherchée vise à soutenir des alignements bâtis en s'appuyant sur le finage existant.

1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie leurs délimitations

Les zones **Ua**, **Ub** et **Uc** sont complémentaires et forment ainsi l'épure globale des centralités urbaines du territoire. La délimitation et cet ensemble de zones s'est appuyé sur :

1. Les caractéristiques urbaines existantes et objectifs mentionnés ci-avant.
2. Les centralités principales sont composées des bourgs des communes. Les centralités secondaires ont été déterminées en fonction de plusieurs critères d'analyse :
   - Un espace urbanisé regroupant à minima 10 constructions principales d'habitation regroupées ;
   - La proximité des réseaux (AEP, Assainissement collectif, électricité) dans des capacités suffisantes ;
   - L'absence d'interférence avec une activité agricole ;
   - Des possibilités de densification identifiées ;
   - Etc. (cf. Tome I Diagnostic - III Cadre de vie - 2. Analyse urbaine)
3. La protection des fonctions agricoles. Les zones **Ua**, **Ub** et **Uc** n'interfèrent pas avec les exploitations agricoles.
4. L'objectif d'assurer un développement urbain en continuité et constituant des lisières urbaines lisibles, notamment en minimisant les redents et décrochés dans la mesure des contraintes et de la présence d'enjeux du point de vue de la protection des espaces naturels et agricoles, à savoir lorsque :
   - Cela ne fractionne pas l'espace agricole et/ou n'impacte pas l'équilibre de leur exploitation ;
   - N'induit pas d'effets préjudiciables au bon fonctionnement des continuités écologiques ;
   - Cela permet d'intégrer dans la zone urbaine des parcs et espaces verts attachés aux constructions existantes ou publics (notamment pour mieux gérer l'accessibilité ou les objectifs de préservation paysagère) ;
   - Cela permet d'intégrer dans la zone urbaine certains équipements publics et ouvrages techniques (cimetières, bassins de rétention...) ;
   - Cela permet de combler une lisière urbaine existante par l'implantation de quelques constructions affirmant un dessin plus compact de l'enveloppe urbaine : maintenir une certaine épaisseur urbaine tout en restant dans l'enveloppe urbaine existante pour former une enveloppe plus compacte (avec des possibilités d'implantation sur des dents creuses), éviter sa consolidation sous forme de corridor bâti uniforme ou encore rechercher une meilleure fonctionnalité et cohérence paysagère entre les différents quartiers en gérant le cas échéant les liens avec des espaces d'activités économiques contiguës.
5. L'objectif de préserver la trame verte et bleue et ses prolongements dans les espaces urbanisés. À ce titre, le PLUi identifie et préserve notamment le maillage hydrographique, humide et bocager. La délimitation des zones **Ua**, **Ub** et **Uc** a pris en compte et met en valeur les contacts et les rapports des espaces urbanisés avec ce maillage. Ceci explique notamment que ces zones :
   - soient bornées par la présence de cours d'eau bordés de milieux naturels ou agricoles ou encore par la présence de maillages bocagers et/ou boisés créant des inflexions dans l'enveloppe urbain ;
   - soient interrompues par des espaces de respiration et des pénétrantes vertes importantes en particulier dans les fonds de vallée qui sont occupés par des ensembles humides, bocagers ...
   - comprennent une identification de trame de jardin permettant de faire la jonction entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel.

D'une manière générale, cet objectif s'associe à la recherche d'intégration de la «nature en ville», du maintien de la qualité du cadre de vie et de l'identité rurale des villes et villages du territoire.

- Secteurs particuliers identifiés :
  - Les secteurs urbains concernés par un PPRi : **Uai**, et **Ubi**.

1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

- Objectifs de la zone :
  - En fonction des secteurs, soutenir l'alignement bâti ;
  - Favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville ;
  - Rechercher la diversité des fonctions urbaines dans le cadre d'une bonne coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité des logements ;
  - Promouvoir la mixité sociale et générationnelle au travers d'une diversification du parc de logements et des modes d'implantation.

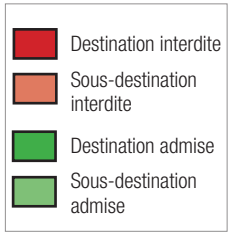
- Destination des constructions et usages des sols :

En zone **Ua** les destinations admises permettent de poursuivre les objectifs de mixité fonctionnelle et de centralité de manière compatible avec leur vocation essentiellement résidentielle. Ainsi les constructions d'activités autorisées sont celles apparaissant être compatibles avec la proximité de l'habitat et qui permettent d'asseoir la centralité des centres-bourgs comme pôles de services (publics et privés) et de commerces : services avec accueil de clientèle, restauration, hébergement hôtelier, cinémas, bureaux, artisanat, les commerces de détail et les entrepôts.

En zone **Ub** les destinations interdites visent à maintenir l'orientation essentiellement résidentielle de la zone : seuls les bureaux et les services avec accueil de clientèle sont admis. Ces derniers génèrent des flux peu importants, et sont déjà bien présents dans ces secteurs. Ils sont néanmoins limités en emprise afin de ne pas admettre des constructions trop importantes qui nuiraient au caractère résidentiel de la zone.

La zone **Uc** correspond à des tissus urbains intermédiaires partageant le rôle de centralité comparable, voire complémentaire, à celui des centres-bourgs avec la présence d'activités (services, commerces, restaurant, hôtels, etc).

En tant que compléments directs de l'habitat, les équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisés dans les 3 zones.



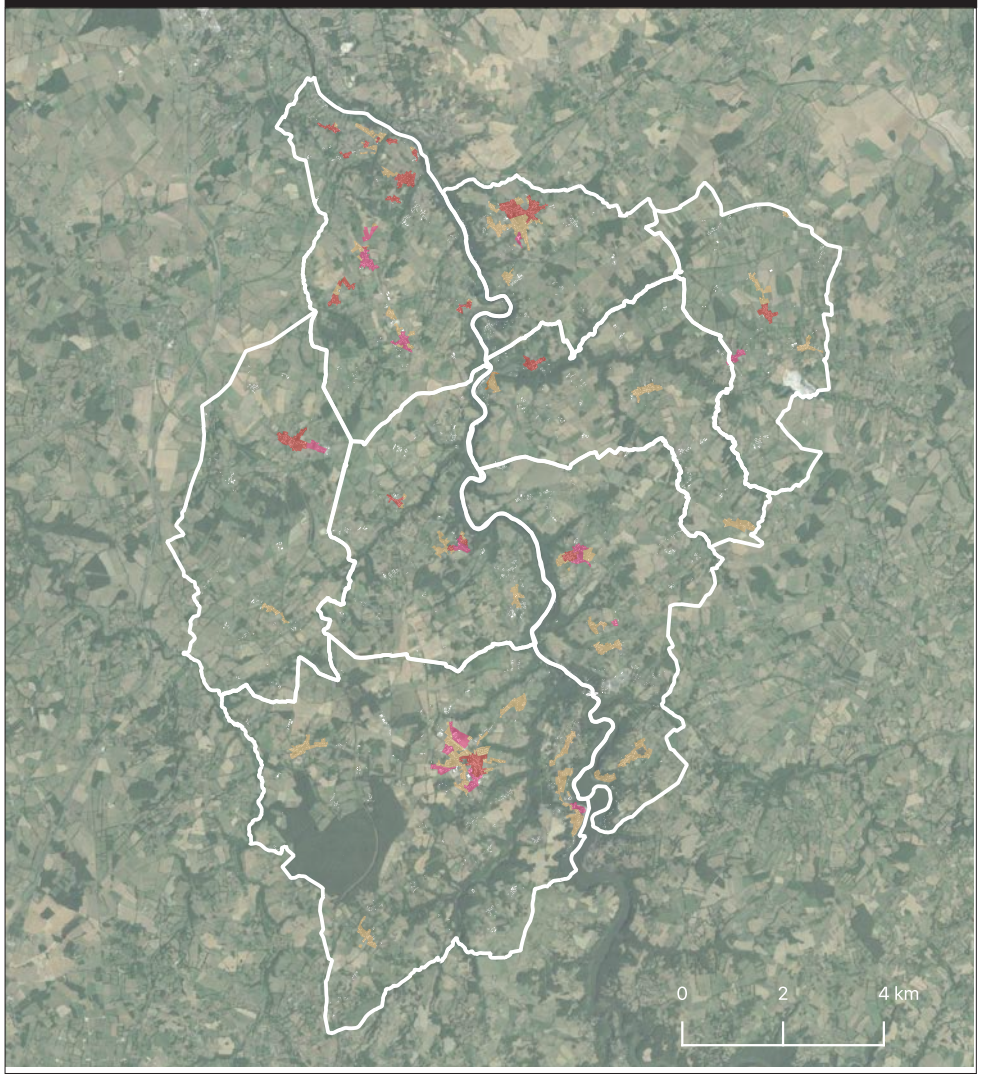
	Ua	Ub	Uc
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

- Cartographie générale de la zone

SYNTHÈSE DES ZONES URBAINES MIXTE : UA, UB ET UC



1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

2/ La zone Ue

- Les caractéristiques de la zone :

La zone **Ue** est destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne trouvent pas à être classés dans les zones Ua, Ub ou Uc (destiné au tissu urbain mixte) en raison selon les cas (qui peuvent se cumuler) :

- De la volonté politique de garantir le maintien de leur vocation et donc du niveau général de service public sur le territoire ;
- De la spécificité de leur vocation et/ou des terrains qu'ils occupent (localisation d'un équipement public structurant) ;
- De leur importance et de leur concentration (pôle d'équipements publics regroupés, groupe scolaire...) ;
- De leur localisation en dehors mais à proximité de l'enveloppe urbaine ou en limite...

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

- Emprise existante des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné.
- Absence d'interférence avec les exploitations agricoles.

- Secteurs particuliers identifiés :

- Le secteur urbain dédié à la production d'énergies renouvelables : Uenr.

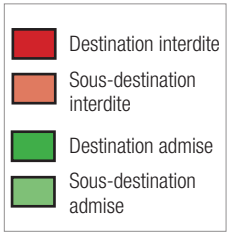
- Objectifs de la zone :

- Permettre le maintien et le développement des installations et constructions nécessaires à des espaces d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif ;
- Prendre en compte le contexte paysager dans lequel l'équipement s'inscrit.

- Destination des constructions et usages des sols :

Toutes destinations autres que les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les centres de congrès et d'exposition, sont interdites. Cette règlementation vise à garantir le maintien du niveau d'équipement du territoire intercommunal, tout en permettant un encadrement règlementaire plus souple, afin de mieux intégrer les spécificités architecturales et volumétriques des constructions et installations.

Cette souplesse règlementaire facilitera les éventuels travaux nécessaires pour adapter la performance du service public aux besoins et nouvelles attentes susceptibles d'être générés avec l'accueil de nouveaux habitants.



	Ue	Uenr
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

1. Motifs de délimitation du zonage

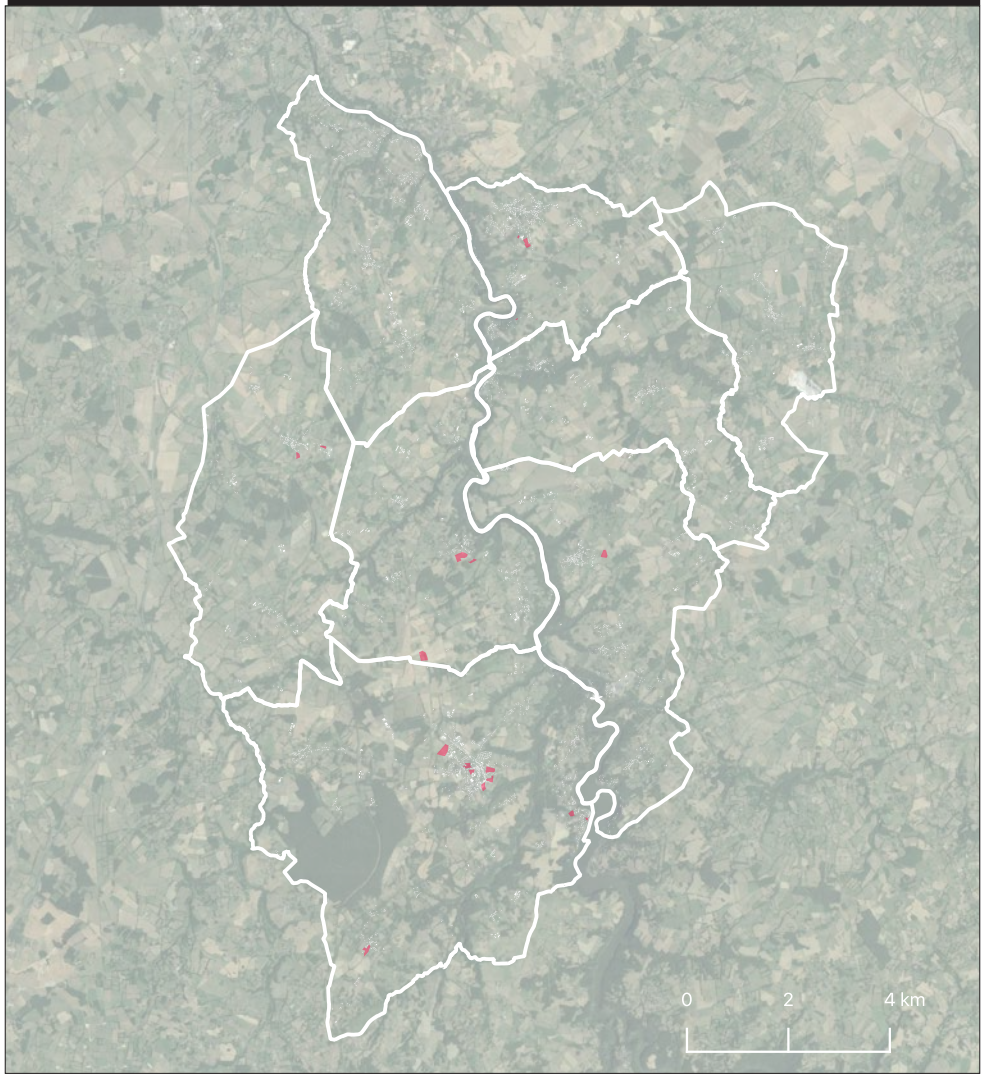
1.2 - LES ZONES URBAINES

- Cartographie générale de la zone :

Zones urbaines

Ue - Zone d'équipement public

SYNTHÈSE DES ZONES URBAINES D'ÉQUIPEMENT : UE



1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

3/ La zone Ut

- Les caractéristiques de la zone :

La zone **Ut** est destinée aux activités structurantes touristiques, culturelles et/ou des loisirs. Elle regroupe les sites constituant des pôles rayonnants pour lesquels il s'agit de soutenir et développer l'attractivité à l'échelle du territoire et au-delà.

La délimitation de ces pôles s'appuie sur des sites touristiques et de loisirs structurants et des équipements existants exceptionnels. L'objectif définit pour ces espaces est de permettre l'évolution de leur aménagement et des équipements nécessaires au renforcement de leur vocation et de leurs rôles de pôles tourisme/loisirs.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :
  - Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné et le cas échéant nécessaire à son renforcement.
  - L'absence de zones humides, même si, quelques espaces identifiés comme humides ont été maintenus en zone Ut lorsqu'ils participent de l'intérêt du site (notamment sur le plan paysager ou sont directement liés aux pratiques du site) et afin de permettre un aménagement cohérent de l'ensemble permettant de mieux préserver et valoriser les abords de la zone humide, notamment d'un point de vue paysager.
  - Les espaces déjà anthropisés lorsque ces équipements se situent en fond de vallée.
  - Avec les mêmes objectifs de dessin d'une enveloppe urbaine cohérente que ceux adoptés pour les zones **Ua**, **Ub** et **Uc** lorsque ces équipements ont des caractéristiques dominantes et qu'ils se situent en lisière urbaine (cf. zones **Ua**, **Ub** et **Uc**).

- Secteurs particuliers identifiés :
  - Le secteur urbain concerné par un PPRi : **Uti**.
  - Le secteur urbain dédié aux terrains de campings ou parcs résidentuels de loisirs : **Ut1**.
  - Le secteur urbain dédié aux terrains de résidences de tourisme et villages vacances : **Ut2**.

- Objectifs de la zone :
  - Développer les équipements d'importance et les fonctions touristiques, culturelles et de loisirs, lesquelles sont essentielles au maintien et au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire ;
  - Permettre les constructions et installations nécessaires au développement des équipements structurants pour une meilleure qualité de services et un plus grand rayonnement ;
  - Mettre en oeuvre un aménagement préservant et valorisant les espaces paysagers et naturels accueillant ces équipements.

1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

- Destination des constructions et usages des sols :

Cette zone regroupe les sites touristiques majeurs du territoire, où sont combinés activités de loisirs et hébergements touristiques.

L'objectif de la zone est de maintenir, voir de développer, la qualité de l'offre sur le territoire, en conditionnant les constructions admises à l'attractivité touristique.

	Ut
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

- Destination interdite
- Sous-destination interdite
- Destination admise
- Sous-destination admise

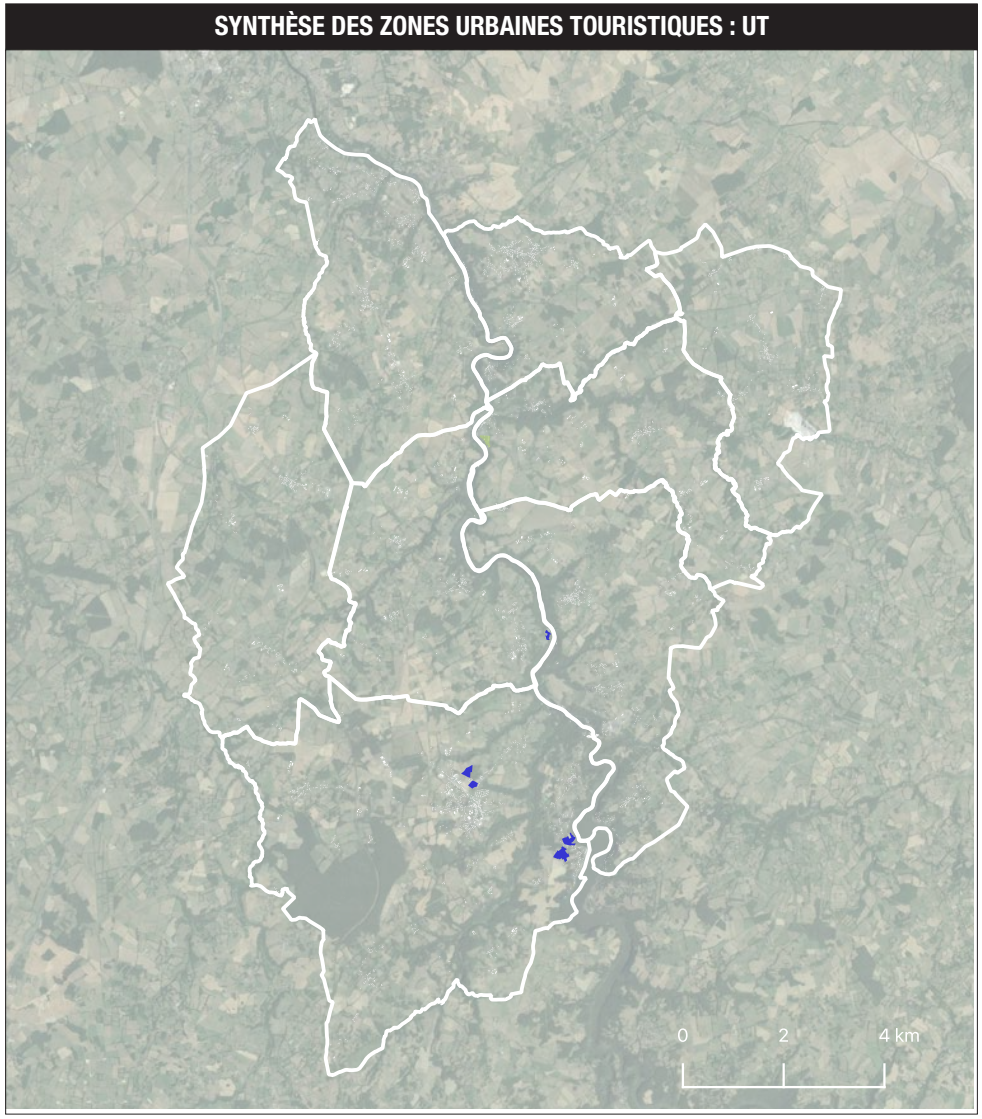
1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

- Cartographie générale de la zone :

Zones urbaines

- Ut1 - Zone urbaine touristique léger
- Ut2 - Zone urbaine touristique type village vacances
- Uti - Zone urbaine touristique inondable (PPRI)



1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

4/ La zone Ux

- Les caractéristiques de la zone :

La zone **Ux** est destinée aux activités économiques. Cette zone a vocation à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, commerciales, artisanales, logistiques, de tertiaire (notamment d'accueil de clientèle) ainsi que les services associés à ces parcs (services aux entreprises et aux particuliers).

La zone **Ux** permet d'accueillir les activités n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usages, de nuisances, flux générés, etc.).

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La zone **Ux** a été déterminée au regard de la politique foncière économique de la Communauté de Communes par la prise en compte des parcs existants avec une hiérarchisation entre les parcs principaux et l'identification des activités industrielles au sein des zones urbaines mixtes.

La délimitation de la zone s'appuie donc sur les périmètres de ces parcs d'activités existants. Ponctuellement cette délimitation a été ajustée :

- par souci d'améliorer la cohérence du périmètre du parc d'activités avec l'enveloppe urbaine du bourg et ainsi de définir une lisière urbaine globale lisible ;

- pour tenir compte du maillage naturel.

- Secteurs particuliers identifiés :

Compte tenu de la diversité d'activités économiques accueillies et à accueillir et afin d'organiser l'offre économique sur le territoire, cette zone **Ux** comprend deux secteurs particuliers :

- Le secteur urbain d'activités économiques et commerciales principales : **Ux1**. Il s'agit d'un secteur reprenant les Zones d'Activités Économiques (ZAE) majeures ayant un rayonnement intercommunal sur le territoire.

- Le secteur urbain d'activités industrielles : **Ux2**. Il s'agit d'un secteur reprenant les activités industrielles existantes hors **Ux1**.

- Objectifs de la zone :

Le projet de développement économique du territoire s'appuie sur une articulation entre deux niveaux de parcs d'activités :

- Les parcs principaux qui ont pour objectif d'insérer le territoire dans l'économie des flux ;

- Les parcs artisanaux participant à l'irrigation et au développement des espaces de vie dans l'optique de conforter les centralités de proximité.

La consolidation des activités économiques existantes au sein d'un zonage dédié favorise leur maintien et leur renouvellement, dans une optique de renforcement de l'animation du tissu économique (rôles des services aux entreprises, apport des points de connexion tels que les carrefours routiers, le raccordement numérique très haut débit...).

Ces objectifs concourent ainsi à assurer un fonctionnement sécurisé des parcs d'activités, notamment dans la gestion des flux (véhicules utilitaires et légers, deux-roues, piéton, ...), et dans une logique de liaisons inter-quartiers vers les centres urbains tout en minimisant les risques d'incompatibilités avec les zones dédiées à l'habitat.

L'organisation des parcs d'activités s'appuie sur une trame viaire structurante pour permettre d'organiser des lots de taille adaptée aux différentes cibles d'entreprises, mais en même temps de les reconfigurer aisément.

La prise en compte de cette trame viaire structurante rejoint également l'objectif d'un traitement qualitatif de ces zones pour mettre en scène l'ambiance du parc d'activité et son intégration paysagère, de la topographie, de la couverture végétale, de la morphologie des espaces urbanisés situés à proximité, etc.

Soutenir et développer l'accès à une offre commerciale variée et de qualité dans le cadre d'une complémentarité de l'offre commerciale de centre et périphérie.

1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

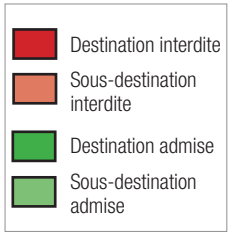
- Destination des constructions et usages des sols :

Le **secteur Ux1** est caractérisé par la concentration de bâtiments d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales édifiés généralement dans le cadre d'opérations d'ensemble et implantés en recul des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les constructions sont le plus souvent composées de volumes importants (en emprise au sol et en hauteur notamment).

Les destinations interdites permettent de limiter l'implantation aux seuls bâtiments d'activités de toutes sortes (les services privés, le commerce, l'artisanat, les industries, les bureaux).

Le secteur **Ux2** est spécifiquement dédié à l'industrie et à l'entreposage.



	Ux1	Ux2
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

1. Motifs de délimitation du zonage

1.2 - LES ZONES URBAINES

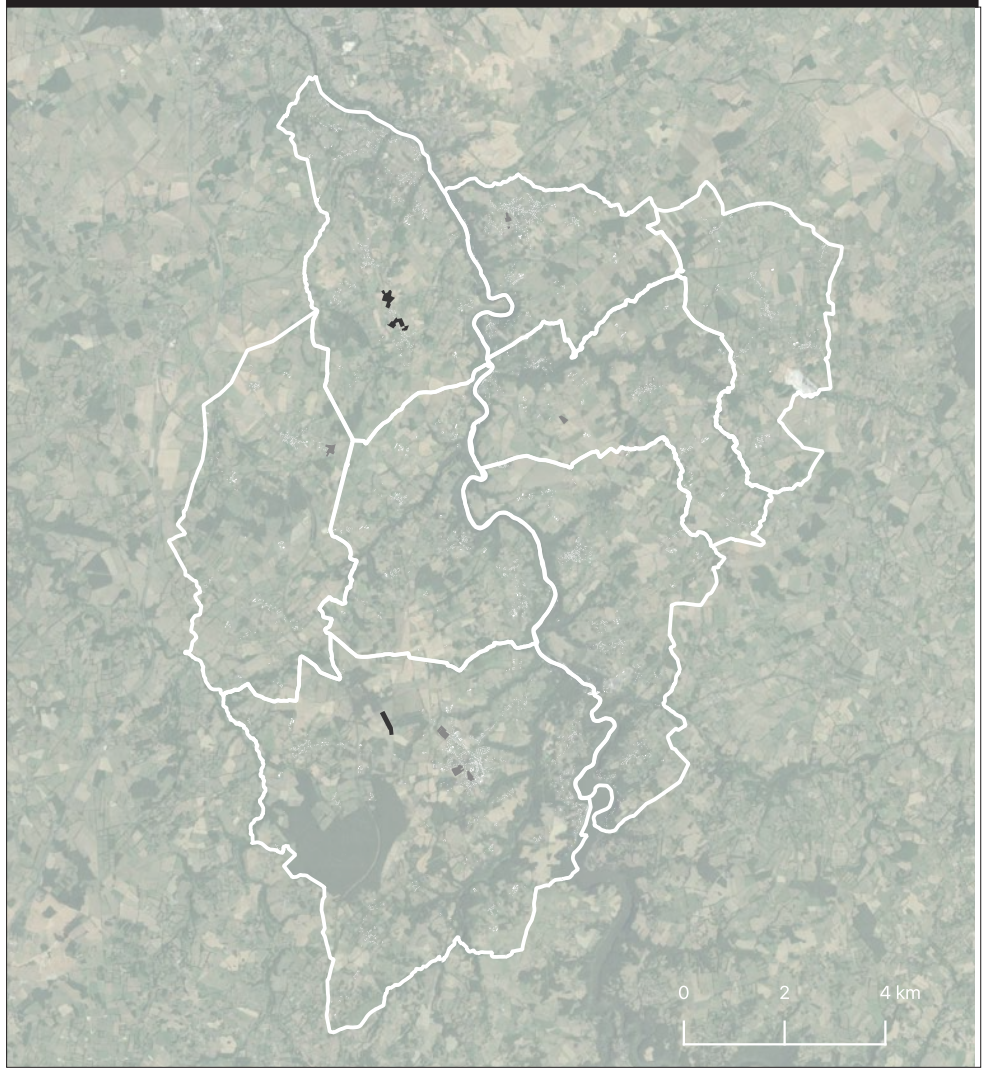
- Cartographie générale de la zone :

Zones urbaines

Ux1 - Zone urbaine économique principale

Ux2 - Zone urbaine économique secondaire

SYNTHÈSE DES ZONES URBAINES ÉCONOMIQUES : UX



1. Motifs de délimitation du zonage

1.3 - LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones pour l'instant naturelles ou agricoles, mais vouées à être urbanisées dès lors qu'elles seront équipées (voirie, eau, électricité, assainissement, …).

La forme et la vocation des futures zones est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone à urbaniser, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines désirées :

- **1AU** : Future zone d'habitat, immédiatement constructible dès qu'elle sera aménagée.
- **2AU :** Zone future d'habitat insuffisamment équipée et devant faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLUi avant d'être aménageable. En l'état inconstructible toute autorisation d'urbanisme y sera refusée.
- **1AUt :** Zone d'implantation future d'activités touristiques.
- **1AUx :** Zone d'implantation future d'activités économiques et commerciales.

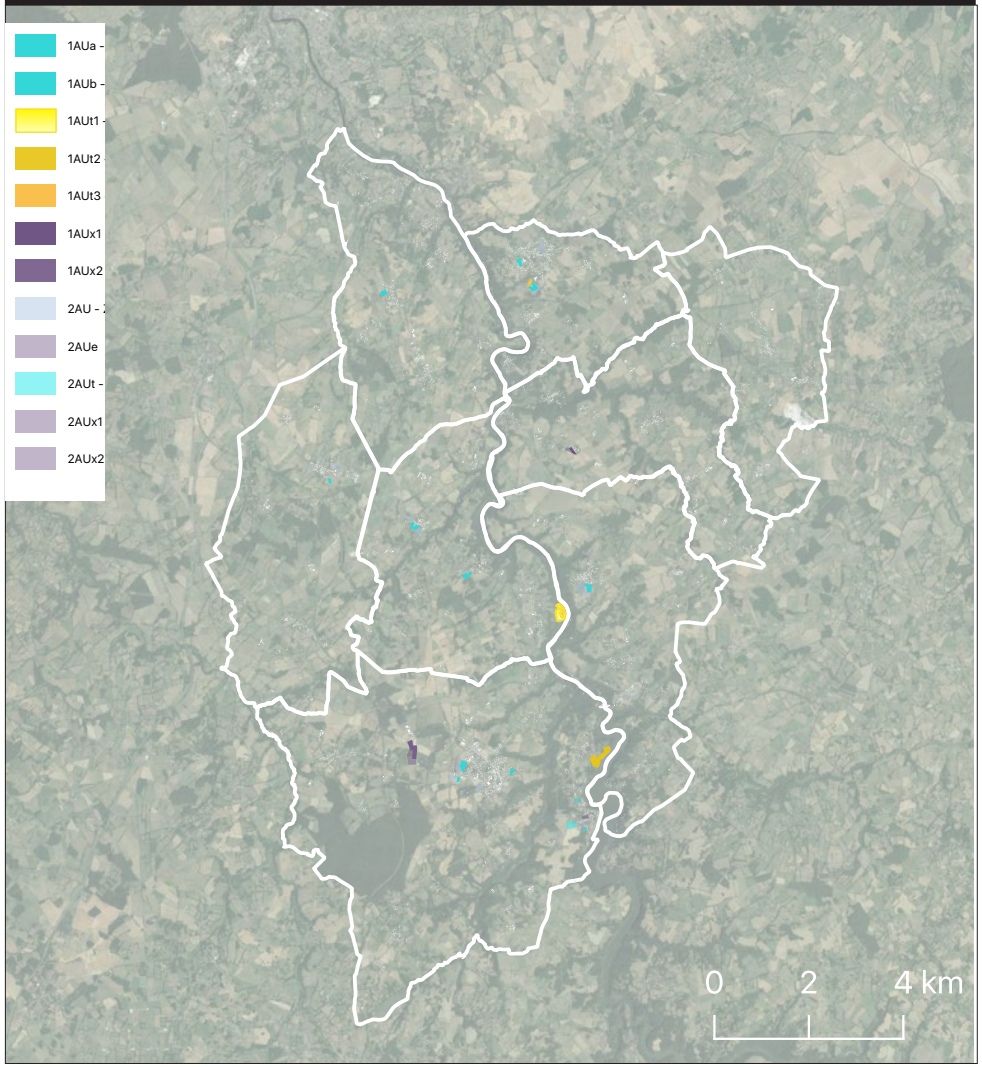
Au titre de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme :

« 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 prévue 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. »

SYNTHÈSE DES ZONES À URBANISER (AU)



1. Motifs de délimitation du zonage

1.3 - LES ZONES À URBANISER

1/ La zone 1AU

- Les caractéristiques de la zone :

La zone **1AU** est destinée à recevoir le développement résidentiel dans l'échéance du PLUi (à 2035). Elle dispose des équipements et réseaux à proximité dans des conditions suffisantes permettant son ouverture à l'urbanisation. Le développement de cette zone :

- constitue le potentiel foncier résiduel nécessaire au regard des capacités d'accueil en logements du tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements du projet de territoire (cf. *IX. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PROSPECTIVE TERRITORIALE*)
- vise à assurer une offre résidentielle de qualité tant en termes d'aménagement interne, de liaison avec les quartiers voisins et les centres bourgs et de services, que d'insertion dans le paysage et l'environnement local.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La délimitation de cet ensemble de la zone a été établie au regard des caractéristiques mentionnées ci-avant et s'est appuyée sur les critères et principes suivants :

1. Mettre en oeuvre l'objectif de structuration du développement autour de centralités bien définies, compactes et structurant une offre de services accessibles. Ceci explique, en cohérence avec le PADD et les OAP du PLUi, qu'à l'échelle du territoire le potentiel foncier de la zone **1AU** se concentre sur les pôles en fonction de l'objectif d'accueil réparti à l'échelle du territoire, en assurant l'équilibre et la complémentarité du territoire.
2. Absence d'interférence avec une zone tampon de 100 m autour des exploitations agricoles pour la protection des fonctions agricoles.
3. Rechercher les possibilités de connexions de la zone avec les quartiers voisins et le centre bourg. La zone **1AU** vise à :
   - Donner de la profondeur urbaine aux centralités privilégiant les espaces à proximité du centre ;
   - Renforcer le potentiel foncier sur les axes permettant des accès efficaces vers le centre bourg ou le/les village(s).
4. Investir des vides et îlots du tissu urbain existant.
5. Assurer un développement urbain en continuité et formant des lisières urbaines lisibles en complémentarité avec les zones urbaines existantes :
   - Minimiser les redents et décrochés lorsque cela est possible et que cela avait un sens du point de vue de la protection des espaces naturels et agricoles, à savoir lorsque cela ne fractionne pas l'espace agricole et n'impacte pas l'équilibre de leur exploitation ou qu'il n'existe pas d'enjeu de continuité écologique impliquant un classement en zone **N** ;
   - Renforcer le caractère compact de l'enveloppe urbaine globale : principe identique à celui adopté pour la délimitation des zones **Ua**, **Ub** et **Uc** ;
   - Consolider la lisibilité des entrées dans l'enveloppe urbaine en investissant des îlots libres dans l'enveloppe urbaine existante ou en créant de nouveaux quartiers avec une certaine profondeur ;
   - Privilégier les espaces sans topographie forte pour maîtriser les effets sur le paysage lointain et les ruissellements ;
   - Préserver les conditions d'une desserte adaptée des nouvelles opérations d'aménagement dans l'enveloppe urbaine. En effet, localement, la délimitation de la zone **1AU** comprend des parcelles ou parties de parcelles dont la vocation est de garantir l'accès à la zone lorsque celle-ci se développe dans un contexte urbain existant.

En outre, les sites définis au PLUi en zone **1AU** font l'objet d'une OAP «sectorielle».

- Secteurs particuliers identifiés :
  - Le secteur à urbaniser à vocation d'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : **1AUa**.
  - Le secteur à urbaniser à vocation d'habitat au fur et à mesure de la réalisation des voiries et réseaux : **1AUb**.

1. Motifs de délimitation du zonage

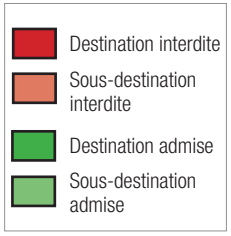
1.3 - LES ZONES À URBANISER

- Objectifs de la zone :
  - Favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville ;
  - Rechercher la diversité des fonctions urbaines dans le cadre d'une bonne coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité de logements ;
  - Promouvoir la mixité sociale et générationnelle au travers d'une diversification du parc de logements et des modes d'implantation (mais compatible avec les objectifs paysagers) ;
  - Rechercher l'accessibilité des centres bourgs et de services en favorisant les déplacements doux ;
  - Renforcer la qualité de lisières urbaines et des entrées de villes et de bourgs ;
  - Contribuer à l'amélioration du fonctionnement des zones urbaines existantes en favorisant une meilleure connexion entre les quartiers ;
  - Mettre en oeuvre une gestion économe de l'espace.

- Destination des constructions et usages des sols :

En zone **1AU** les destinations interdites visent à maintenir l'orientation essentiellement résidentielle : seuls les bureaux et les services avec accueil de clientèle sont admis car ces derniers génèrent des flux peu importants susceptibles de générer des nuisances.

Ces constructions d'activités admises sont néanmoins limitées en emprise afin de ne pas admettre des constructions trop importantes qui nuiraient au caractère résidentiel de la zone.



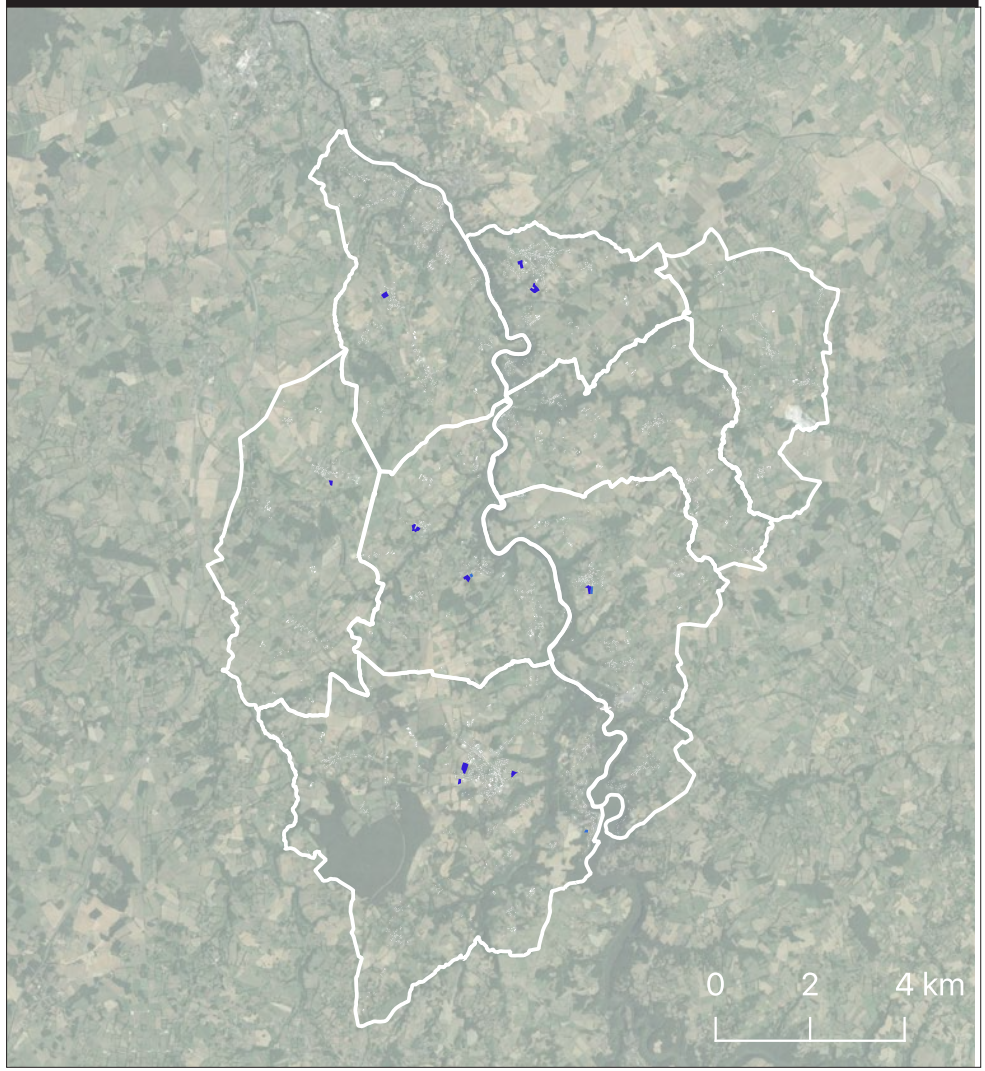
	1AU
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

1. Motifs de délimitation du zonage

1.3 - LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone :

SYNTHÈSE DES ZONES A URBANISER HABITAT



1. Motifs de délimitation du zonage

1.3 - LES ZONES À URBANISER

2/ La zone 2AU

- Les caractéristiques de la zone :

La zone **2AU** relève des mêmes vocations, objectifs et principes de délimitation que ceux attribués à la zone **1AU** (cf. ci-avant).

En revanche, l'absence de réseaux suffisants à proximité implique que son ouverture à l'urbanisation soit subordonnée à une procédure d'évolution du présent PLUi.

Cette zone est dédiée au développement urbain à long terme et permet à la collectivité de constituer une réserve foncière par l'usage de son Droit de Préemption Urbain (DPU) et ainsi porter une politique d'aménagement sur un temps plus long que l'application du PLUi.

À cette fin, il est fixé l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation cette zone sans recourir à une procédure de modification, révision ou d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi mais limitée à une opération d'utilité publique ou relevant de l'intérêt général. Cette procédure devra notamment prévoir des OAP encadrant les possibles aménagements.

Il peut être rappelé que l'exploitation du secteur reste possible pour l'activité agricole ou forestière.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La délimitation de cet ensemble de la zone a été établie au regard des caractéristiques mentionnées ci-avant et s'est appuyée sur les mêmes critères et principes de la zone **1AU**. L'absence d'une capacité suffisante des réseaux (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone justifie son classement en zone **2AU** (dit zone AU fermée).

- Secteurs particuliers identifiés :

Afin de faciliter l'utilisation du Droit de Préemption Urbain, sont mis en place deux secteurs identifiant la vocation même du possible projet envisagé nécessitant l'acquisition du foncier de la part de la collectivité :

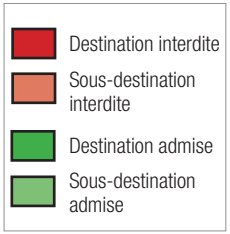
- Le secteur à urbaniser fermé à vocation d'équipement public : **2AUe**.
- Le secteur à urbaniser fermé à vocation d'activités touristiques : **2AUt**.
- Le secteur à urbaniser fermé à vocation d'activités économiques : **2AUx**.

- Objectifs de la zone :

- Cf. objectifs attribués à la zone **1AU** (et **1AUt** - **1AUx** pour les secteurs **2AUt** - **2AUx**).
- Constituer une réserve foncière pour anticiper un possible développement à long terme, par l'application du droit de préemption urbain

- Destination des constructions et usages des sols :

En zone **2AU,** seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés peuvent être autorisés pour un intérêt collectif, à condition de ne pas remettre en cause la possible urbanisation future de la zone.



	2AU
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

1. Motifs de délimitation du zonage

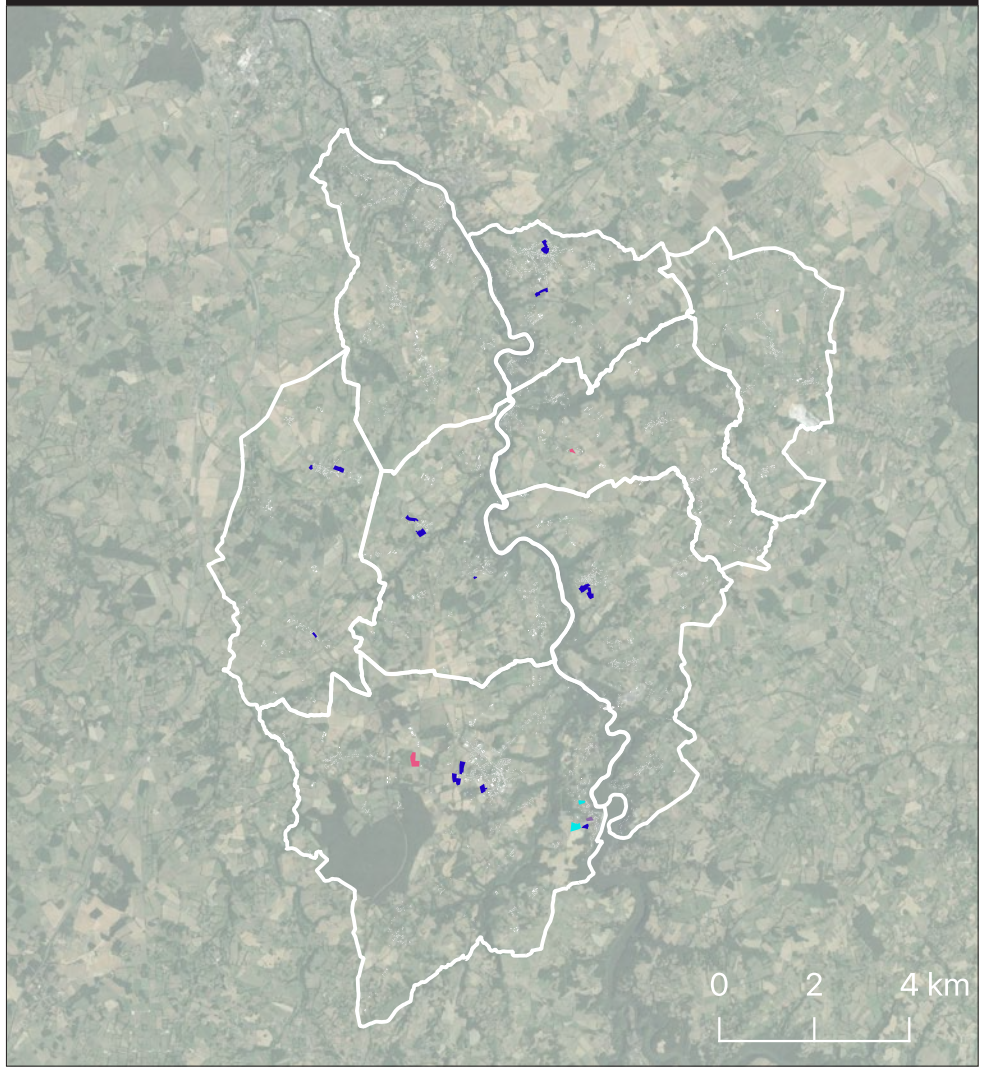
1.3 - LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone :

Zones à urbaniser

- 2AU - Zone à urbaniser à long terme
- 2AUe
- 2AUt - Zone à urbaniser touristique à long terme
- 2AUx1 - Zone à urbaniser économique principale à long terme
- 2AUx2 - Zone à urbaniser économique secondaire à long terme

SYNTHÈSE DES ZONES À URBANISER FERMÉES : 2AU



1. Motifs de délimitation du zonage

1.3 - LES ZONES À URBANISER

4/ La zone 1AUt

- Les caractéristiques de la zone :

Cette zone à vocation à recevoir des équipements structurants dans le registre du développement touristique et d'activités de loisirs sur le territoire. Ils peuvent relever de porteurs de projets publics ou privés. Ces zones disposent des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant leur ouverture à l'urbanisation.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

L'emprise de la zone sur chaque site correspond à l'espace nécessaire pour le projet concerné incluant son insertion paysagère et environnementale, à savoir l'espace nécessaire pour l'équipement lui-même : fonctionnement (accès, voirie interne, stationnement, gestion de la sécurité), les espaces extérieurs (prise en compte des éléments paysagers et naturels du site et recherche de leur mise en valeur car contribuent au fonctionnement et à l'attractivité de l'équipement).

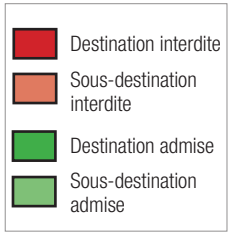
En outre, les sites définis au PLUi en zone **1AUt** font l'objet d'une OAP «sectorielle».

- Secteurs particuliers identifiés :
  - Le secteur à urbaniser dédié aux terrains de campings ou parcs résidentuels de loisirs : **1AUt1**.
  - Le secteur à urbaniser dédié aux terrains de résidences de tourisme et villages vacances : **1AUt2**.
  - Le secteur à urbaniser dédié aux hôtels : **1AUt3**.

- Objectifs de la zone :
  - Développer les équipements et les fonctions touristiques, culturelles et de loisirs, lesquelles sont essentielles au maintien et au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

- Destination des constructions et usages des sols :

Les destinations liées au développement touristique (restauration, hébergement hôtelier et touristique, et autres équipements recevant du public) sont admises.



	1AUt
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

1. Motifs de délimitation du zonage

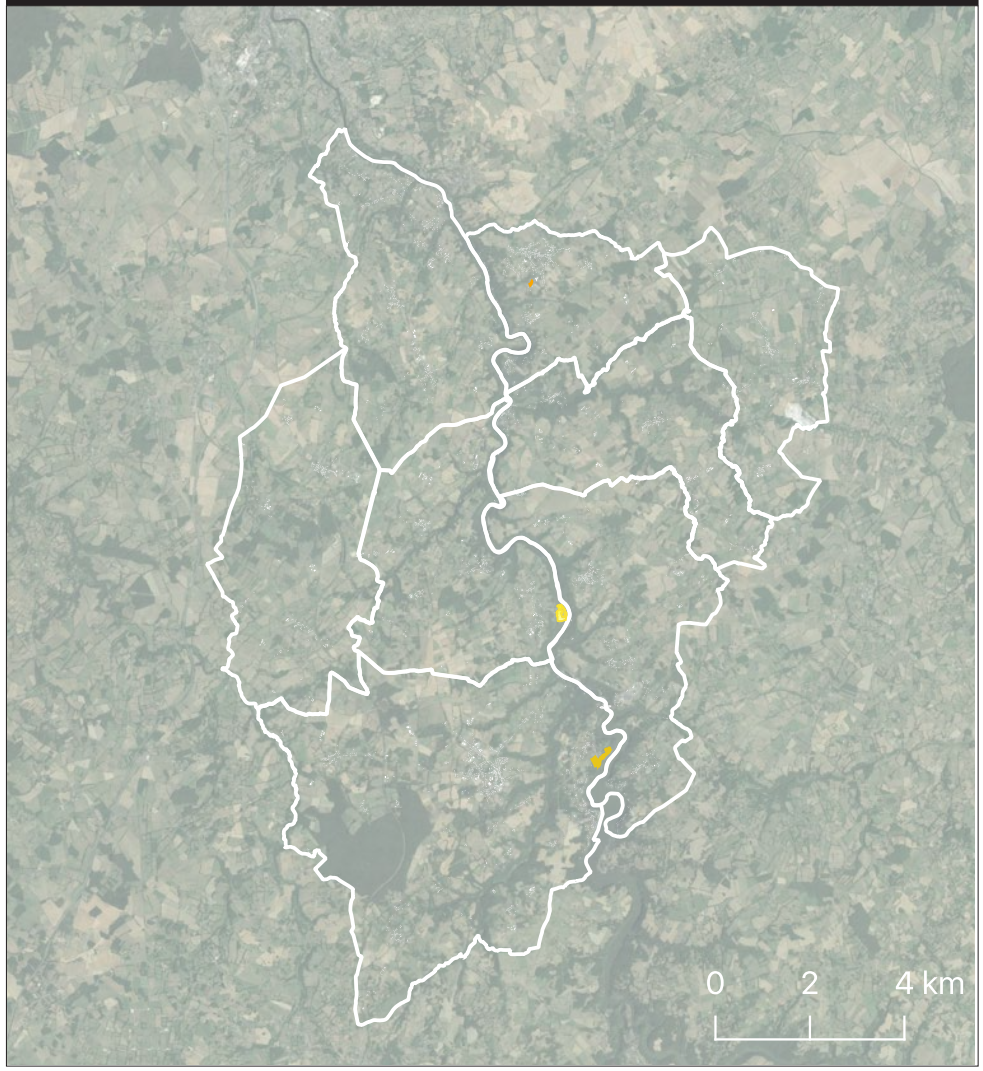
1.3 - LES ZONES À URBANISER

- Cartographie générale de la zone :

Zones à urbaniser

- 1AUt1 - Zone à urbaniser touristique léger
- 1AUt2 - Zone à urbaniser touristique de type village vacances
- 1AUt3 - Zone à urbaniser de type hotelier

SYNTHÈSE DES ZONES À URBANISER TOURISTIQUES : 1AUT



1. Motifs de délimitation du zonage

1.3 - LES ZONES À URBANISER

5/ La zone 1AUx

- Les caractéristiques de la zone :

La zone **1AUx** est destinée au développement de parcs d'activités économiques (commerciales et artisanales, industrielles, logistiques et tertiaires).

Elle dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation.

La zone **1AUx** constitue le potentiel foncier principal nécessaire à la mise en oeuvre du projet économique dans une logique :

- d'une politique de l'offre et d'agilité économique ;
- d'une gestion réactive et souple du foncier économique visant à répondre efficacement aux besoins des entreprises.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

L'essentiel du potentiel foncier de la zone **1AUx** se concentre sur les pôles économiques, dans la continuité des zones ZAE principales existantes en **Ux**.

La zone **1AUx** correspond à l'extension des parcs d'activités existants avec une hiérarchisation entre les parcs d'activités principaux et les parcs d'activités secondaires destinés à irriguer le développement des espaces de vie confortant les centralités urbaines et offrant un maillage d'une offre sur le territoire.

Cette distinction entre parcs principaux et secondaires se retrouve dans la capacité d'extension accordée à chacun de ces deux niveaux : les parcs principaux sont associés à des zones 1AUx de taille plus importante que les parcs secondaires (artisanaux).

Ces capacités d'extensions potentielles des parcs d'activités répondent aux besoins du territoire en matière de développement économique en complément des projets pouvant trouver leur place dans les zones déjà urbanisées.

- Objectifs de la zone :

Cette programmation du développement permet ainsi de :

- limiter le fractionnement des terres agricoles ;
- favoriser l'optimisation foncière au sein des nouveaux parcs d'activités mais aussi dans les parcs existants en facilitant la mutualisation d'équipements, services et accès existants ;
- optimiser l'insertion des parcs dans le paysage et de mieux qualifier ainsi les lisières urbaines et entrées de villes ;
- éviter les conflits d'usages avec les zones d'habitat ;
- mieux gérer les flux internes aux parcs d'activités et d'assurer ainsi la fluidité des circulations aux accès de zone (et donc aux échangeurs et embranchement avec les routes départementales).

- Secteurs particuliers identifiés :

En lien avec la sectorisation mise en place en zone **Ux**, les zones **1AUx** comprennent deux secteurs : **1AUx1** et **1AUx2** (cf. zone **Ux**).

- Destination des constructions et usages des sols :

En lien avec la sectorisation mise en place en zone **Ux**, les zones **1AUx** comprennent la même méthodologie de spécification reprenant les mêmes interdictions des destinations des constructions et usages des sols que les secteurs : **Ux1** et **Ux2** (cf. zone **Ux**).

1. Motifs de délimitation du zonage

1.3 - LES ZONES À URBANISER

	1AUx1	1AUx3
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

- Destination interdite
- Sous-destination interdite
- Destination admise
- Sous-destination admise

1. Motifs de délimitation du zonage

1.3 - LES ZONES À URBANISER

5/ La zone 1AUx

- Cartographie générale de la zone :

Zones à urbaniser

1AUx1 - Zone à urbaniser économique principale

1AUx2 - Zone à urbaniser économique secondaire

SYNTHÈSE DES ZONES À URBANISER ÉCONOMIQUES : 1AUX

1. Motifs de délimitation du zonage

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux espaces de développement de l'activité agricole. L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation.

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameau de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturels attenants.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Code de l'URBANISME

Au titre des l'article R. 151-22 et 151-23 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.»

« Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus aux I.151-11, 12 et 13 [...].»

Au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme:

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

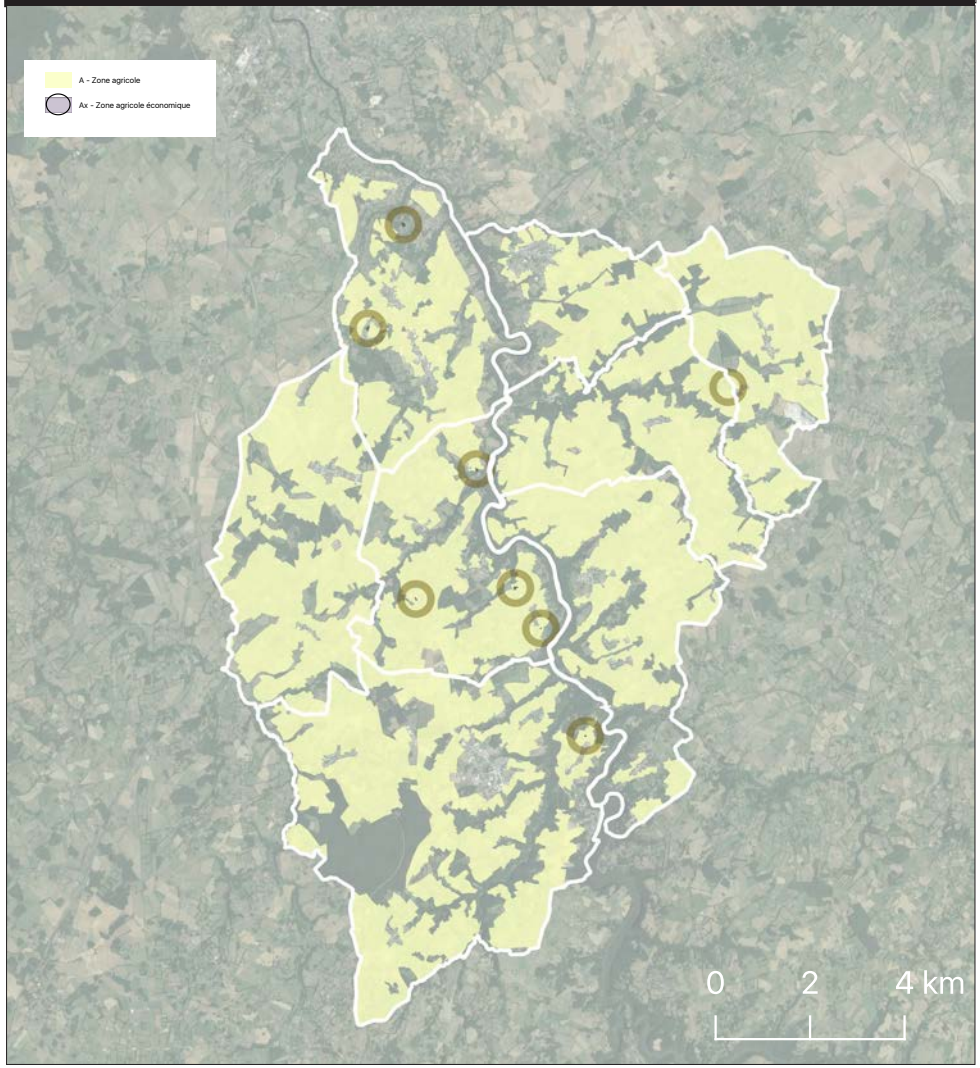
1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage [...] ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. [...]

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [...]»

SYNTHÈSE DES ZONES AGRICOLES (A)



1. Motifs de délimitation du zonage

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

1/ La zone A

- Les caractéristiques de la zone :

Les zones **A** (agricole) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** intègre la quasi-totalité des sites d'exploitations agricoles recensés lors du diagnostic agricole mené dans le cadre de l'élaboration du PLUi, à l'aide des agriculteurs du territoire et des élus (plusieurs réunions spécifiques ont été mises en place). Quelques exceptions peuvent apparaître, en fonction du contexte environnemental et paysager, lié notamment à la spécificité bocagère du territoire (cf. la zone **N**).

La zone **A** couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses :

- Des espaces ouverts constitués de parcelles cultivées ;
- Les espaces bocagers, de praires, plutôt dévolus à l'élevage ;
- Des espaces bâtis, correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des hameaux de taille réduite ne prétendant pas à la désignation d'espace urbain (cf. les zones **Ua**, **Ub** et **Uc**), des bâtiments diffus à usage d'habitation, ou, plus exceptionnellement, d'activité économique autre qu'agricole.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

La zone **A** est présente sur l'ensemble des communes du territoire ; elle en occupe plus de la moitié.

La délimitation relative de la zone **A** s'appuie sur les principaux éléments suivants :

1. Les sièges d'exploitation en activité et les sites de productions secondaires ;
2. Les bâtiments agricoles en activité, à vocation d'élevage ou sans animaux (stockage de productions ou de matériel, etc.) ;
3. L'aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de la Politique Agricole Commune (PAC).

Au regard des informations issues du diagnostic agricole, la zone A a été ajustée en tenant compte de trois dimensions :

- Les secteurs naturels sensibles ont été déduits (ZNIEFF, Natura 2000, Site Classé, réseaux humides, etc.) ;
- Les anciens bâtiments agricoles plus en activités en lisière urbaine pour intégrer la zone urbaine et ainsi faciliter le changement de destination ;
- L'analyse des incidences effectuée pour déterminer des secteurs de projet d'aménagement réduisant les impacts potentiels sur l'agriculture.

La délimitation de la zone **A** s'appuie donc en premier lieu sur les îlots effectivement exploités par l'agriculture et sur les constructions et installations existantes liées aux activités agricoles.

La préservation des fonctionnalités écologiques associées au monde agricole passe essentiellement par la mobilisation d'outils règlementaires spécifiques qui formalisent les continuités écologiques et qui se superposent à la zone **A** afin d'adapter les prescriptions au plus près des enjeux. À ce titre, le PLUi prévoit 2 outils principaux :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Les Éléments de paysage (art. R.151-23).

- Secteurs particuliers identifiés :

Au sein de la zone **A**, il existe des secteurs particuliers au titre des Secteurs de Taille et de Capacité D'accueil Limitées (STECAL). Ces secteurs sont classés en zone Ax pour les activités économiques en contexte agricole (cf. la zone **Ax**).

1. Motifs de délimitation du zonage

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

- Objectifs de la zone :

Les objectifs de la zone A portent principalement sur :

- La volonté de maintenir et de développer la fonctionnalité agricole, quelle que soit la production (polyculture, élevage...) ainsi que les activités économiques en lien avec l'activité agricole ;
- L'identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain ;
- La mobilisation vis-à-vis des risques par la prise en compte des aléas liés au risque d'inondations.

- Destination des constructions et usages des sols :

Ces objectifs sont essentiellement traduits dans les règles d'occupation et d'utilisation du sol de la zone **A**.

La règlementation mise en place sur ces secteurs a pour but de permettre à l'activité agricole de se développer et de se diversifier, tout en respectant certains principes liés à l'insertion paysagère des bâtiments.

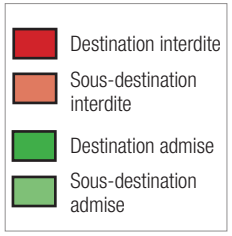
Les logements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construits sur le site d'exploitation.

La possibilité de construire des annexes et des extensions pour les maisons d'habitations de tiers (non-exploitants) est également encadrée (hauteurs, distances vis-à-vis du bâtiment principal, emprises au sol).

L'objectif est ici de lutter contre la vacance rurale en rendant plus facile l'adaptation du bâti aux besoins des ménages actuels tout en limitant les pressions nouvelles.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement autorise également les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de la production et ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



	A
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

1. Motifs de délimitation du zonage

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

- Cartographie générale des zones :

SYNTHÈSE DES ZONES AGRICOLES : A

1. Motifs de délimitation du zonage

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

2/ La zone Ax

- Les caractéristiques de la zone :

La zone **Ax** regroupe les activités économiques (artisanat et commerce de détail, d'industrie et d'entrepôt) existantes qui sont implantées de manière isolée dans un contexte agricole. Elles sont sans lien avec le caractère dominant de la zone environnante (**A**).

La zone **Ax** vise à pérenniser ces activités et donc à répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à leur évolution mais en les bornant :

- à l'unité foncière existante sur laquelle elles sont implantées (voir exceptionnellement en prévoyant un potentiel raisonnable de développement en limite foncière) ;
- à une densification limitée (afin de garder le caractère exceptionnel de la zone).

En effet, ces espaces doivent rester des sites d'activités ponctuels qui n'impactent pas l'agriculture ou la préservation des espaces naturels. Ceci explique que la dénomination de la zone **Ax**, correspond à un STECAL.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Ces activités situées en zone **Ax** utilisent des espaces anthropisés et bâtiments existants (reprise de bâtiment agricole ou industriel avec diversification des activités à caractère artisanal, para-agricole, ...).

Le repérage des activités non agricoles en contexte rural s'est concentré sur les activités artisanales et commerciales, industrielles et d'entrepôts s'exerçant déjà de manière isolée (hors parcs d'activités classés en zone **Ux**, ou hors zones urbaines mixtes en **Ua**, **Ub** et **Uc**).

La délimitation de la zone s'appuie sur l'emprise existante des terrains utilisés par ces activités et éventuellement en projet d'extension en limite.

- Secteurs particuliers identifiés :

- Pas de secteur particulier.

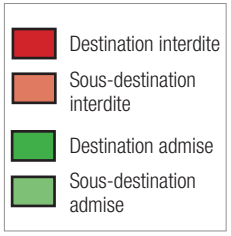
- Objectifs de la zone :

- Préserver et soutenir les activités économiques existantes en secteur rural ;
- Répondre aux besoins d'aménagements et de constructions liés à l'évolution des activités économiques isolées mais en les bornant à l'unité foncière existante sur laquelle elles sont implantées ;
- Ne pas engendrer d'impacts sur les exploitations agricoles et milieux naturels que le PLUi protège.
- Faciliter les reprises en cas de cessation d'activités.

- Destination des constructions et usages des sols :

La zone **Ax** autorise que les nouvelles constructions des «Commerces et activités de service» et des «Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» aux conditions d'être liées à une activité existante ayant la même vocation et d'être implantées dans l'emprise d'une zone **Ax**.

Elle autorise également les constructions liées à la diversification de «l'Exploitation agricole», non forcément nécessaire à l'activité.



	Ax
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

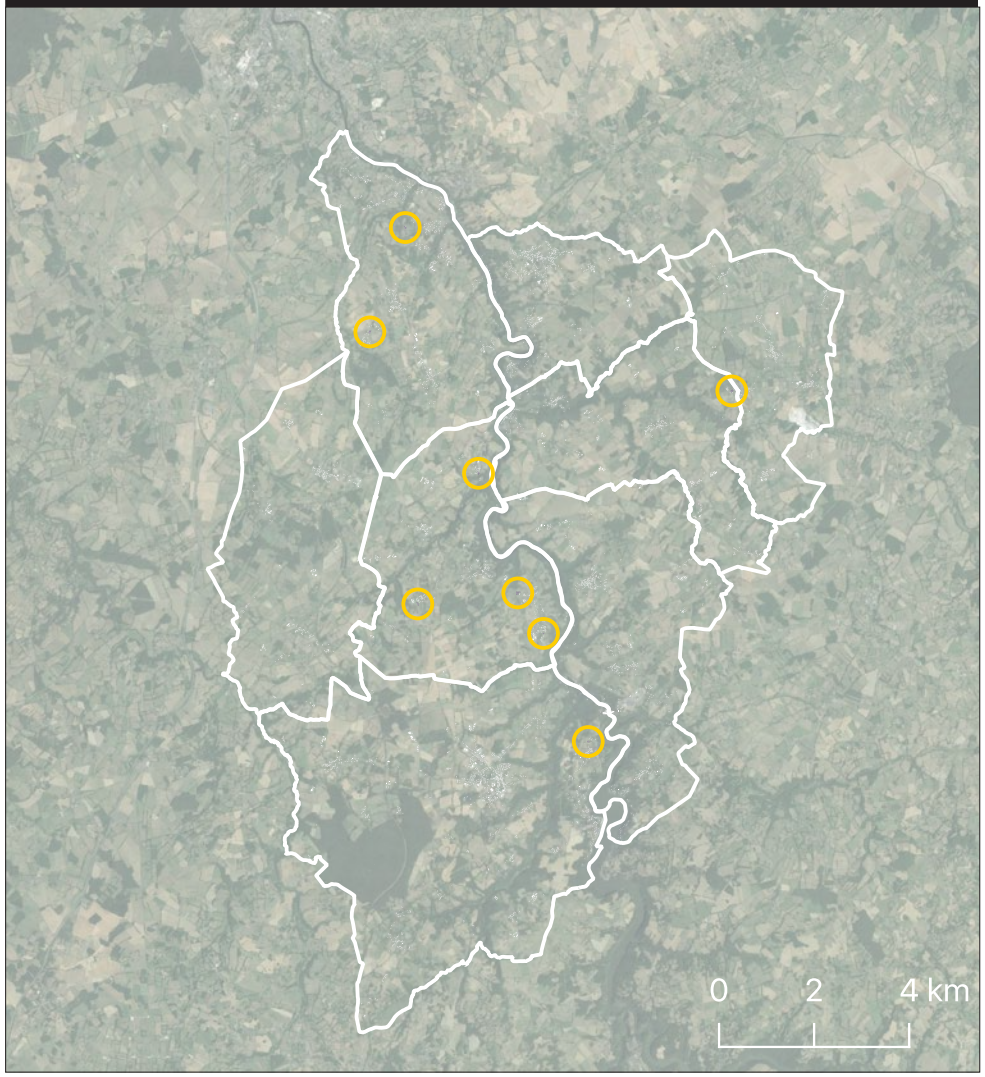
1. Motifs de délimitation du zonage

1.4 - LES ZONES AGRICOLES

- Cartographie générale des zones :

Ax - Zone agricole économique

SYNTHÈSE DES STECAL ÉCONOMIQUES EN ZONE AGRICOLE : AX



1. Motifs de délimitation du zonage

1.5 - LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle correspond aux espaces du territoire intercommunal à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameaux de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer à évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- N - Zone naturelle
- NEnr - Zone naturelle énergies renouvelables
- Ni - Zone naturelle inondable
- Nl - Zone naturelle de loisirs
- Np - Zone naturelle protégée
- Npi - Zone naturelle protégée inondable (PPRI)
- Ns - Zone naturelle équipement sportif
- Nt - Zone naturelle touristique
- Nx - Zone naturelle économique

Code de l'URBANISME

Au titre des articles R. 151-24 et R. 151-25 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 ;

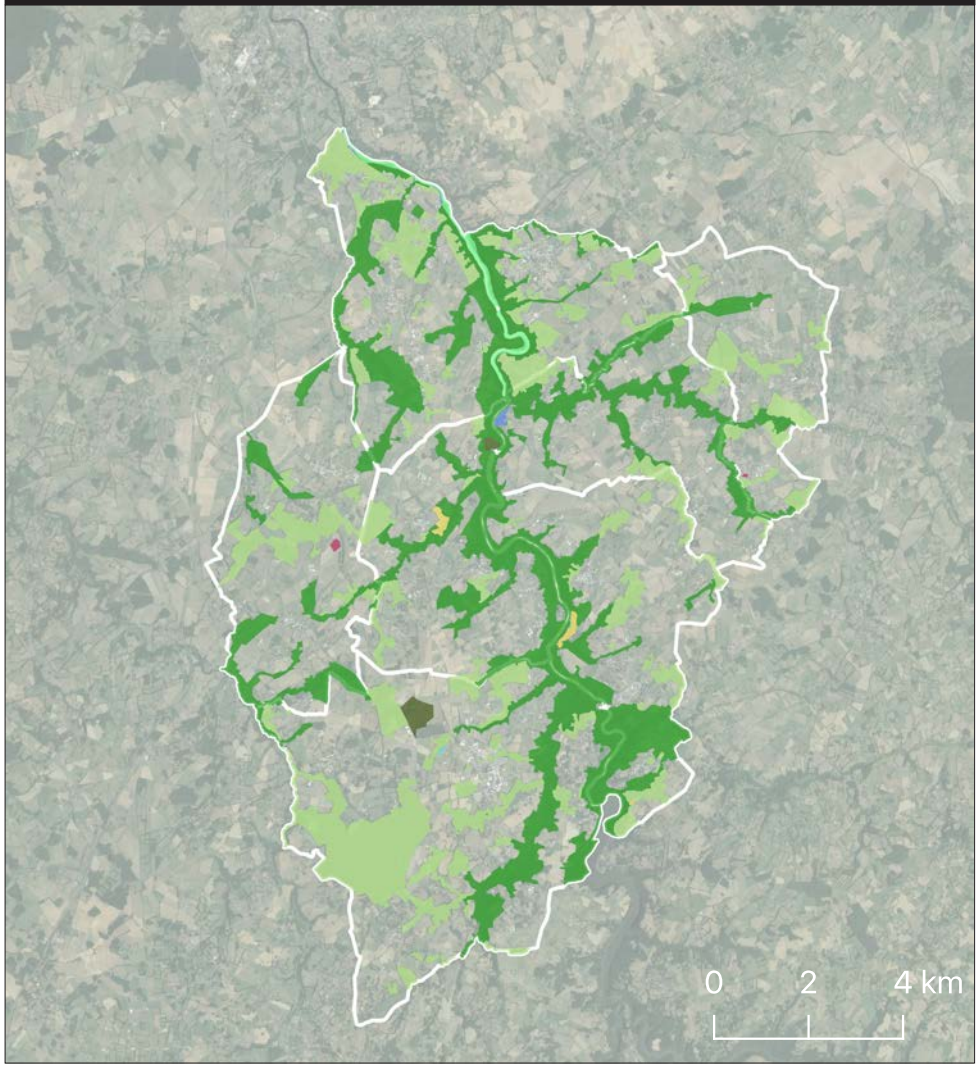
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

SYNTHÈSE DES ZONES NATURELLES (N)



1. Motifs de délimitation du zonage

1.5 - LES ZONES NATURELLES

1/ Les zones N et Np

- Les caractéristiques de la zone :

La zone naturelle et forestière, dite zone **N**, correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles. Un secteur naturel inondable, dit **Ni,** correspond aux secteurs à protéger en raison de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansions des crues et renvoie aux PPRi.

La zone naturelle protégée, dite zone **Np**, correspond quant à elle aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique, soit de la nécessité de prévenir les risques (notamment d'expansion des crues en **Npi**).

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Le contexte bocager identitaire du territoire rend difficile la lecture de l'occupation des sols et la distinction entre milieux agricoles et milieux naturels. L'activité agricole oeuvre pleinement à l'effacement de cette dualité qui constitue une singularité au sein même du Département de l'Indre, marqué par les grandes cultures céréalières. L'objectif politique retranscrit dans le PLUi est que cette perméabilité nature / agriculture soit prise en compte dans la formulation règlementaire. La marge de flexibilité offerte par le Code de l'urbanisme en la matière a été mobilisée en définissant une zone **N**, où peut s'entremêler terres agricoles (notamment prairies, bocages, etc.) et milieux et espaces naturels, (boisements, etc.).

Le principe même de la zone **N** retenue offre une grande similarité règlementaire avec la zone **A**. Néanmoins, compte-tenu du caractère a priori plus sensible de la zone **N**, des règles qualitatives sont ajoutées notamment pour l'intégration environnementale et paysagère des exploitations.

Afin de préserver plus spécifiquement les milieux les plus sensibles, est alors mis en place une zone naturelle protégée, zone **Np**, délimitée en s'appuyant sur les espaces suivants :

- Les espaces concernés par les inventaires et classement écologiques et patrimoniaux : Natura 2000, espaces naturels sensibles, ZNIEFF, les abords des cours d'eau, réseaux humides, corridors écologiques principaux ;
- Les espaces à dominante «naturelle» et non ou peu exploités par l'agriculture : fonds de vallée, coteaux marqués, coulées vertes. Ainsi, il a été privilégié la vocation naturelle dans des secteurs pouvant comprendre quelques parcelles cultivées entourées de prairies ou de boisements, afin de formaliser la continuité de la zone naturelle ;
- Les espaces à préserver de part l'intérêt paysager des lieux (cône de vue par exemple) ;

La zone **N** a quant à elle été délimitée en s'appuyant sur les espaces suivants :

- Les milieux boisés et notamment exploités par les forestiers, ainsi que les liaisons formalisant une continuité de la zone naturelle ;
- Les Sites Classés, corridors écologiques secondaires ou encore zones à dominante humide non structurante ;
- Les périmètres de protection des captages et les secteurs d'exploitation de carrières ;
- Les milieux à caractère naturel en opposition à ceux dits agricoles «économiques», telles que les prairies permanentes, prairies humides, dès lors qu'ils forment une continuité avec la délimitation de la zone naturelle. Des exploitations, notamment d'élevage, peuvent donc se retrouver dans la zone **N**.
- Ponctuellement, on peut également retrouver des habitations ou constructions de tiers n'ayant pas été délimitées en zone urbaine, issues d'écarts ou de hameaux, ou bien ayant pu se retrouver en zone **Np** de part la méthodologie employée pour délimiter cette zone de protection. Un travail de repérage a été mené pour identifier précisément la nature de la construction (ancien moulin soit délabré soit réhabilité, bâtiment agricole à l'abandon, équipement public tel que les stations d'épuration, maison d'habitation, etc.) afin d'évaluer s'il était nécessaire ou non de lui donner des possibilités d'évolution, hors secteurs à risques, et donc une intégration en zone **N** plutôt qu'en zone **Np**. Néanmoins, des constructions existantes subsistent en zone **Np** ; la règle d'évolution y est tout de même autorisée mais de manière plus stricte.
- Les secteurs non urbanisés des PPRi, renvoyant au secteur **Ni**.

- Secteurs particuliers identifiés :
  - Les secteurs naturels concerné par un PPRi : **Ni** et **Npi**.

- Objectifs de la zone :

1. Motifs de délimitation du zonage

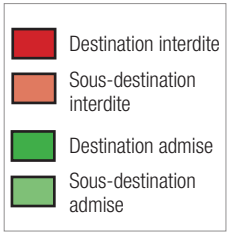
1.5 - LES ZONES NATURELLES

- Maintenir l'activité agricole et sylvicole en permettant aux exploitations de se développer ;
- Protéger et valoriser les sites emblématiques du tourisme, à haute valeur paysagère.
- Préserver les richesses naturelles du territoire et assurer les continuités écologiques ;
- Réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances ;
- Limiter la consommation d'espace par un urbanisme intense et efficace.

- Destination des constructions et usages des sols :

Les espaces classés en **N** font l'objet de dispositions visant à préserver ou améliorer leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères. De manière générale, et sous réserve des conditions prévues par le règlement, les occupations permises ne peuvent avoir pour objet que la sauvegarde, la restauration et l'entretien des milieux, l'extension des habitations existantes, leurs annexes ainsi que les projets d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs.

Concernant la zone **Np**, il s'agit en premier lieu des milieux naturels de grande qualité environnementale, les trames verte et bleue en premier lieu, à protéger de manière stricte en y interdisant toute nouvelle construction (hors évolution de l'existant fortement encadrée).



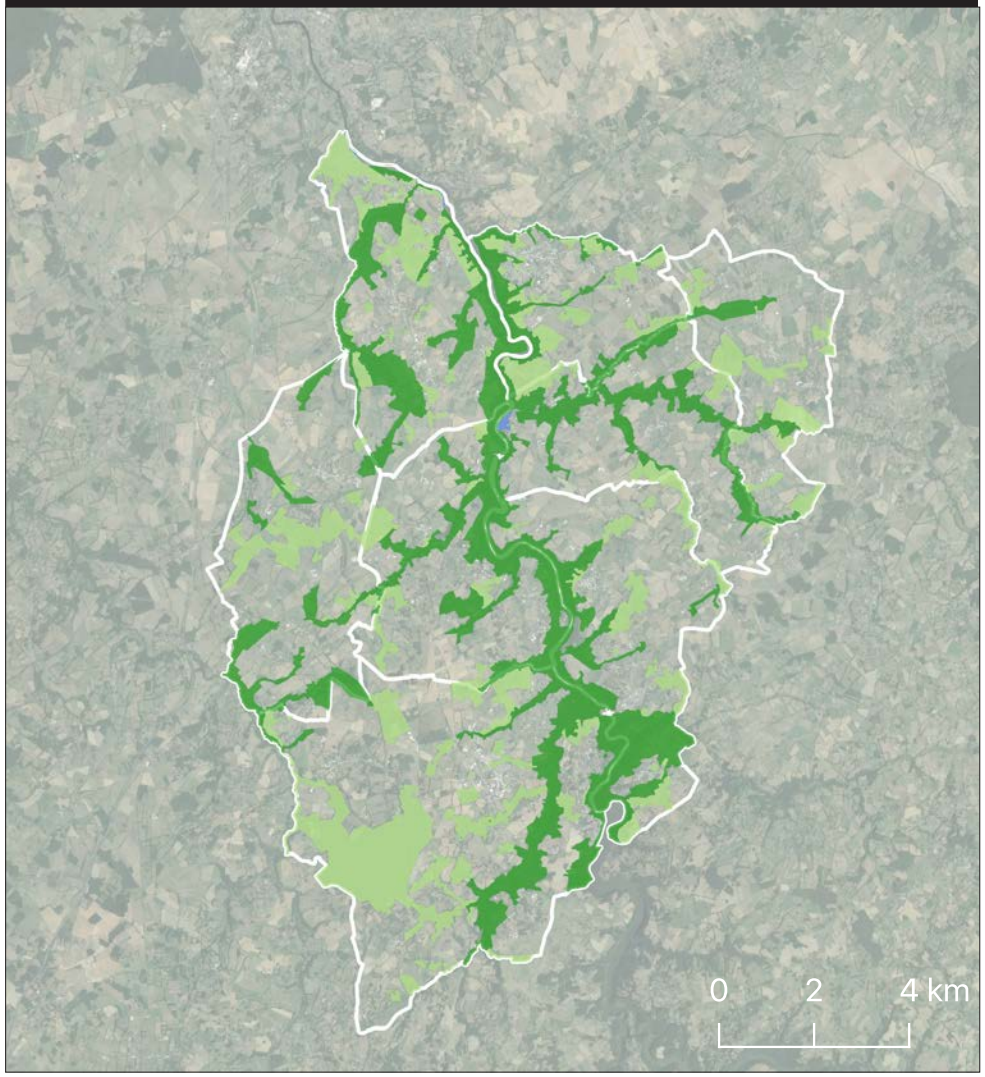
	N	Np
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hébergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		

1. Motifs de délimitation du zonage

1.5 - LES ZONES NATURELLES

- Cartographie générale des zones :

SYNTHÈSE DES ZONES NATURELLES : N ET NP



1. Motifs de délimitation du zonage

1.5 - LES ZONES NATURELLES

2/ Les zones Nenr, Nl, Ns, Nt et Nx

- Les caractéristiques de la zone :

Les zones **Nenr**, **Nl**, **Ns, Nt** et **Nx** correspondent toutes à des STECAL d'activités existantes, ou en projet, qui sont implantées de manière isolée en contexte naturel.

La zone **Nenr**, est destinée à recevoir des équipements techniques pour la production d'énergie renouvelable. Elle regroupe 2 sites faisait l'objet de projets photovoltaïques engagés ou en cours de projet à date de réalisation du présent document. Son identification dans le PLUi facilite sa réalisation.

La zone **Nl** est destinée à recevoir des activités de loisirs existantes ou en projet, de rayonnement local qui ne constituent pas des pôles structurants. Ces activités sont implantées de manière isolée en contexte naturel. Le soutien et le développement de ces activités ne pourront recourir qu'à des équipements légers. L'objectif est de conforter la vocation et le rayonnement de ces pôles et en permettant les aménagements paysagers, de plein air ainsi que du bâti ponctuel nécessaire au fonctionnement des activités pratiquées dans ces sites de loisirs. On recense par exemple le projet d'un parcourt acrobranche sur Baraize.

Autre même titre que la zone **Nl**, la zone **Ns** est destinée à recevoir des activités tournées vers le sport, soit existantes ou en projet, de rayonnement local qui ne constituent pas des pôles structurants. Ces activités sont également implantées de manière isolée en contexte naturel. Citons l'exemple du terrain de moto-cross localisé sur la commune de Pommiers.

La zone **Nt**, quant à elle se tourne davantage vers le développement touristique, et la zone **Nx** est le pendant de la zone **Ax**, mais dans un contexte plutôt naturel.

En parallèle, ont été identifiés des exploitations agricoles ayant émis le souhait de se diversifier (tourisme et/ou loisirs) en dehors du cadre strictement nécessaire à l'activité agricole définit par le code de l'urbanisme.

- Critères et principes de cohérence sur lesquels s'appuie sa délimitation :

Emprise nécessaire aux projets reprenant l'existant et le développement prévu.

- Secteurs particuliers identifiés :

  - Pas de secteur particulier.

- Objectifs de la zone :

  - Développer les énergies renouvelables en favorisant l'utilisation des espaces ne présentant pas ou peu de potentiel de mobilisation agricole ;
  - Soutenir le dynamisme social du territoire ;
  - Développer les fonctions culturelles et de loisirs essentielles au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire ;
  - Ne pas engendrer d'impact sur les terres agricoles utilisées.

1. Motifs de délimitation du zonage

1.5 - LES ZONES NATURELLES

- Destination des constructions et usages des sols :

La zone **Nenr** n'autorise que les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la production d'énergies renouvelables reversées dans les réseaux publics de distribution.

La zone **Nl** n'autorise que les installations et aménagements, sans constructions, d'activités de loisirs ou de sport ayant attrait à la nature.

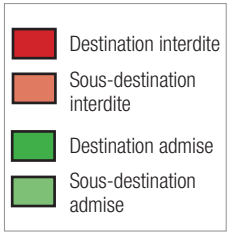
Elle autorise également les constructions liées à la diversification de «l'Exploitation agricole», non forcément nécessaire à l'activité.

La zone **Ns** autorise, en plus de la zone **Nl,** les équipements sportifs.

La zone **Nt** autorise les hébergements hôteliers et touristiques à conditions d'être liés à une activité touristique ou de loisirs (exemple : camping rural ou aire naturelle de camping, site de pêche, parc animalier, abris pour animaux).

La zone **Nx** n'autorise que les nouvelles constructions des «Commerces et activités de service» et des «Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire» aux conditions d'être liées à une activité existante ayant la même vocation et d'être implantées dans l'emprise d'une zone **Nx**.

Elle autorise également les constructions liées à la diversification de «l'Exploitation agricole», non forcément nécessaire à l'activité.



	Nenr	Nl	Ns	Nt	Nx
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole					
Exploitation forestière					
Habitation					
Logement					
Hébergement					
Commerce et activité de service					
Artisanat et commerce de détail					
Restauration					
Commerce de gros					
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle					
Hébergement hôtelier et touristique					
Cinéma					
Équipements d'intérêt collectif et services publics					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou / et assimilés					
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Salles d'art et de spectacles					
Équipements sportifs					
Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire					
Industrie					
Entrepôt					
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition					

1. Motifs de délimitation du zonage

1.5 - LES ZONES NATURELLES

- Cartographie générale des zones:

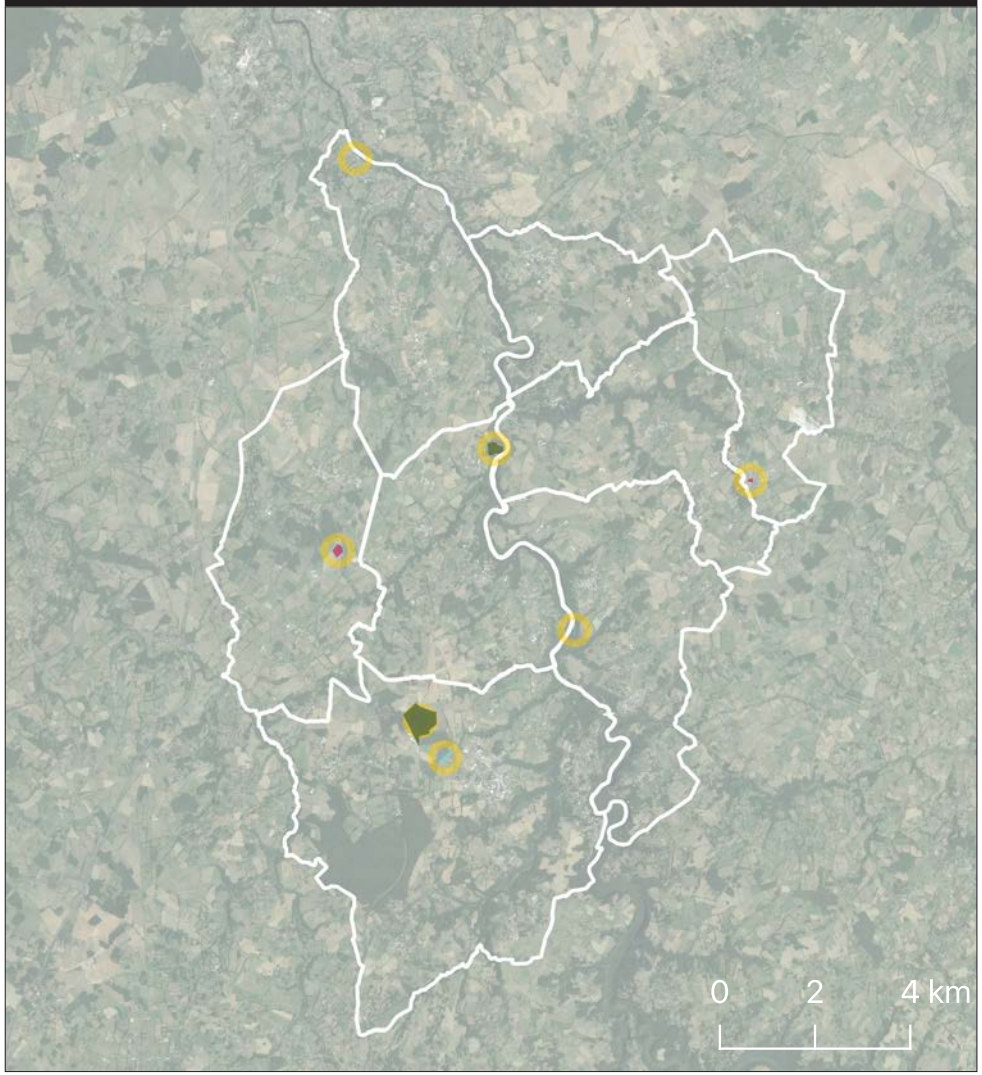
NEnr - Zone naturelle énergies renouvelables

Ns - Zone naturelle équipement sportif

Nt - Zone naturelle touristique

Nx - Zone naturelle économique

SYNTHÈSE DES STECAL EN ZONE NATURELLE : NENR, NL, NS, NT ET NX



1. Motifs de délimitation du zonage

1.6 - BILAN SURFACIQUE DU ZONAGE (EN HA)

	Ua	Uai	Ub	Ubi	Uc	Ue	UEnr	Ux1	Ux2	Uti	Ut1	Ut2
BADECON-LE-PIN	22,1		32,4		2,2	1,8	0,5	1,7				
BARAIZE	6,3		16,1		4,5	5,8	21,4				1,2	
BAZAIGES	14,9		5,2		5,4	1,2		2,9				
CEAULMONT	33,7	0,3	28,1		19,2		6,5		9,2			
CUZION	4,9		42,2		9	1,4	1,5					
EGUZON-CHANTOME	13,6		99,5		27,4	11,1	2,4	8,2	4,7		9,5	3,6
GARGILESSE-DAM-PIERRE	6,8		24,5	1,3			1	1,5		2,6		
POMMIERS	7,1		15,8		5,2							
Sous-total	109,7		265,1		72,9	21,3	33,3	28,2		16,9		
Total	547,4											

	1AUa	1AUb	1AUt1	1AUt2	1AUt3	1AUx1	1AUx2	2AU	2AUe	2AUt	2AUx1	2AUx2
BADECON-LE-PIN	3,4				1			4,8				
BARAIZE	2,1	0,4	4,3					4,2				
BAZAIGES	0,7							3,1				
CEAULMONT	5											
CUZION	1,9							4,6				
GARGILESSE-DAM-PIERRE						1					0,7	
EGUZON-CHANTOME	2,7	0,4		7,7			2,8	7,8	1	3,9		3,8
TOTAL PAR ZONE	15,8	0,8	4,3	7,7	1	1	2,8	24,5	1	3,9	0,7	3,8
TOTAL PAR TYPE DE ZONE	16,6		13			3,8		24,5	1	3,9	4,5	

Zones	Surface (ha)
N	2203,7
NEnr	40
Ni	9,5
Nl	22,9
Np	2694,6
Npi	62,5
Ns	4,5
Nt	2,1
Nx	0,1
Total	5039,9

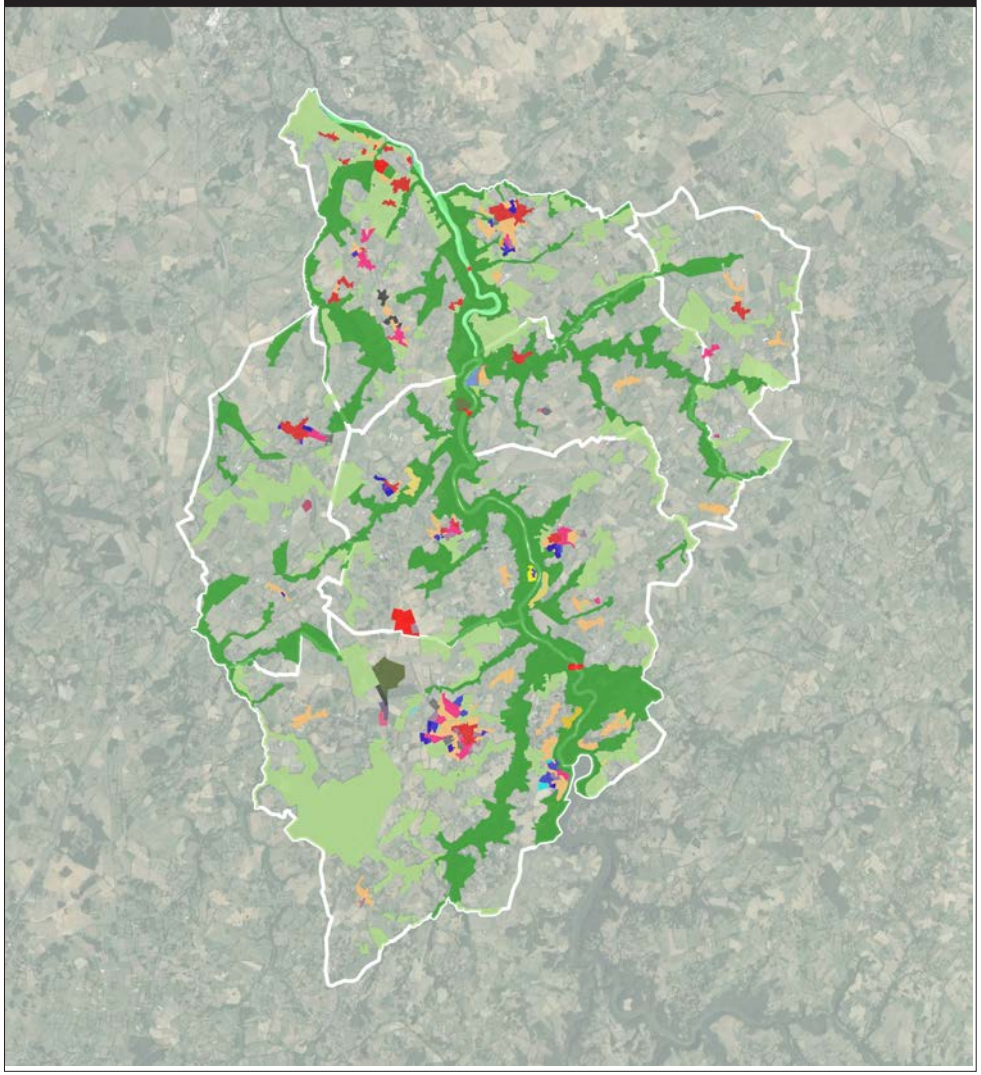
Zones	Surface (ha)
A	8934,6
Ax	2
Total	8936,6

1. Motifs de délimitation du zonage

1.6 -BILAN SURFACIQUE DU ZONAGE

- 1AUa - Zone à urbaniser d'habitat (aménagement d'ensemble)
- 1AUb - Zone à urbaniser d'habitat (au coup par coup)
- 1AUt1 - Zone à urbaniser touristique léger
- 1AUt2 - Zone à urbaniser touristique de type village vacances
- 1AUt3 - Zone à urbaniser de type hotelier
- 1AUx1 - Zone à urbaniser économique principale
- 1AUx2 - Zone à urbaniser économique secondaire
- 2AU - Zone à urbaniser à long terme
- 2AUe
- 2AUt - Zone à urbaniser touristique à long terme
- 2AUx1 - Zone à urbaniser économique principale à long terme
- 2AUx2 - Zone à urbaniser économique secondaire à long terme
- Ax - Zone agricole économique
- N - Zone naturelle
- NEnr - Zone naturelle énergies renouvelables
- Ni - Zone naturelle inondable
- Nl - Zone naturelle de loisirs
- Np - Zone naturelle protégée
- Npi - Zone naturelle protégée inondable (PPRI)
- Ns - Zone naturelle équipement sportif
- Nt - Zone naturelle touristique
- Nx - Zone naturelle économique
- Ua - Zone urbaine ancienne
- Uai - Zone urbaine ancienne inondable (PPRI)
- Ub - Zone urbaine récente
- Ubi - Zone urbaine récente inondable (PPRI)
- Uc - Zone urbaine mixte
- Ue - Zone d'équipement public
- UEnr - Zone urbaine dédiée au développement des énergies renouvelables
- Ut1 - Zone urbaine touristique léger
- Ut2 - Zone urbaine touristique type village vacances
- Uti - Zone urbaine touristique inondable (PPRI)
- Ux1 - Zone urbaine économique principale
- Ux2 - Zone urbaine économique secondaire

SYNTHÈSE DU ZONAGE PLUI



.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.1 - PRÉAMBULE

1/ Organisation du règlement du PLUi

Les choix des règles, des orientations et des dispositifs opposables définis par le règlement du PLUi visent à assurer la traduction des axes du Projet d'Aménagement et du Développement Durables.

Par souci de lisibilité, le règlement écrit est structuré en quatre grandes parties :

- **des règles générales**, qui rappellent le champ d'application, et qui précisent les règles, essentiellement liées aux outils mis en place au zonage, valables sur l'ensemble des zones définies ;
- **des règles communes** à toutes les zones ;
- **des dispositions spécifiques à chaque zone** : zones U, AU, A et N ;
- et **des annexes règlementaires** sur lesquelles se référer en complément.

Ainsi, pour toute autorisation d'urbanisme, une lecture quadripartite du règlement est nécessaire.

Chaque zone du PLUi comporte un corps de règles organisés en trois chapitres et 11 articles pour chacune des zones. À noter que les articles non règlementés ne sont pas renseignés :

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Ces dispositions regroupent les articles 1 et 2 dans l'ancienne organisation, complétée par des outils offerts en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale.

Le Chapitre 1 du règlement écrit a été vu précédemment pour chaque zone dans la partie 1. Motif de délimitation des zones.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.0 Règles générales

2.1 Implantations des constructions

2.2 Volumétrie

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.5 Stationnement

Le Chapitre 2 du règlement regroupe l'ensemble des règles définies afin d'assurer une insertion harmonieuse des nouvelles constructions, travaux et aménagements dans leur contexte urbain, architectural, paysager et environnemental.

Il comporte d'une part, les règles d'implantations des constructions sur leur unité foncière ainsi que les règles limitant le gabarit de ces constructions (l'emprise maximale bâtie, règles de retrait, de hauteur, etc.), d'autre part, les règles encadrant la morphologie et l'aspect des constructions et de leur abords non-bâtis (règles de cohérence architecturale, de traitement environnemental, de stationnement, etc.).

Ces dispositions regroupent les anciens articles 6 à 13, excepté les dispositions en lien avec les stationnements et tenant compte d'une nouvelle possibilité en matière de performance énergétique.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.2 Desserte par les réseaux

Ce chapitre 3 du règlement regroupe l'ensemble des règles définies afin de garantir le bon raccordement des nouveaux projets aux réseaux ainsi que les conditions d'accès.

Il regroupe les anciens articles 3, 4 et 12 et prend en compte un nouvel article sur les obligations en matière de communication numérique.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.1 - PRÉAMBULE

2/ Organisation du Chapitre 2 du règlement écrit

L'ensemble s'organise autour de 5 sous-parties principales :

Organisation du chapitre 2 du règlement écrit : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
2.0 Règles générales	*Dispositions particulières*
2.1 L'implantation des constructions **R 151-39**	*Par rapport aux voies et emprises publiques*
	Par rapport aux limites séparatives
	Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
2.2 La volumétrie des constructions **R 151-39**	*Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus*
	Emprise au sol des constructions
	Hauteur des constructions
2.3 La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **R 151-41 et 42**	*Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus*
	Caractéristiques architecturales des façades
	Caractéristiques architecturales des toitures
	Caractéristiques architecturales des clôtures
	Le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier
	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale
2.4 Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis **R 151-43**	*Coefficient de Biotope sur Surface*
	Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations
	Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
	Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques
	Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger
2.5 Stationnement **R 151-44 et 45**	*Dispositions générales*
	Obligations de stationnement pour les véhicules motorisés
	Obligations de stationnement pour les cycles

Au travers de ces 5 sous-parties, le PLUi participe très largement à offrir une cohérence dans la définition de la forme urbaine.

Il détermine ainsi :
- Le maintien de la lisibilité de la silhouette urbaine et la protection des vues ;
- La perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public …) ;
- La lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions, ...) ;
- La perception des espaces non visibles (fonds de parcelles, aération de cœur d'îlots…).

L'objectif de ces règles est :
- D'assurer une cohérence architecturale pour la rénovation du bâti ancien ;
- De répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement en autorisant les projets mettant en avant des procédés écologiques ;
- De permettre la réalisation ponctuelle de projets architecturaux innovants qui peuvent très bien s'intégrer dans un contexte bâti plus traditionnel.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.1 - PRÉAMBULE

3/ Les principaux changements par rapport aux anciens documents d'urbanisme

- Une approche homogène à l'échelle des 8 communes du Pays d'Eguzon :

Le PLUi, document unique à l'échelle de l'ancienne CdC du Pays d'Eguzon, succède ainsi aujourd'hui à 7 documents d'urbanisme : 1 PLU, 4 POS devenu caduc, 2 Cartes Communales et 1 commune au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Cela implique une hétérogénéité dans les documents en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi.

Dans l'ensemble des zones (U, AU, A et N), des évolutions ont été apportées au sein du PLUi par rapport aux documents d'urbanisme précédents. Ces changements majeurs apportés sont développés ci-après.

- La formulation d'un nouveau projet de territoire :

En cohérence avec les grands principes qui ont guidé l'élaboration du projet de territoire développé dans le PADD, le règlement comprend un certain nombre de dispositions nouvelles par rapport aux documents antérieurs.

- Une harmonisation des règles applicables :

L'élaboration d'un PLUi unique à l'échelle de 8 communes, disposant auparavant d'un certain nombre de documents d'urbanisme, a conduit à une harmonisation des règles applicables à l'échelle de l'ensemble du territoire et de disposer d'un seul document pour les 8 communes tout en prenant en compte les spécificités locales.

D'un point de vue globale, les règles du PLUi s'inscrivent dans la modernisation des documents d'urbanisme contribuant à la simplification et à la clarification de leur contenu, en redonnant du sens au règlement offrant une meilleure adaptation des règles au territoire.

- Évolutions relatives aux réseaux :

Au sein du PLUi, le Chapitre 3 relatif aux réseaux renvoie à la consultation des zones d'assainissement et zonage pluvial en vigueur sur le territoire (intégrés aux annexes sanitaires).

- Évolutions relatives aux risques :

Le règlement du PLUi supprime les dispositions spécifiques relatives aux risques existant auparavant dans le règlement des différentes zones. Il inscrit, en remplacement, un article spécifique dans les dispositions générales, rappelé dans les règles communes à toutes les zones, qui renvoie aux éléments de connaissance fournis à la collectivité par l'État (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvés (intégrés en annexes règlementaires du règlement écrit).

- Évolutions relatives à l'aspect extérieur des constructions :

Les règles proposées dans le PLUi s'inscrivent en continuité de celles définies dans les PLU et anciens POS communaux.

- Évolutions relatives aux clôtures :

Les règles proposées dans le PLUi règlementent les hauteurs et les types de clôtures sur l'ensemble du territoire. Dans les anciens documents d'urbanisme les clôtures étaient déjà règlementées mais ce n'était pas le cas pour les communes au règlement national d'urbanisme. Des règles homogènes sur les clôtures sont donc introduites. En outre, par délibération, la communauté de communes institue l'obligation de déposer une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture sur l'ensemble du territoire (hors clôture relative aux exploitations agricoles et forestières).

- Évolutions en termes d'objectifs de performance énergétique :

Un article à part entière est présent au règlement du PLUi visant à mettre l'accent sur les obligations à respecter en matière de performances énergétiques.

La prise en compte des questions d'énergie dans les documents d'urbanisme étant récente (lois ENE), les POS et PLU antérieurs ne comportent pas d'articles spécifiques traitant de ces sujets. Dans l'immédiat, il n'a pas été retenu d'obligations en la matière ; les règles thermiques en vigueur répondant aux besoins des élus.

- Évolutions relatives à la prise en compte des composantes patrimoniales remarquables :

Les dispositions liées aux éléments de patrimoine bâti identifié sont désormais inscrites dans les dispositions générales et règles communes du règlement du PLUi.

Ces dispositions s'appliqueront ainsi de la même manière sur l'ensemble du territoire. Auparavant dans les POS et PLU en vigueur, les protections mises en places étaient assez hétérogènes.

- Évolutions relatives à la prise en compte des composantes végétales remarquables :

Les dispositions liées aux éléments du paysage protégés (composantes végétales, trame de jardin, etc.), sont également inscrites dans les dispositions générales et règles communes du règlement du PLUi.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

1/ Règles générales

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Les dispositions du Chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.	Cette règle dérogatoire permet de faciliter la réalisation des opérations de construction ou d'évolution des équipements publics qui présentent des spécificités morphologiques particulières.

2/ Implantation des constructions

A - Par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont une finalité «urbanistique» en termes de relation espace public / espace privé. L'implantation des constructions au regard de l'alignement va avoir un impact direct sur l'apparence du tissu urbain: dense pour les tissus anciens et plus aéré et végétal pour les extensions d'urbanisation plus récentes.

L'application de ces dispositions peut également être raisonnée en relation avec la sécurité du trafic (visibilité sur les sorties de véhicules) et le contexte environnemental (maintien de surfaces non-imperméabilisées).

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle Alternative* - Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.	Des prescriptions spécifiques pourront être définies au niveau des secteurs à enjeux que sont les carrefours afin de maintenir des conditions de circulation fluide et sécurisée pour les flux routiers comme piétons. Un recul pourra également être demandé au titre de mesures spécifiques indépendantes du PLUi (comme aux abords des départementales ou des routes classées à grande circulation par exemple).
Ua	*Règle générale* - Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. *Règle Alternative* - Les constructions pourront également s'implanter : - dans le prolongement des constructions voisines existantes ; - dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ; - en recul, en cas d'éléments bâtis existants et implantés à l'alignement.	En zone Ua, l'objectif est de conserver un front bâti caractéristique du tissu ancien des bourgs, pour le maintien de la structure et de l'unité architecturale. La seconde règle alternative vise à mieux prendre en compte l'existence de spécificités urbaines sur un certain nombre de petits secteurs en permettant une implantation différente que celle fixée. Elle sera définie au regard du recul des constructions (principales) existantes sur les parcelles directement attenantes au projet. La 2ème règle permet de faciliter les extensions. La troisième règle alternative permet d'offrir des possibilités d'implantation différentes, dès lors que le front bâti peut être assuré par un mur ancien existant ou une annexe. Cette règle a également pour objectif de faciliter la rénovation urbaine de quartiers anciens.

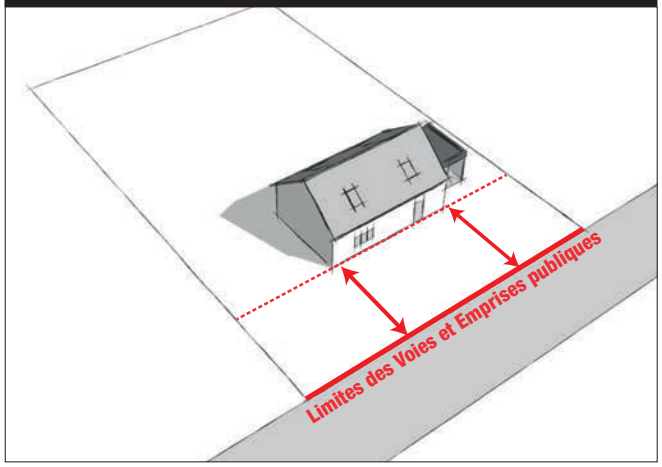
.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

2/ Implantation des constructions

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub	Règle générale - Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'une distance minimale de 5 m. Règles Alternatives - Les constructions pourront également s'implanter : - dans le prolongement des constructions voisines ; - dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.	Sur les secteurs pavillonnaires l'objectif est de conserver le caractère aéré et végétal ressenti depuis les emprises publiques. La souplesse concernant le retrait vise à permettre le stationnement automobile au devant de l'habitation.
Uc	Règle générale - Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies. Règles Alternatives - Les constructions pourront également s'implanter : - dans le prolongement des constructions voisines ; - dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension; - en recul de l'alignement dans le cas d'une nouvelle construction en arrière des constructions existantes.	En zone Uc, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques reprend les mêmes caractéristiques que la zone Ua, à la différence qu'un recul reste possible dans le cas d'une nouvelle construction en arrière des constructions existantes, pour permettre la densification de ce tissu urbain parfois lâche.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

2/ Implantation des constructions

A - Par rapport aux voies et emprises publiques (suite)

Illustration de la règle d'implantation de la zone Ux

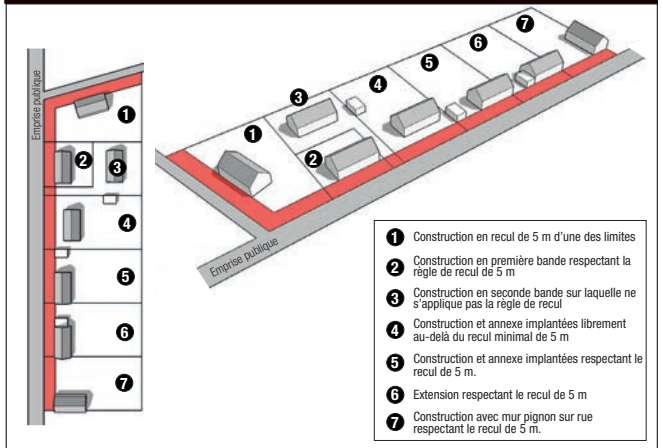
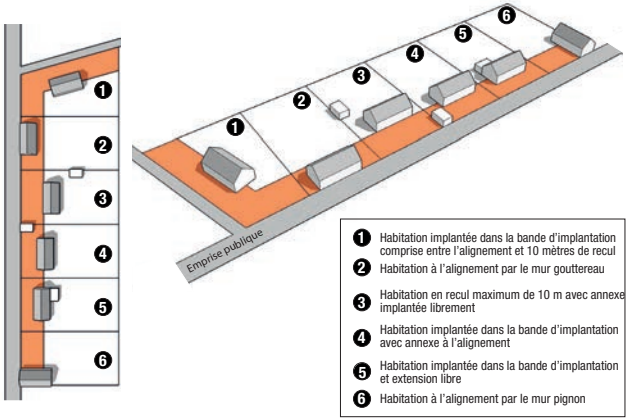


Illustration de la règle d'implantation de la zone 1AU



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ut / Ux / 1AUt / 1AUx / Nl / Nt	Règle générale - Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.	Pour les secteurs d'activités économiques ou touristiques, le retrait minimum vise à favoriser le stationnement en devant des constructions mais aussi le maintien de conditions de visibilité sur et depuis les voies. Compte-tenu des volumes généralement plus conséquents sur les zones économiques, cette disposition est propice à la gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière.
1AU	Règle générale - Les constructions principales doivent être implantées en tout ou partie avec un recul maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement.	Agir sur l'implantation des constructions va permettre de réduire la taille moyenne des parcelles en vue de limiter l'étalement urbain, diversifier les ambiances urbaines en variant l'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et maîtriser la consommation en énergie. La règle générale vise à limiter l'effet de constructions principales en fond de parcelle nuisant au caractère urbain mais surtout génère une consommation foncière excessive. Elle garantit le maintien d'un front bâti à créer.
A / Ax / N / Ns / Nx	- En dehors des routes classées à grande circulation, qui font l'objet d'une règlementation spécifique, les constructions doivent respecter un recul minimal de : - 25 m par rapport à l'alignement des routes nationales et départementales de 1ère catégorie; - 10 m par rapport à l'axe des autres routes départementales ; - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies. *Règle alternative* - Les constructions pourront également s'implanter dans le prolongement des constructions voisines existantes.	Cette règle vise à encadrer les limitations particulières d'implantation des constructions aux abords des Routes Nationales et Départementales en prenant en compte le règlement de voirie départementale de l'Indre en dehors des zones agglomérées. Les bandes d'inconstructibilité liée aux routes classées à grande circulation demeurent applicables. Compte tenu de la localisation des bâtiments d'exploitation, de la lenteur de manoeuvre des engins agricoles ou forestiers (notamment les sorties de propriété), des volumes plus importants des constructions, un recul minimum a été défini afin de garantir une bonne visibilité les axes de circulation mais aussi faciliter la circulation en permettant aux engins de se garer au devant des bâtiments. Ce recul permet également de prohiber les implantations ex-nihilo qui nuirait à l'unité et la fonctionnalité des terres agricoles et induirait une pression plus forte sur les milieux et continuums naturels.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

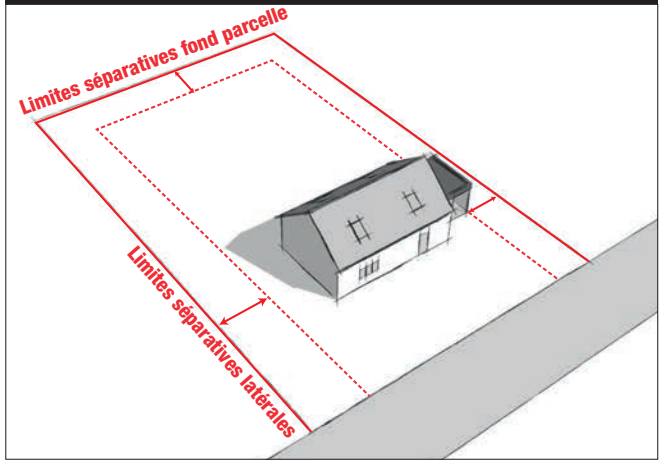
2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

2/ Implantation des constructions

B - Par rapport aux limites séparatives

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont, en plus de leurs finalités urbanistiques (maintien de caractéristiques urbaines du tissu attenant), un rôle de lutte contre des troubles de voisinage - variable suivant les destinations admises - susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Règle alternative - Les constructions pourront déroger à la règle générale dans un souci de cohérence avec l'environnement bâti limitrophe.	Cette règle alternative, à portée qualitative, offre la possibilité de se soustraire à la règle générale d'une zone, permettant de répondre à l'objectif de continuité visuelle, particulièrement en zone d'habitat dense (bourg, village, hameau ancien).
Ua	- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. - Si la construction n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction. Règle Alternative - Une implantation différente peut être autorisée en fonction du caractère patrimonial de la construction contiguë.	Cette règle vise à encourager des formes urbaines denses en fixant une implantation sur au moins une des limites séparatives latérales. Elle permet de reproduire les implantations caractéristiques des tissus anciens marqués notamment par la mitoyenneté et la densité plus marquée. La distance exigée en cas de retrait vise à maintenir un écart suffisant au passage et à l'entretien. La règle alternative permet de prendre en compte la typologie ancienne du bâti de qualité.
Ub / Uc / 1AU	- Les constructions doivent s'implanter soit : - sur une limite séparative latérale ; - en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites déparatives.	La règle fixée pour les extensions récentes ou futures offre une plus grande souplesse que dans les tissus plus anciens. Les tissus plus récents offrent effectivement une plus grande diversité en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives. Néanmoins, une distance minimale est exigée en cas de retrait et vise à maintenir un écart suffisant au passage et à l'entretien.
Ut / Ux / 1AUt / 1AUx / Ax / Nl / Nt / Nx	- Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 5 m.	Cette règle complémentaire vise à garantir des espaces tampons entre les activités envisagées et les zones résidentielles, agricoles ou naturelles.

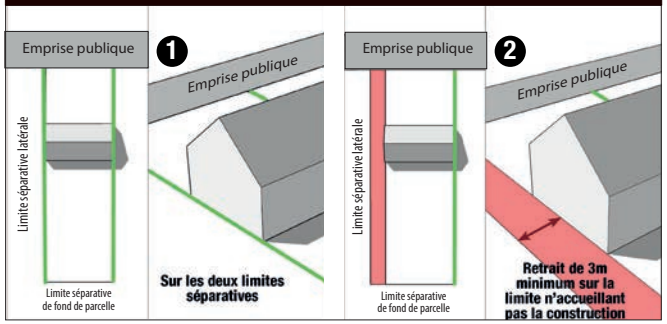
.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

2/ Implantation des constructions

B - Par rapport aux limites séparatives (suite)

Illustration de la règle d'implantation en zone Ua



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
A / N	Règles générales - Toute construction doit être implantée avec un retrait tel que tous points de la construction se trouvent éloignés des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 m. - Les nouvelles constructions des exploitations agricoles doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres par rapport aux limites séparatives des zones urbaines et à urbaniser. Règle alternative - Des exceptions de retrait aux zones urbaines peuvent être rendues possibles : - lorsqu'un site d'exploitation existe à moins de 100 mètres d'une zone urbaine, les nouvelles constructions pourront être autorisées dans le respect des distances sanitaires ; - pour certaines constructions ou activités pouvant être intéressantes à proximité d'une zone urbaine (type maraichage ou autre).	L'objectif est de maintenir des conditions de retrait nécessaires au bon fonctionnement des activités, de limiter les nuisances des activités, de limiter les atteintes aux vues et à l'ensoleillement compte tenu des volumes plus importants admis. En fonction de leur nature, de leur taille et de leur mode de conduite, les bâtiments d'élevage et certaines de leurs annexes bénéficient de périmètre de protection sanitaire d'un rayon allant de 50 à 100 mètres. C'est la règle de réciprocité qui prévoit cette marge de recul. Afin d'anticiper une possible évolution de l'activité agricole, et afin de minimiser les nuisances, une distance de 100 mètres est à respecter pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux limites des zones urbaines et à urbaniser limitant ainsi les conflits d'usage. Néanmoins, une règle alternative permet de prendre en compte les bâtiments existants et les projets agricoles compatibles avec la proximité des zones urbaines.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

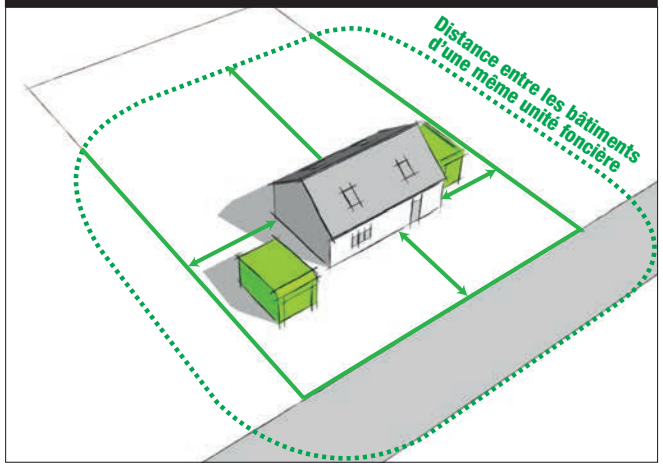
2/ Implantation des constructions

C - Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'objectif de ces règles est d'assurer le respect d'un principe de regroupement des constructions dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de densification.

Elles concernent tout spécifiquement les secteurs où la taille des unités foncières ne permet pas un encadrement de la densité au seul moyen des règles de retrait de l'alignement et des limites séparatives.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ut / 1AUt / Nt	Les bâtiments non contiguës devront respecter une distance d'un moins de 4 mètres entre eux.	La définition des règles d'éloignement tient compte de l'enjeu de préservation environnementale sur les secteurs ainsi que la nature des constructions liées aux destinations admises. Cette distance minimale permet de garantir un passage entre les constructions, notamment pour faciliter l'accessibilité aux engins de secours.
Habitations en A et N	Les annexes des habitations devront être entièrement comprises dans un rayon de 25 mètres autour de la construction principale, exceptées les piscines qui pourront être comprises en partie dans ce même rayon.	L'objectif recherché est de contenir le mitage lié à la construction d'annexes afin de limiter l'impact sur les milieux naturels et agricoles environnants, en évitant l'effet de dispersion des impacts de l'habitat. Ce rayon de 25 mètres permet de prendre en compte le contexte local (topographie) mais également les impératifs techniques (assainissement le plus souvent non collectif en milieu agricole ou naturel). Des tests ont été réalisés à plusieurs endroits du territoire pour permettre une règle adaptable au territoire. La précision de l'implantation sur la même unité foncière permet de cadrer et d'éviter la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier.
Ax / Nx	L'implantation des nouvelles constructions devra s'effectuer sur la même unité foncière que la construction principale, dans les limites de la zone Ax/Nx.	Cette règle vise à contraindre les porteurs de projet à lutter contre l'effet de dispersion de leurs bâtiments qui induirait des impacts négatifs plus importants pour les milieux naturels, les corridors écologiques et la qualité des paysages.
Np	Les évolutions des constructions existantes de logements et d'exploitations agricoles devront être entièrement comprises dans un rayon de 15 mètres autour de la construction principale, exceptées les piscines qui pourront être comprises en partie dans ce même rayon.	L'objectif recherché est de contenir le mitage lié à la construction d'annexes afin de limiter l'impact sur les milieux naturels et agricoles environnants, en évitant l'effet de dispersion de l'habitat. Ce rayon de 15 mètres permet d'encadrer de manière stricte les possibles évolutions dans un contexte à sensibilité environnementale avérée.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

3/ Volumétrie

A - Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Les diverses possibilités de modalités d'écriture de la règle sont déclinées pour répondre au mieux aux enjeux locaux. Suite à la modernisation du contenu des PLU(i), les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ainsi, le gabarit des constructions peut jouer sur la perception et le lien de la construction avec son environnement local, particulièrement en fonction de ses formes et du caractère de la construction proposée.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.	Ces dispositions traduisent l'objectif de limiter les constructions et installations susceptibles de dénaturer l'aspect architectural traditionnel bâti du territoire.
Ua	Règles générales - Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante. - Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. A ce titre, les demandeurs peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP, du CAUE et de l'architecte conseil de la DDT. - La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local présentant les caractères suivants : maison sur plan rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur et des pignons symétriques. Peut être associé plusieurs autres parallépipèdes plus petits en L ou en U ou alignés. - Les annexes et extensions devront avoir une unité d'aspect avec la construction principale.	
Ub / Uc	Règle alternative - Les annexes et extensions pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.	Afin de permettre une évolution plus aisée des constructions existantes, il est retenu une plus grande souplesse dans les zones «récentes» (exemple véranda, abri de jardin...).

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

3/ Volumétrie

A - Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus (suite)

Les diverses possibilités de modalités d'écriture de la règle sont déclinées pour répondre au mieux aux enjeux locaux. Suite à la modernisation du contenu des PLU(i), les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ainsi, le gabarit des constructions peut jouer sur la perception et le lien de la construction avec son environnement local, particulièrement en fonction de ses formes et du caractère de la construction proposée.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
A / N / Np	Règles générales Pour les constructions d'habitations : - Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante. Pour les constructions agricoles : - Les nouvelles constructions devront respecter la ***Charte Départementale des Bâtiments Agricole annexé au présent règlement au point 7.2.*** Règle alternative Pour les constructions d'habitations : - Les annexes et extensions pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.	Renvoi à la zone Ua pour les consutructions anciennes existantes des hameaux et à la zone Ub pour les évolutions des constructions existantes. L'élevage requiert des bâtiments de grands volumes qui sont très visibles dans le paysage. Dans un contexte économique et social nouveau, les hangars industriels à faible coût ou les maisons d'agriculteurs standardisées, ont suivi la mutation de l'agriculture. Leur empreinte dans le paysage est souvent ignorée. Le travail sur la forme, l'usage, les matériaux a une importance notable sur l'impact des exploitations dans le paysage. Aujourd'hui, la redécouverte du bois apporte un nouveau souffle à l'image de ces bâtiments d'envergure. Concernant les bâtiments agricoles, il est donc retenu de s'appuyer sur la Charte Départementale existante annexée au règlement pour assurer une bonne insertion paysagère des constructions.
Nl / Nt	*Règle générale* - Toute construction doit être facilement démontable ou transportable sans laisser d'empreinte sur l'environnement naturel. *Règle alternative* - Une construction en dur peut-être autorisée pour la création d'un local commun (accueil, sanitaire, etc.).	L'objectif est de préserver les sites d'implantation d'activités touristiques et de loisirs tout en permettant l'innovation architecturale, en permettant l'utilisation de matériaux locaux, gage d'une bonne insertion paysagère. Les constructions autorisées ont un caractère temporaire à prendre en compte dans un contexte naturel à valoriser.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

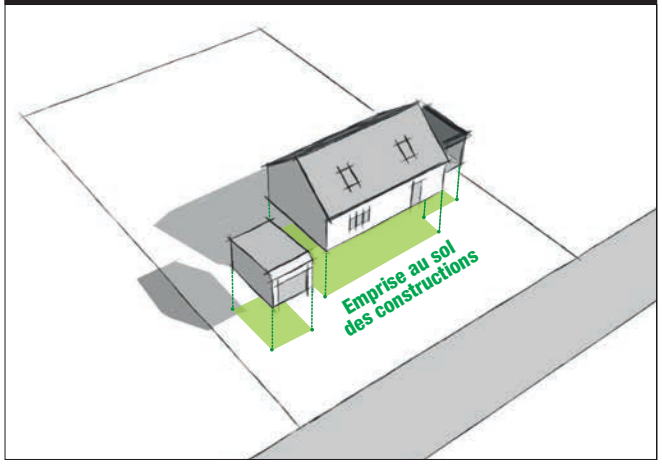
3/ Volumétrie

B - Emprise au sol des constructions

Ces règles ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction. Couplées aux autres règles de volumétrie et d'implantation elles permettent d'assurer la cohérence de nouvelles constructions avec leur environnement local.

Par ailleurs, leur définition découle également de la mise en oeuvre des objectifs environnementaux visés par le PADD : elles favorisent le maintien d'espaces végétaux relais dans les bourgs (jardins privatifs) et encouragent la bonne infiltration des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation ou encore facilitent la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif dans les zones dépourvues de réseau collectif.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua / Uc	L'emprise au sol des constructions à usage de commerces et activités de services et des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire est limitée à 400 m² cumulée sur une unité foncière.	Cette règle vise à encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle au sein des tissus à dominante résidentielle en prenant en compte la question de l'intégration des volumes d'activité dans le tissu existant, de la capacité des voies à accueillir une augmentation du trafic, de la nuisance générée ou encore des capacités de stationnement plus limitées dans certains quartiers, etc.
Ub / 1AU	L'emprise au sol des constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau est limitée à 400 m² cumulée sur une unité foncière.	
Ut / 1AUt	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50% de la surface totale d'une unité foncière.	La superficie prévue pour la zone Ut est adaptée aux différents projets concernés par cette zone permettant de garantir des espaces naturels importants en lien avec le développement de l'activité touristique qui en fait son principal support.
Ux / 1AUx	*Dans le secteur Ux1 et 1AUx1:* - L'emprise au sol des constructions à usage ***d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'industrie*** et ***d'entrepôt*** est limitée à 1000 m² cumulée sur une unité foncière.	La règle spécifique aux secteurs Ux1 et 1AUx1, permet la hiérarchisation des zones en distinguant les zones d'activités principales des zones d'activités secondaires à l'échelle du SCoT.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

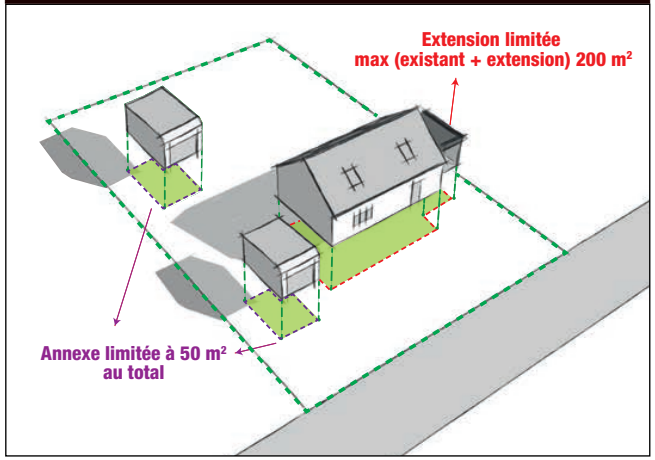
3/ Volumétrie

B - Emprise au sol des constructions (suite)

Cette règle est à coupler avec le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Cet encadrement est particulièrement important pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) puisqu'il permet de limiter l'émergence de nouvelles pressions sur les milieux agricoles et naturels.

Illustration de la règle d'emprise au sol en zone A et N



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Habitations en A et N	Pour les constructions d'habitations : - La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). - Les extensions sont autorisées dans une limite d'emprise au sol totale de 200 m², comprenant le bâtiment initial et les extensions. Règle alternative Pour les constructions d'habitations : - Si l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure ou égale à 200 m² à date d'approbation du PLUi, alors il est autorisé une extension de 10 % dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.	Depuis la mise en oeuvre de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi Macron), les zones A et N peuvent permettre les extensions et les annexes des habitations sans recourir à des sous-secteurs spécifiques. Ces possibilités doivent néanmoins être encadrées. Ainsi, le PLUi permet de faire évoluer les constructions existantes afin notamment d'encourager la reprise et l'adaptation de ces logements dans une logique globale de lutte contre la vacance rurale. Il fixe néanmoins des limites afin que ces travaux demeurent raisonnés pour ne pas engager une atteinte aux milieux attenants et lutter contre les phénomènes « d'agrandissements / divisions en plusieurs logements » qui conduiraient au développement de secteur qui n'en ont pas la vocation. Cette règle vise aussi à lutter contre les constructions d'annexes vouées à devenir des constructions principales après détachement / division de l'unité foncière.
Ax / Nx	*Règles générales* - L'emprise au sol d'une nouvelle construction est limitée à 500 m². - L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50% de la surface totale d'une zone Ax, dans un maximum de 1 000 m². *Règle alternative* - Dans le cas d'une activité existante dépassant l'emprise au sol maximale autorisée par zone Ax, une extension unique pourra être autorisée à hauteur de + 25 % du bâtiment principal existant.	L'objectif de cette règle est de pouvoir autoriser les évolutions des activités économiques existantes hors ZAE sans toutefois entraîner une surconsommation foncière des terrains situés dans un contexte à dominante agricole.

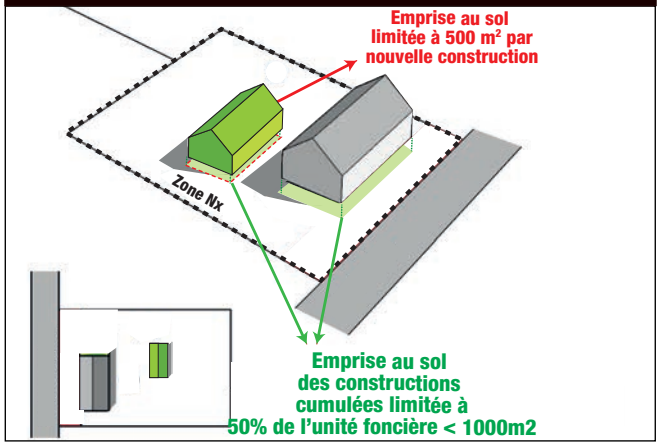
.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

3/ Volumétrie

B - Emprise au sol des constructions (suite)

Illustration de la règle d'emprise au sol en zone Nx



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Habitations en Np	Pour les constructions d'habitations : - La surface des annexes est limitée à 25 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). - Les extensions sont autorisées dans une limite d'emprise au sol totale de 150 m², comprenant le bâtiment initial et les extensions. Règle alternative Pour les constructions d'habitations : - Si l'emprise au sol de la construction initiale est supérieure ou égale à 150 m² à date d'approbation du PLUi, alors il est autorisé une extension de 10 % dans une limite de 15 m² d'emprise au sol.	Afin de limiter les impacts sur les sites naturels sensibles, sans pour autant dévaluer les biens existants, la règles des annexes et extensions est plus restrictives en zone Np qu'en zone A et N.
Nl	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m² par unité foncière.	Le fonctionnement de ces secteurs se justifie essentiellement au regard de leur contexte naturel devant être maintenu en espace récréatif de loisirs, de sports, de camping rural, (etc.) ne nécessitant pas de grandes emprises bâties. L'objectif de cette règle est de pouvoir autoriser les activités sans toutefois entraîner une surconsommation foncière des terrains situés dans un contexte à dominante naturelle et à sensibilité environnementale.
Ns	Pour les équipements sportifs : - Les constructions ne devront pas excéder une emprise au sol totale cumulée de 300 m² par unité foncière.	
Nt	L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale d'une zone Nt, dans un maximum de 800 m2.	

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

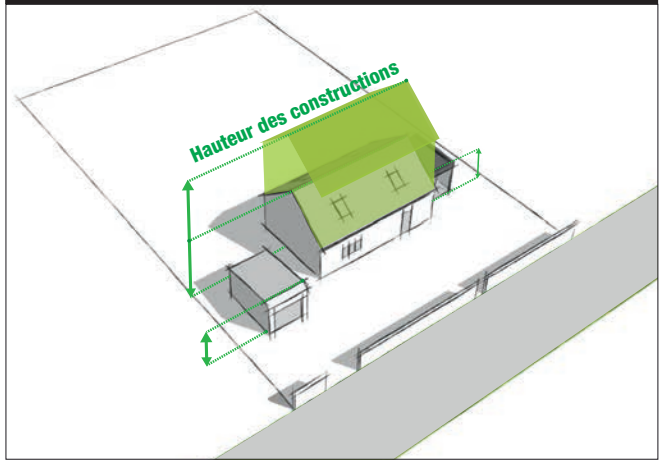
2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

3/ Volumétrie

C - Hauteur des constructions

Les règles permettent de définir une limite en troisième dimension pour les constructions. Cette approche est une nécessité afin de garantir les caractéristiques du paysage, par la maîtrise de la silhouette urbaine et la cohérence de l'aspect des constructions. En parallèle, la définition de ces règles contribue à limiter les conflits de voisinage liés aux nouvelles constructions ou des extensions (perte d'ensoleillement, obstruction des vues, etc.).

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* La hauteur des extensions ne pourra être supérieure à la construction principale.	Cette règle générale vise à maintenir l'équilibre des gabarits des constructions sur une même unité foncière.
Ua / Uc	Règles générales <u>Pour les constructions principales :</u> - Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C). - La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m. <u>Pour les annexes :</u> - La hauteur à l'égout du toit des annexes ne pourra excéder 4 m. Règle Alternative - Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, afin d'obtenir une continuité des lignes, de former les pignons, ou d'articuler l'ordonnancement architectural.	La hauteur à l'égout du toit de 9 mètres a été définie afin d'autoriser les constructions de type rez-de-chaussée + 2 étages + combles, de manière cohérente avec les autres constructions des tissus urbains anciens. Afin de limiter l'impact visuel des annexes (garage, cabane de jardin, piscine couverte, etc.), les annexes devront présenter une hauteur à l'égout du toit inférieure à 4 m ce qui permet tout de même la réalisation d'annexes Rez-de-chaussée + 1 étage (en toit terrasse) ou + combles. La règle vise à maintenir l'équilibre des gabarits des constructions implantées sur une même unité foncière en encadrant le phénomène de constructions annexes vouées à devenir des constructions principales après division parcellaire. La règle alternative permet de s'inscrire à hauteur équivalente par rapport à une construction mitoyenne antérieure.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

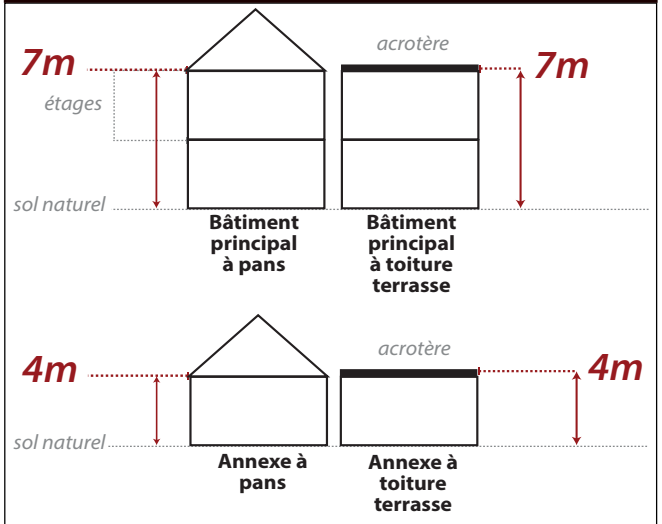
2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

3/ Volumétrie

C - Hauteur des constructions (suite)

Enfin, la règle de hauteur permet également d'encadrer la densification « par le haut » afin de limiter la croissance de certains secteurs n'ayant pas vocation à porter un accroissement trop important du nombre de ménages (capacité des voies à accueillir un flux supplémentaire trop important, éloignement avec les pôles de services, de commerces et d'emplois, etc.).

Illustration de la règle de hauteur en zone Ub



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / 1AU / Habitations zone A, N et Np /	Pour les constructions principales : - Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C). - La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m. Pour les annexes : - La hauteur à l'égout du toit des annexes ne pourra excéder 4 m. Règle Alternative - Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.	La hauteur à l'égout du toit de 7 mètres a été définie afin d'autoriser les constructions de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles, de manière cohérente avec le reste des extensions récentes. Cette règle vise à garantir le maintien de la silhouette urbaine et des vues sur les bourgs historiques. Elle offre néanmoins une souplesse suffisante à la densification «par le haut» compte tenu de parcelles de plus en plus petites et du renchérissement du coût de la construction, tout en limitant le développement des collectifs trop importants au regard des caractéristiques de ces quartiers et de la capacité des réseaux, des voies et autres services publics. Afin de limiter l'impact visuel des annexes (garage, cabane de jardin, piscine couverte, etc.), les annexes devront présenter une hauteur à l'égout du toit inférieure à 4 m ce qui permet tout de même la réalisation d'annexes Rez-de-chaussée + 1 étage (en toit terrasse) ou + combles. La règle vise à maintenir l'équilibre des gabarits des constructions implantées sur une même unité foncière en encadrant le phénomène de constructions annexes vouées à devenir des constructions principales après division parcellaire. La règle alternative permet de s'inscrire à hauteur équivalente par rapport à une construction mitoyenne antérieure.

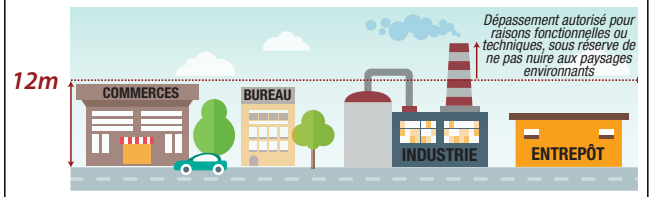
.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

3/ Volumétrie

C - Hauteur des constructions (suite)

Illustration de la règle alternative de hauteur en zone Ux



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ut / 1AUt / Nl / Ns / Nt	Règles générales *Dans les secteurs Ut_1 et Uti :* - La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 4 m. *Dans le secteur Ut_2 :* - La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m. *Dans le secteur $1AUt_3$:* - La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m. Règle alternative - Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour les bâtiments collectifs sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.	Concernant les constructions touristiques, le but est de garantir une meilleure intégration avec les milieux environnants. De fortes hauteurs induiraient un impact visuel important compte-tenu des ouvertures paysagères existantes.
Ux / 1AUx / exploitations en zone A, N et Np / Ax / Nx	Règle générale - La hauteur totale ne pourra excéder 12 m. Règle alternative - Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.	Pour les bâtiments d'activités, souvent de plus grande hauteur, il est fixé une règle afin de limiter l'impact visuel sur les grands ensembles paysagers et les vues lointaines. Une règle alternative permet néanmoins une souplesse d'adaptation de l'application de la règle au cas où des constructions plus hautes seraient nécessaires, sous réserve de s'accompagner d'une réflexion sur son intégration paysagère.
Nl	*Règle générale* - Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + C). *Règle alternative* - Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cadre d'habitations légères de loisirs de type cabane dans les arbres.	En Nl, le maximum de 6 mètres est mis en place, là encore pour minimiser l'impact des constructions dans un contexte naturel. Une règle alternative permet de prendre en compte les projets de type cabane dans les arbres notamment.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles des caractéristiques architecturales visent à encourager la qualité et l'harmonie visuelle globale des tissus bâtis en favorisant une insertion des constructions dans leur milieu paysager environnant.

Leur rédaction poursuit plusieurs objectifs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions dans l'ensemble des tissus bâtis,
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,
- Encadrer les réhabilitations / rénovations des bâtiments patrimoniaux,
- Ne pas freiner la création architecturale, les innovations techniques notamment en permettant l'intégration des dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.

A - Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

La règle alternative constitue une norme relative, prévoyant une ou plusieurs exceptions définies. Elle permet une adaptation encadrée d'une règle pour s'ajuster aux spécificités du projet ou de ses abords.

La mise en oeuvre de règles qualitatives et de règles alternatives offre une plus grande souplesse de rédaction qui bénéficie à la fois aux porteurs de projets et aux collectivités locales car elle permet une meilleure adaptation des règles aux caractéristiques urbaines et paysagères de chaque parcelle, mais également à la temporalité des projets.

Le choix de l'expression de la règle à adopter dépend avant tout des circonstances locales et des caractéristiques des zones et secteurs règlementés.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	D'ordre général, des dispositions différentes aux règles des zones pourront être permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.	La déclinaison du contenu du règlement permet d'offrir davantage de flexibilité au règlement, tout en favorisant la créativité architecturale et la diversité des formes urbaines. Cela s'inscrit, par ailleurs, dans la continuité des recommandations du Conseil d'État invitant les pouvoirs publics à se doter d'une doctrine de recours et d'emploi au droit souple pour contribuer à la politique de simplification des normes et à la qualité de la Règlementation. Cette mesure, encourageant l'évolution des PLU(i) vers une meilleure adéquation de la règle avec la diversité des situations et la rédaction de règles plus souples, suppose un encadrement strict de son application pour éviter toute dérive et sécuriser son utilisation. La collectivité souhaite permettre l'émergence de projets contemporains dès lors qu'ils s'insèrent dans le cadre d'une qualité environnementale renforcée, tout en restant cohérents avec la morphologie et l'architecture voisine. Ces cas particuliers se traiteront au cas par cas et la collectivité se réserve la possibilité de consulter le CAUE, l'UDAP ou encore les services de la DDT pour autoriser ce type de projet novateur.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

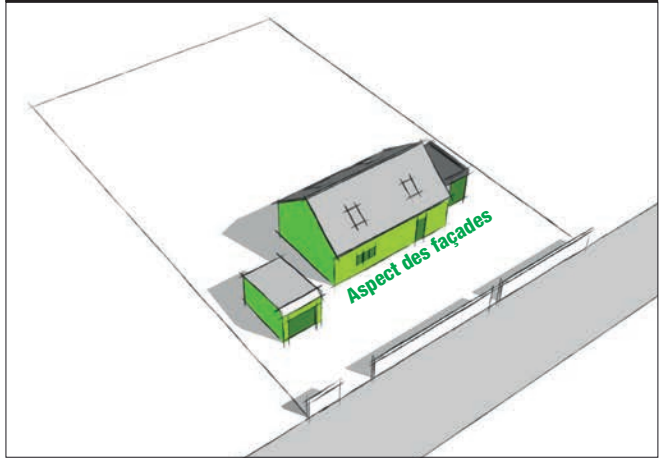
2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B - Caractéristiques architecturales des façades

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Les teintes des façades, menuiseries et ferronneries extérieures devront être choisies dans le ***nuancier annexé au présent règlement au point 7.4***. Le blanc pur est interdit. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit sur espaces publics. - L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement de fenêtre, listels, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et laissés apparents.	Les teintes et nuances utilisées doivent s'inscrire en cohérence avec celles historiquement existantes sur le territoire dans le respect de l'identité architecturale. Afin de préserver la qualité architecturale de chaque commune, deux règles relatives à l'aspect des matériaux de construction sont introduites. Elles visent, à ce que les matériaux destinés à être recouverts le soient (parpaing, brique creuse, plâtre, etc.). Cette règle contraint à l'achèvement des travaux de constructions. D'autre part, ceux n'ayant pas vocation à être recouverts (bardage en bois, pierres et briques apparentes, etc.) doivent conserver leur aspect naturel afin de favoriser les teintes qui s'insèrent naturellement dans le contexte environnant. Lors des travaux sur l'existant, les éléments de modénature de façades doivent être maintenus, afin de préserver les caractéristiques du bâti ancien.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

B - Caractéristiques architecturales des façades (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	Façade : - Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine. - De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants. - En cas de condamnation d'une ouverture, l'encadrement, s'il est de qualité, doit rester visible. Menuiseries : - Le vitrage en miroir ainsi que tout aspect réfléchissant est interdit. - Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés pour ne pas être visibles en façade. - Les portes d'entrée, avec ou sans imposte, doivent être peintes dans une couleur foncée. - Les couleurs choisies doivent être en accord avec celles de la pierre et de l'enduit du bâti, ainsi que de l'ambiance colorée générale de la rue. Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites. Éléments techniques : - Les dispositifs techniques (tels : aspiration, extraction, ventilation mécanique, climatisation, antenne, parabole, etc.) sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.	Les règles ci-jointes ont été travaillées en partenariat avec l'UDAP 36, afin d'adapter la vision de l'Architecte des Bâtiments de France dans le corpus règlementaire du PLUi, notamment dans les centres anciens, dont la plupart bénéficient d'une servitude d'utilité publique au titre de la protection des monuments historiques. L'objectif est de préserver l'identité architecturale du territoire. Les règles retenues visent à ne pas dénaturer le paysage environnant, bâti ou non et contribuent à la reconnaissance du patrimoine historique, culturel et architectural des centres anciens. La règle sur les éléments extérieurs vise à encourager l'intégration harmonieuse des éléments techniques en débord de façades et/ou de privilégier une implantation non-visible depuis le domaine public.

Exemple à éviter

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

B - Caractéristiques architecturales des façades (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Uc	Menuiseries : - Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés pour ne pas être visibles en façade. - Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites. Éléments techniques : - Les dispositifs techniques tels : aspiration, extraction, ventilation mécanique, climatisation, antenne, parabole, etc. sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.	Voir Ua.
Ux / 1AUx / Ax / Nx	- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment. - Les teintes des façades doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non. - Les couleurs claires sont proscrites au profit de teintes plus sombres. Le blanc pur est interdit.	Cette règle pour les bâtiments d'activités (souvent de grande hauteur) sur les dispositifs de publicité permet de limiter l'impact visuel général de ces activités, tout en restant visible.
A / N / Np	Pour les constructions agricoles : - Les nouvelles constructions devront respecter la *Charte Départementale des Bâtiments Agricole annexée au présent règlement au point 7.2.* - Les constructions doivent présenter une unité de ton pour tous les éléments de façade. - Les bardages seront de ton mat et foncé. - Les teintes claires - y compris pour les soubassements - sont interdites. - L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts est interdit.	L'élevage requiert des bâtiments de grand volume qui sont très visibles dans le paysage. Dans un contexte économique et social nouveau, les hangars industriels à faible coût ou les maisons d'agriculteurs standardisées, ont suivi la mutation de l'agriculture. Leur empreinte dans le paysage est souvent ignorée. Le travail sur la forme, l'usage, les matériaux a une importance notable sur l'impact des exploitations dans le paysage. Aujourd'hui, la redécouverte du bois apporte un nouveau souffle à l'image de ces bâtiments d'envergure.

Exemple d'encadrement des enseignes et publicités

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

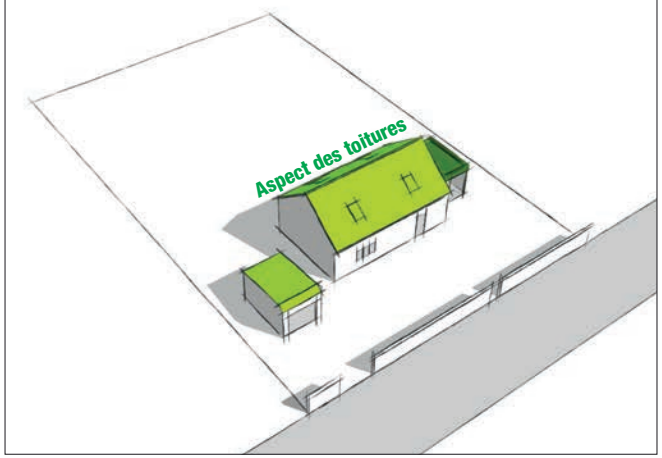
2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C - Caractéristiques architecturales des toitures

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue). - L'aspect des toitures des annexes et des extensions de plus de 20 m² d'emprise au sol devra être en cohérence avec celui de la construction principale.	L'objectif est de conserver l'aspect architectural existant dans les différents tissus urbains qui présentent déjà une certaine uniformité en matière de revêtement de toiture. Concernant les annexes, l'objectif est de garantir la cohérence des constructions implantées sur une même unité foncière, sans pour autant imposer l'équivalence par rapport à la construction principale (exemple d'un abri de jardin).

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C - Caractéristiques architecturales des toitures (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua	Forme : - La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 35°; - Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine s'insérant dans son environnement proche. Couverture : - Les toitures doivent être : • d'aspect tuile plate de terre cuite, dans les tons bruns vieillis et nuancés en excluant les tons trop clairs et trop uniformes ; • d'aspect ardoise naturelle. Cheminée : - Les souches de cheminées anciennes doivent être conservées et restaurées. Les souches nouvelles doivent être positionnées à proximité du faîtage, en respectant les dimensions et l'aspect des souches anciennes. Lucarnes et fenêtres de toit : - Les lucarnes doivent être conservées et restaurées dans leur style d'origine; - La création de lucarne doit s'inspirer des ouvrages voisins et s'aligner au droit des ouvertures existantes en façade; - Les fenêtres de toit doivent être en nombre limité. Elles constituent une alternative à la création de lucarne à raison d'un élément maximum pour 5 mètres linéaires de toiture; - Les chassis sont de type encastré pour ne former aucune saillie, sans volet roulant extérieur.	Les règles ci-jointes ont été travaillées en partenariat avec l'UDAP 36, afin d'adapter la vision de l'Architecte des Bâtiments de France dans le corpus règlementaire du PLUi, notamment dans les centres anciens, dont la plupart bénéficient d'une servitude d'utilité publique au titre de la protection des monuments historiques. L'objectif est de préserver l'identité architecturale du territoire. Les règles retenues visent à ne pas dénaturer le paysage environnant, bâti ou non et contribuent à la reconnaissance du patrimoine historique, culturel et architectural des centres anciens.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

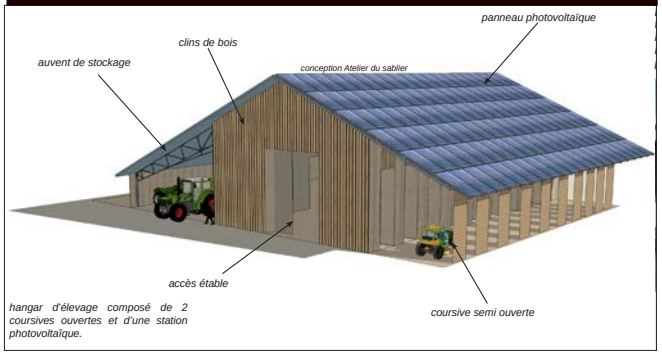
2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

C - Caractéristiques architecturales des toitures (suite)

Les bâtiments agricoles offrent quelques atouts à développer, notamment avec l'émergence des nouvelles énergies. La grande superficie des toitures permet d'intégrer les panneaux, qui présentent une véritable alternative aux champs photovoltaïques qui consomment de l'espace agricole.

Exemple d'utilisation de modules photovoltaïques en zone A



hangar d'élevage composé de 2 coursives ouvertes et d'une station photovoltaïque.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ux / 1AUx / Ax / Nx	- Les toitures seront de ton mat et foncé. - Le ton de la toiture sera égale ou plus sombre que la façade (deux tons maximum par bâtiment).	Afin de garantir une meilleure insertion des bâtiments d'activités, souvent de grande dimension, il est demandé à ce que les toitures soient de ton mat et foncé.
Bâtiments agricoles et forestiers en A / N / Np	Pour les constructions agricoles : - Les nouvelles constructions devront respecter la *Charte Départementale des Bâtiments Agricoles annexée au présent règlement au point 7.2;* - Les toitures doivent être de teinte sombre et non-brillante; Règle alternative - Des teintes de toits différentes pourront être acceptées dans le cadre d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures des bâtiments.	Le travail sur la forme, l'usage, les matériaux a une importance notable sur l'impact des exploitations dans le paysage. Aujourd'hui, la redécouverte du bois apporte un nouveau souffle à l'image de ces bâtiments d'envergure. Il convient dès lors de s'appuyer sur la Charte Départementale des Bâtiments Agricoles pour une insertion harmonieuse. Compte tenu du potentiel de développement des dispositifs et de la demande locale des exploitants, un assouplissement règlementaire est fixé afin de faciliter la mise en oeuvre de capteurs photovoltaïques et de permettre une implantation efficace sur le plan technique (recherche du meilleur taux d'ensoleillement).

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

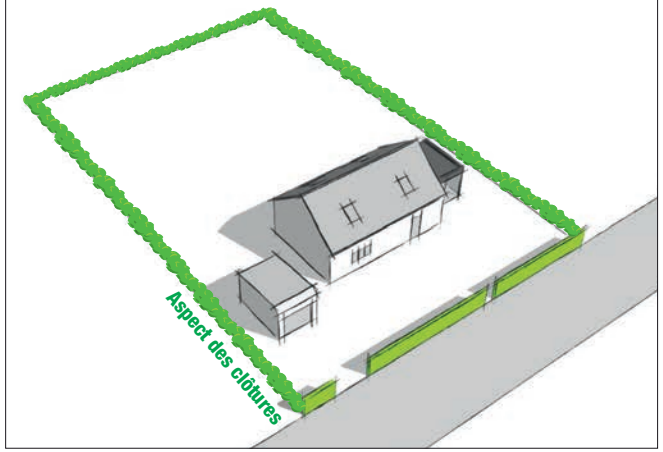
2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D - Caractéristiques architecturales des clôtures

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m. - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit sur espaces publics. - Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.	La hauteur maximale est fixée à 2 mètres afin de maintenir la visibilité depuis l'espace public et ne pas conduire à une fermeture des vues tout en gardant l'intimité. Afin de préserver la qualité urbaine des tissus bâtis les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être. Cette règle oblige à l'achèvement des travaux. Nonobstant les dispositions fixées dans les différentes zones, une hauteur différente pourra être exigée afin de garantir la reproduction des caractéristiques du front bâti d'un secteur.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D - Caractéristiques architecturales des clôtures (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ua / Uc / Habitations en A et N	Clôture sur espace public : - Les clôtures et murs anciens doivent être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. La démolition de mur traditionnel existant est interdite, sauf dans le cas d'un percement pour créer un accès; - Le réhaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition; - La clôture peut être constituée par : • un mur plein traditionnel en maçonnerie de pierres apparaillées jointoyées ou couvert d'un enduit à la chaux de ton beige sable similaire aux enduits traditionnels locaux ; • un mur bahut traditionnel en maçonnerie de pierres apparaillées jointoyées ou couvert d'un enduit à la chaux de ton beige sable similaire aux enduits traditionnels locaux, d'une hauteur minimale de 0,80 m, couronné d'un chaperon et surmonté ou non de grille métallique à barreaudage droit. - Le portail et le portillon doivent s'intégrer à la clôture sans retrait. Ils doivent être constitués d'une grille métallique à barreaudage droit, ou d'un planchetage composé de larges lames verticales et jointives d'aspect bois peint dans une teinte foncée. La grille peut être doublée à l'arrière d'un festonnage métallique peint de la même couleur ou d'une haie vive composée d'essences locales; - Les piliers en pierres artificielles, les clôtures mixtes bois-maçonnerie, les portails de forme galbée, les grillages souples, les brises-vues et les haies composées d'essences non locales sont interdits; Clôture en limite séparative : - La clôture en limite séparative doit être constituée par un grillage simple doublé ou non par une haie vive composée d'essences locales.	Les règles ci-jointes ont été travaillées en partenariat avec l'UDAP 36, afin d'adapter la vision de l'Architecte des Bâtiments de France dans le corpus règlementaire du PLUi, notamment dans les centres anciens, dont la plupart bénéficient d'une servitude d'utilité publique au titre de la protection des monuments historiques. L'objectif est de préserver l'identité architecturale du territoire. Les règles retenues visent à ne pas dénaturer le paysage environnant, bâti ou non et contribuent à la reconnaissance du patrimoine historique, culturel et architectural des centres anciens. Une attention particulière doit être portée quant à la pérennisation des murs anciens en pierre, qui caractérisent les tissus anciens et participent à leur ambiance plus dense et minérale. L'enjeu principal est d'adapter la clôture au contexte environnant. Les essences utilisées pour les haies végétales devront être locales afin de participer au maintien de la biodiversité en ville.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D - Caractéristiques architecturales des clôtures (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ub / 1AU /	Clôture sur espace public : - La clôture doit être constituée par : • un mur plein traditionnel en maçonnerie de pierres apparaillées jointoyées ou couvert d'un enduit à la chaux de ton beige sable similaire aux enduits traditionnels locaux ; • un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80 m, couronné d'un chaperon et surmonté ou non de grille métallique ou d'un grillage. • une haie vive composée d'essences locales, doublées ou non à l'intérieur par un grillage simple implanté à l'intérieur de la parcelle. - Le portail et le portillon doivent être de facture simple en accord avec la clôture et l'architecture des bâtiments; - Les grillages souples, les brises-vues et les haies composées d'essences non locales sont interdits.	L'enjeu principal est d'adapter la clôture au contexte environnant. Les essences utilisées pour les haies végétales devront être locales afin de participer au maintien de la biodiversité en ville. Rappelons que les clôtures des exploitations agricoles et forestières sont dispensées de toute formalité concernant les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R.421-12 du C. urb.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D - Caractéristiques architecturales des clôtures (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Ux / 1AUx / Ax	Règle générale - Les clôtures prendront la forme soit : - d'une grille (avec ou sans mur bahut) ; - d'un mur bahut et d'une haie ; - d'un grillage (avec ou sans mur bahut). - Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 mètres. Règle alternative - Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour répondre aux exigences de sécurité des activités.	En plus des règles de gabarit, d'aspects extérieurs des façades et des caractéristiques des toitures, les clôtures participent également à l'image qualitative d'une entreprise. Clôturer n'est pas obligatoire, et ne doit être mis en place qu'en cas de nécessité, particulièrement dans les zones d'activités économiques, notamment commerciale. L'absence de stockage extérieur invite, par exemple, à ne pas clore la parcelle. Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies, des placettes et des espaces communs méritent un traitement simple, sobre et soigné. Il convient dès lors d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

E - Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

En plus de l'intégration des servitudes de protection spécifiques aux monuments historiques, le PLUi identifie et protège, en application de l'art. L.151-19 du C. urb., le patrimoine bâti. Ce travail a été menée par les élus et intégère également le petit patrimoine vernaculaire (croix, lavoir, four, etc.).

L'article L.151-19 du C. urb. permet donc au PLUi d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le règlement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection, conservation ou restauration.

Tels que les articles R.151-41 et R.421-28 du Code de l'urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Ce patrimoine est identifié aux documents graphiques du PLUi.

Un travail, réalisé par les élus communaux, a été mis en place afin d'identifier le patrimoine bâti à protéger sur le territoire. Les éléments identifiés comprennent plusieurs catégories :

- les éléments de petit patrimoine local, jouant un rôle de repère dans le paysage et d'identité du terroir : croix, puits, lavoir, muret en pierre sèche... ;
- les immeubles intéressants représentés par :
  - les édifices de caractère, composés d'une architecture remarquable, témoins des constructions passées à forte valeur historique : maison de maître, maison bourgeoise, châteaux...
  - les édifices culturels, caractérisés par des bâtiments possédant des qualités architecturales remarquables, d'un usage antérieur ou actuel, culturel : école, mairie...
  - les édifices agricoles, composants et marqueurs du paysage rural : ancienne ferme... ;
- les édifices techniques que sont les moulins, caractérisés par leur singularité liée à leur usage technique antérieur ou actuel, marqueurs du paysage et de l'identité du territoire.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	*Règle générale* - Toute modification envisagée sur un élément recensé au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 CU est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir y compris pour les travaux habituellement non-soumis à ces démarches. À ce titre, les demandeurs ou la collectivité peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP et/ou du CAUE. - Sont interdits : - Les travaux de modification ayant pour effet de dénaturer l'aspect de l'élément identifié visible depuis l'espace public ou de porter atteinte à sa valeur patrimoniale et/ou paysagère. - La pose d'éléments extérieurs incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.	L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc. Les prescriptions dans le règlement concourent aux côtés du dispositif de conseil de la collectivité, appuyés de l'UDAP et du CAUE, à apporter au pétitionnaire la meilleure prise en compte de ce patrimoine bâti.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

D - Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones (suite)	- Tout travaux devra : - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et / ou architecturales du bâtiment ou de l'élément identifié et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures; - Mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment; - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale. - Il doit être assuré un traitement de qualité aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment identifié, approprié à ses caractéristiques architecturales. *Règle alternative* - Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas : - de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié; - de travaux ayant attrait à la mise en oeuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.	Le règlement fixe que les caractéristiques des bâtiments porteurs de l'identité du territoire et des éléments de «petit patrimoine», doivent être pérennisées lors des travaux. L'objectif est de fournir un cadre juridique garant du maintien des éléments de patrimoine non-monumental du territoire et des éléments vernaculaires. Les prescriptions définies ne visent pas à figer l'élément identifié mais bien à garantir que son évolution maintienne ses spécificités et son caractère notamment les éléments de modénature de façade, les ornements et limiter l'introduction d'éléments de composition architecturale dénaturant (en termes de style ou d'époque) la qualité de son enveloppe. Une attention particulière sera portée sur le traitement des abords de l'élément afin de le mettre en valeur dans son contexte.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

4/ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

F - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Pas de règles communes retenues, ni de règles spécifiques dans chaque zone.	Les élus n'ont pas souhaité allez plus loin que les règles thermiques applicables et à venir (RT 2012 et RT 2020).

5 / Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

A - Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) introduit le coefficient de biotope. Le règlement du PLUi peut « imposer une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable, éventuellement pondérée en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville».

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Pas de règles communes retenues, ni de règles spécifiques dans chaque zone.	Les élus n'ont pas souhaité utiliser cet outil, compte tenu du contexte rural du territoire offrant déjà une large place aux surfaces favorables à la biodiversité.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

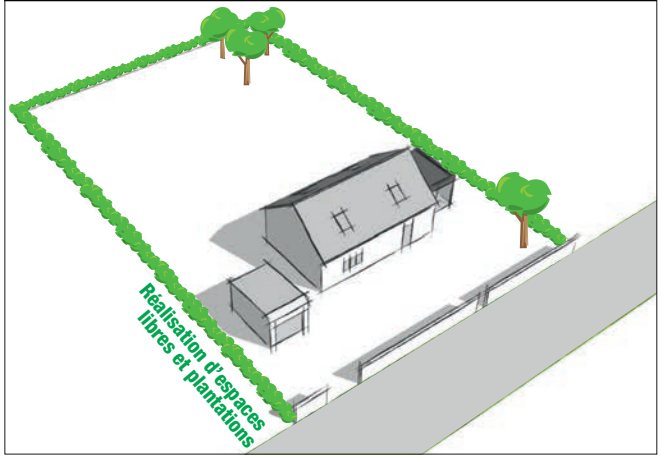
2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 / Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

B - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations assurent le dispositif du traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine; - Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales bien adaptées aux conditions de la région.	Les essences utilisées pour les haies végétales devront être locales afin de participer au maintien de la biodiversité en ville. Essences locales : On entend par végétal d'origine locale, une plante herbacée, arbre ou arbuste indigène, se trouvant à l'intérieur de son aire de répartition naturelle, originaire d'un territoire donné. Il est de fait adapté aux conditions de sol, de milieux et de climat de ce territoire.
Ut / 1AUt	- Les espaces non bâtis devront être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux; - Un minimum de 15 % de la surface parcellaire doit être plantée; - La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente est exigée.	Ces règles visent à respecter les sites et paysages environnants existants dans lesquels les nouvelles constructions s'insèrent, particulièrement pour les activités touristiques.
Ux / 1AUx / Ax / Nx	- Les constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone. - Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.	Pour les bâtiments d'activités, une règle est fixée afin d'intégrer au mieux les structures et les espaces de stockages, logistiques..., souvent peu qualitatifs. Il en est de même pour les activités économiques en contexte agricole afin de limiter leurs impacts sur les sites et paysages initiaux environnants.
1AU	- Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 30 % de la surface totale d'une unité foncière.	Cette règle vise à garantir le maintien d'une part végétalisée dans l'assiette foncière des extensions urbaines, pour garder un caractère rural des périphéries des bourgs. Elle concerne les zones situées en continuité urbaine pour permettre de limiter l'impact sur les sites et paysages initiaux environnants dans lesquels les constructions s'insèrent.

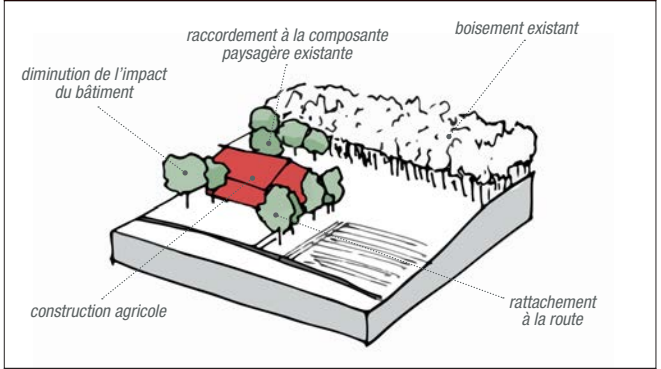
.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 / Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

B - Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (suite)

Illustration de l'insertion paysagère des exploitations en zone N



ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
N	*Règle générale* Pour les constructions agricoles et forestières : - Les nouvelles constructions devront obligatoirement s'adosser à un bois ou bosquet existant, à conforter ou à créer. *Règles alternatives* - S'il n'existe pas de plantations là où des constructions isolées sont projetées, il est exigé de planter, autour des bâtiments - tout en laissant libre l'espace nécessaire pour le maniement et le déplacement du matériel agricole notamment - des arbres de moyenne et haute tige; - Il est exigé, a minima, la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par 100 m² d'emprise au sol des constructions projetées sur l'unité foncière; - Les nouvelles constructions devront être intégrées dans le bocage environnant. Un renforcement du maillage bocager pourra être demandé; - Les nouvelles constructions devront être reliées à la route par le végétal.	Ces règles visent à imposer un côté «qualitatif» supérieur pour les bâtiments agricoles en contexte plutôt naturel, afin qu'ils s'insèrent au mieux dans le paysage. Cela permet ainsi de ne pas dénaturer le paysage environnant, bâti ou non, et à respecter l'intérêt des sites.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 / Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

C - Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Au titre de l'article L.151-23 du C. urb., le PLU(i) peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L'article R.151-43 4° précise que le règlement peut «délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir les règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état».

Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques du PLUi.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution; - Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique; - Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 CU pour la préservation des continuités écologiques (alignements d'arbres, linéaires de haies, arbres isolées, bosquets...) doit être précédé d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 h) CU. Cette protection s'applique également le long des voies, chemins et sentiers à conserver identifiés aux documents graphiques. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique de surface équivalente; - Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.	Au sein des corridors écologiques identifiés, tous travaux sont conditionnés au maintien de la fonctionnalité écologique de ces espaces. La mise en oeuvre de mesures compensatoires pourra être demandée au porteur de projet en cas d'atteinte afin d'assurer la plantation d'éléments végétaux complémentaires afin d'assurer cet objectif.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 / Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

D - Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques

L'article R.151-43 8° précise que le règlement peut «imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux».

Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques du PLUi.

Illustration d'un passage à hérisson dans une clôture

Passage à hérisson dans un grillage
Source : Association des jardins (ou)verts

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.	Afin de garantir la continuité des espèces aux corridors écologiques identifiés, le PLUi demande à ce que les clôtures soient adaptées à la perméabilité de la petite faune et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux. Les nouvelles constructions devront respecter cette règle dans les corridors écologiques.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

5 / Le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis

E - Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

En complément de l'article L.151-23 du C. urb. le PLUi identifie des secteurs de «trames de jardins à préserver» dans les zones urbaines. Ces espaces contribuent au cadre de vie et à l'aération du bâti en milieu aussi bien urbain que rural. Ce travail a été élaboré sur l'identification de continuités d'espaces ouverts, de transitions ou encore d'espaces verts publics ou privés. Ils peuvent également servir d'espace tampon en lisière urbaine et font la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.

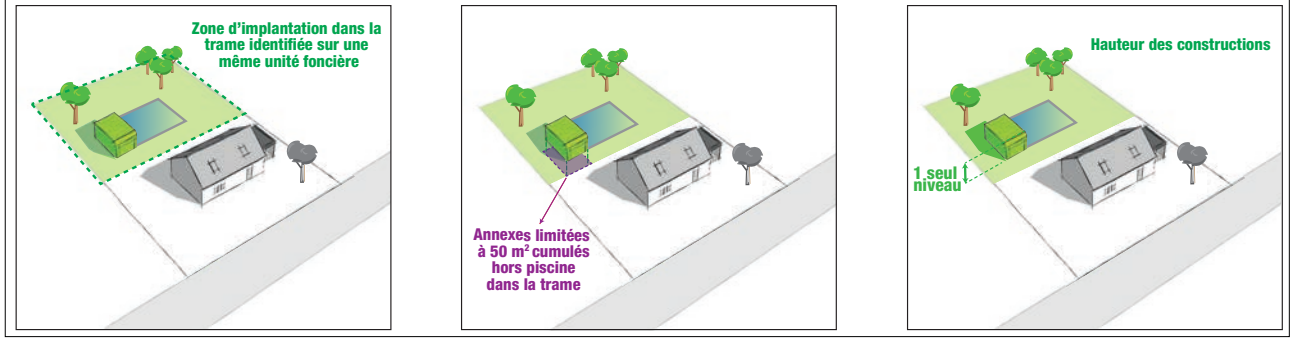
Son identification se base en fonction du contexte local et s'apprécie au cas par cas. D'ordre général, en lisière urbaine, des trames de jardins ont été mises en place à partir d'une profondeur de 50 mètres, sauf dans le cas de secteurs où de l'intensification (sous forme de BIMBY) était envisageable. Les grands parcs des maisons bourgeoises, qui n'ont pas vocation à être densifiés, ou encore les espaces verts publics sont également inclus dans cette protection.

Ces secteurs sont identifiés aux documents graphiques du PLUi.

L'article R.151-43 5° précise que le règlement peut «identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation».

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite. Sont autorisés exclusivement : - les annexes des habitations, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ; - les extensions des habitations dans une limite d'emprise au sol totale de 200 m² comprenant le bâtiment initial et les extensions; - les aménagements des espaces verts/publics.	La collectivité a souhaité activer cette règle pour protéger des éléments ponctuels du paysage, mais aussi délimiter des secteurs jardins à l'intérieur de l'enveloppe urbaine afin de préserver l'aération du bâti contribuant au cadre de vie. Les règles visent à maintenir le caractère aéré de ces espaces, en n'y autorisant que des annexes des habitations existantes et extensions sur la même unité foncière et en encadrant leurs hauteurs et emprises au sol.

Illustration des règles cumulatives à prendre en compte dans les Trames de jardins identifiés au règlement graphique



.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

6 / Stationnement

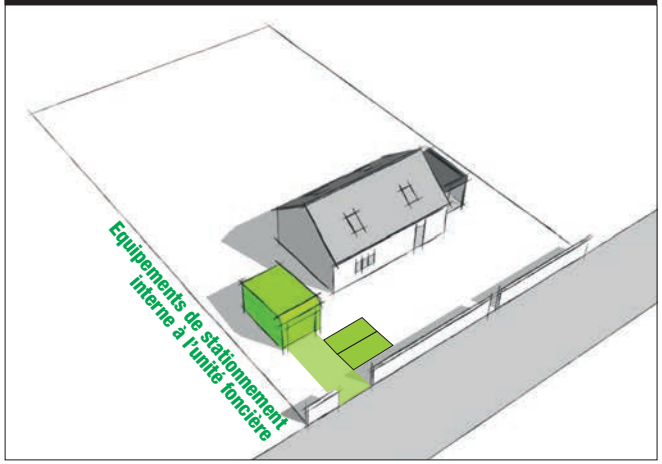
A - Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Définies dans le respect des objectifs de développement durable, les obligations imposées aux porteurs de projet en matière de réalisation de stationnement visent à garantir un équipement adéquat au sein de l'emprise des constructions notamment afin de limiter l'encombrement des voies et emprises publiques.

Néanmoins, il est veillé à ne pas contraindre à la réalisation d'un nombre excessif de stationnement afin de ne pas entraîner une imperméabilisation des sols trop importante, un recours exclusif de l'automobile individuelle.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages; - La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de : - 12,5 m² pour un véhicule motorisé ; - 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée. - Pour les habitations, les voies de desserte et/ou d'accès au garage peuvent être considérés comme un emplacement de stationnement.	Ces règles communes fixent le cadre à respecter pour la définition des stationnements à créer. Les équipements attendus doivent être implantés sur l'unité foncière des projets dans l'objectif de limiter l'émergence de pressions nouvelles sur les voies et emprises publiques (stationnement à l'accotement, problème de circulation des engins agricoles et des poids lourds sur des secteurs à enjeux). Cette règle donne les caractéristiques attendues d'une place de stationnement pour les véhicules motorisés.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

6 / Stationnement

A - Obligations de réalisation d'aires de stationnement (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION

Ub / Uc / 1AU	Pour les habitations :
	- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
	  - une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
	  - deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m².
	- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
	  - un minimum d'une place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.
	Pour les activités de services et les bureaux :
	- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
	  - une place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places exigées.
	- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
	  - un minimum d'une place par 100 m² de surface de plancher.
		La définition de cette règle pour les zones d'habitat (hors Ua, compte tenu de l'étroitesse du parcellaire il n'est pas exigé un nombre de places défini afin de ne pas nuire à l'objectif de densification et reconquête des centres bourgs), vise à définir une exigence raisonnée au regard de l'émergence de ce besoin nouveau. Il est défini au regard de l'équipement moyen des ménages. Il est estimé que les appartements les plus petits sont généralement occupés par une personne seule ou un ménage sans enfant d'où une exigence plus faible.
		Désireuse d'encourager les déplacements cycles, la collectivité fixe des obligations pour les collectifs (les maisons individuelles pouvant plus aisément être dotées d'un espace d'entreposage au sein de leur volume) et pour les bureaux, afin de favoriser l'accès aux emplois par ce moyen de transport.
		Pour les activités de services et les bureaux, ces règles minimales permettent de s'assurer d'une possibilité de stationnement cohérente avec le potentiel d'accueil de clientèle ; le territoire étant fortement marqué par l'usage du véhicule automobile personnel (contexte rural, pas de transport en commun, etc.).

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.2 - LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CHAPITRE 2)

6 / Stationnement

A - Obligations de réalisation d'aires de stationnement (suite)

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION

Ux / 1AUx / Ax / Nx	<u>Pour les commerces et activités de services et les bureaux :</u>
	- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
	  - une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places exigées.
	- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
	  - un minimum d'une place par 100 m² de surface de plancher.
	<u>Pour les industries et entrepôts :</u>
	- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
	  - une place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places exigées.
	- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
	  - un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.
		Pour les activités économiques, ces règles minimales permettent de s'assurer d'une possibilité de stationnement cohérente avec le potentiel d'accueil de clientèle ; le territoire étant fortement marqué par l'usage du véhicule automobile personnel (contexte rural, pas de transport en commun, etc.).
		Dans les zones d'activités, l'exigence fixée est définie en corrélation avec les emprises foncières et le nombre d'emplois plus importants.
		Désireuse d'encourager les déplacements cycles, la collectivité fixe des obligations pour les activités économiques, afin de favoriser l'accès aux emplois par ce moyen de transport.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

1/ Principes généraux et organisation du chapitre

Ce chapitre 3 du règlement regroupe l'ensemble des règles définies afin de garantir le bon raccordement des nouveaux projets aux réseaux ainsi que les conditions d'accès :

Organisation du chapitre 3 du règlement écrit : Équipements et réseaux	
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	*Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
	Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.
R 151-47	*Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver*
3.2 Desserte par les réseaux	*Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau*
	Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement
R 151-49	*Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques*

2 / Desserte par les voies publiques ou privées

A - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Ces règles permettent de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Elles ont pour objectif de prévoir une voirie suffisante pour :

- desservir les constructions et installations à implanter dans la zone ;
- assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès ;
- intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique; - Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.	La règle générale fixe les principes devant être respectés en termes de desserte, de sécurité : - Prioriser les sorties nouvelles sur des voies présentant le moins de risque de sécurité; - Fixer le respect de la pluralité des usages des voies nouvelles et de dimensionnement adéquats aux besoins créés. Au regard des enjeux propres aux secteurs de développement, des exigences spécifiques sont fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en compléments du règlement écrit.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

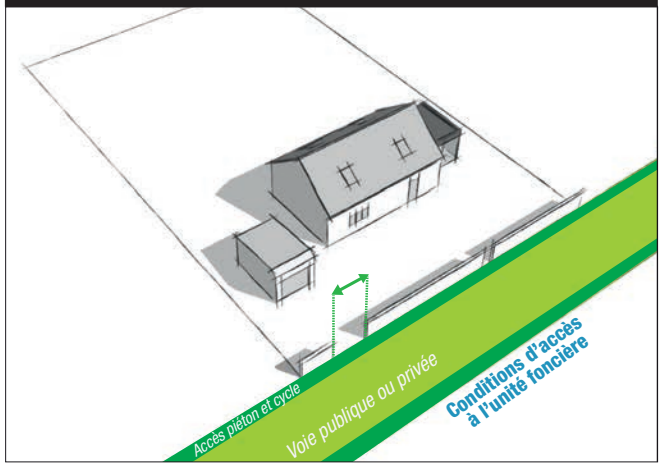
2/ Desserte par les voies publiques ou privées

B - Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Le règlement fixe que les projets doivent intégrer dans leur conception les problématiques liées au fonctionnement du service de collecte des déchets.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou, à défaut, prévoir un point de collecte facilement accessible.	Le règlement fixe comme principe général que les porteurs de projet intègrent la problématique des déchets induits par l'émergence de nouvelles constructions et les conditions de bon fonctionnement du service public. Au regard des enjeux propres aux secteurs de développement, des exigences spécifiques sont fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en complément du règlement écrit.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

2/ Desserte par les voies publiques ou privées

C - Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Le PLUi identifie et protège, en application de l'art. L.151-38 du C. urb., les chemins à conserver. Cette identification s'est portée en premier lieu sur les chemins de randonnées existants ou en projet.

Ainsi, sont protégés les itinéraires de grandes randonnées, les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), ou encore les boucles locales, œuvrant au cadre de vie et propices au développement touristique.

Cette identification permet d'assurer la pérennisation d'un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire. Un volet «déplacement» complète ce maillage dans les OAP sectorielles à prendre en compte lors de l'aménagement du secteur.

Le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur conservation.

Ces itinéraires sont identifiés aux documents graphiques du PLUi.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus; - Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés; - Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés; - Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.	La règle générale protège les itinéraires en assurant leur maintien de manière stricte, évitant ainsi toute disparition ou aliénation du chemin de randonnée ou cyclable.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

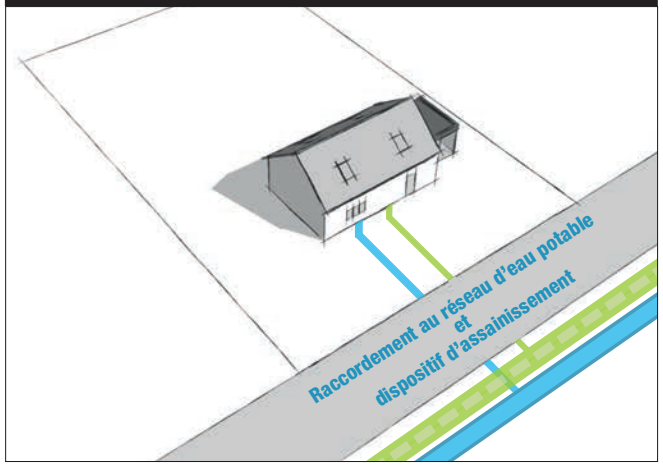
3 / Desserte par les réseaux

L'ensemble des règles précisées ci-après visent à définir les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité et de fixer des règles en matière d'assainissement. À l'échelle du PLUi, elles définissent les conditions essentielles permettant d'apprécier la constructibilité des parcelles.

A - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination; - Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.	L'objectif de cette règle est d'éviter toute contamination du réseau public d'eau potable. Le PLUi promeut l'utilisation économe de la ressource en eau pour les usages ne nécessitant pas le recours à l'eau potable. La mobilisation de dispositifs de récupération individuelle encouragée par le règlement est propice à la réalisation de ces deux objectifs. En fonction de son usage, une activité consommatrice d'une grande quantité d'eau pourrait être refusée si la capacité du réseau public ne permet pas de fournir les consommations prévisibles.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

3 / Desserte par les réseaux

B - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	<u>*Eaux usées domestiques*</u> Règles générales - Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif s'il existe. Si le raccordement de la construction nécessite l'installation d'une pompe de relèvement, les travaux seront réalisés à la charge du pétitionnaire. À défaut de réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément au schéma directeur d'assainissement et après avis des services compétents; - Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé; - Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes,...), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation. <u>*Eaux usées non domestiques*</u> Règles générales - L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejets. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejets conforme à la réglementation en vigueur. - La vidange des piscines se fera conformément à la réglementation et après neutralisation des excès du désinfectant ; une preuve de la qualité du rejet pourra être demandée.	L'objectif est d'anticiper et de faciliter le déploiement du réseau collectif d'assainissement tant sur le plan technique qu'économique (afin de limiter les surcoûts de raccordement). Dans l'objectif de maintien de l'hygiène publique, la législation (indépendante du PLUi) garantie la non-contamination et la non-pollution du réseau public d'assainissement.

.2 Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

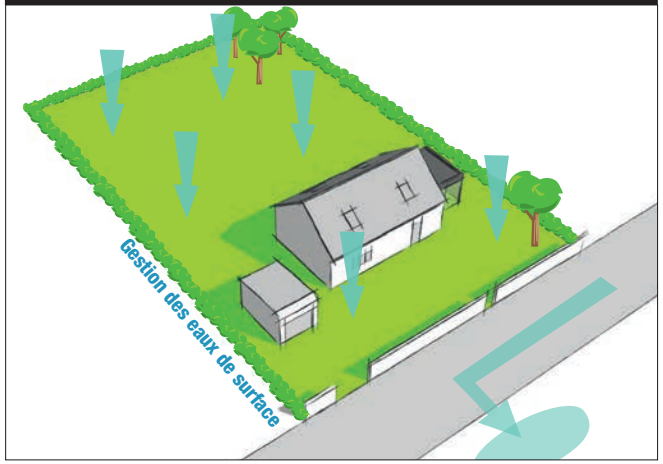
2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

3 / Desserte par les réseaux

C - Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	Règles générales - Les eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin; - Il devra être privilégié, pour les espaces n'accueillant par de construction, l'utilisation de revêtements perméables, pour l'infiltration des eaux de ruissellement. Règle alternative - En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.	Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement affirme l'obligation d'une gestion des écoulements à l'échelle des assiettes foncières et notamment le ruissellement induit par l'imperméabilisation des surfaces. Cette obligation fonctionne conjointement avec les autres dispositifs règlementaires utilisés afin de limiter une imperméabilisation trop importante des parcelles (règles d'implantation, d'emprise au sol, d'espaces verts, etc.). Une attention particulière devra être portée quant à la nécessité d'un traitement qualitatif en cas de rejet vers un réseau collectif.

PRINCIPE DE LA RÈGLE



Réalisation 6T 2019

2. Règlementation encadrant les constructions, installations et aménagements

2.3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX (CHAPITRE 3)

3 / Desserte par les réseaux

D - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ces dispositions définissent les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Il permet de demander la mise en place de fourreaux en attente pour un raccordement futur à une infrastructure haut débit.

ZONES	RAPPEL DE LA RÈGLE	JUSTIFICATION
Dans l'ensemble des zones	- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).	Le règlement fixe que les travaux doivent anticiper le déploiement des infrastructures de communication numérique en maintenant des gaines d'attente (deux). Cette anticipation réduira les coûts et nuisances induits par l'installation ultérieure. Elle facilitera le raccordement de ces projets.

3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.1 - PRÉAMBULE

Organisation du chapitre sur les outils spécifiques mobilisés

Ce chapitre vise à justifier des dispositions règlementaires spécifiques mobilisées par le PLUi du Pays d'Eguzon pour mettre en oeuvre le projet de territoire.

Au titre de l'article R. 151-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

{...}

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre »

Outre les dispositions du règlement écrit décrites précédemment, d'autres outils sont mobilisés pour porter la politique locale :

- **Les emplacements réservés (ER)** ;
- **Les espaces boisés classés (EBC)** ;
- **Les éléments de paysage, ou de maintien des continuités écologiques ;**
- **Les éléments de patrimoine bâti ;**
- **Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol (trame carrière)** ;
- **Les changements de destinations en zones agricoles, naturelles ou forestières (CDD)** ;
- **Les voies de circulation à modifier, créer ou conserver.**

3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.2 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

En application de l'article L. 151-41 de Code de l'Urbanisme :

des emplacements réservés peuvent être délimités s'ils sont strictement réservés :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- aux espaces verts à créer ou modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- aux programmes de logement incluant une mixité sociale.

Plus généralement, ils permettent aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public.

Délimités sur le plan de zonage et détaillés sur le tableau ci-après, le PLUi du Pays d'Eguzon a inscrit des emplacements réservés destinés à recevoir un des équipements publics suivants :

- des voies et ouvrages publics, c'est à dire :
  - Pour les voies, il s'agit des voies publiques telles que les autoroutes, les routes, les rues, les chemins, les places, les cheminements piétonniers, les parcs de stationnement publics, etc.
  - Pour les ouvrages publics, il s'agit d'équipements publics d'infrastructure de transports (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement, etc.). Il s'agit également des équipements publics de superstructure tels que les équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, administratifs, etc.
- des installations d'intérêt général, c'est-à-dire :
  des installations qui assurent une fonction collective et présentent un caractère d'utilité publique.

Le code utilisé pour référencer les différents emplacements réservés est le suivant:

ER_A1 : la lettre A désigne la commune concernée
le chiffre 1 est le numéro de l'ER

La liste complète des Emplacements réservés ainsi qu'un atlas sont reportés dans la pièce 4.3 Prescriptions Surfaciques du PLUi.

EXEMPLE DE LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PAR DESTINATION

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PAR COMMUNE

Commune	Désignation ER	Référence ER	Surface de l'ER (m²)	Parcelles concernées (à titre indicatif)	Bénéficiaires
BADECON-LE-PIN	Creation acces-ER_A_01	ER_A_01	2073	AL0254 AL0255 AL0256 AL0066 AL0259 AL0250 AL0257 AL0249 AL0251 AL0236 AL0095 AL0096 AL0231 AL0235 AL0234 AL0238 AL0097 AL0239	COMMUNE DE BADECON-LE-PIN

3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.3 - LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 / Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'article L.113-1 du C. urb. indique que le PLUi peut «classer» comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Pour répondre aux objectifs en matière de Trame Verte et Bleue, développés dans le PADD, l'outil EBC a été mis en place dans le PLUi pour :

- affiner la protection des milieux boisés les plus emblématiques ;
- compléter la gestion de l'armature des continuités écologiques ;
- s'assurer du respect de préservation du caractère boisé des boisements issus de compensations environnementales.

Les espaces boisés sont identifiés aux documents graphiques en tant qu' «espaces boisés classés» et sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du C. urb. relatifs aux Espaces Boisés Classés.

Au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

«Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»

2 / Justification de la délimitation

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes.

Les espaces boisés identifiés au PLUi sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole.

Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique. À ce titre, cette trame ne comprend pas les boisements n'ayant pas d'intérêt écologique tels que les peupleraies et les résineux faisant généralement l'objet d'une exploitation forestière, à moins d'être situés dans un corridor écologique.

Les boisements, en général, sont protégés dans le PLUi au titre de la Loi paysage. L'EBC est une protection supplémentaire utilisée pour objectif principal de maintien des corridors écologiques.

La délimitation de ces espaces a été définie en prenant en compte les critères principaux suivant :

- la qualité paysagère contribuant à la valeur patrimoniale du site, ainsi qu'à l'agrément et aux ambiances paysagères,
- la qualité écologique, à travers la diversité biologique issue de la présence des habitats faunistiques et floristiques,
- la qualité environnementale, favorisant le maintien des sols au regard de l'érosion et des inondations,
- la qualité sociale en tant qu'espace de détente, de promenade et de loisirs en général.

Les documents graphiques recensent une superficie de 568 d'EBC répartis sur l'ensemble du territoire.

3 / Les grands principes de protection

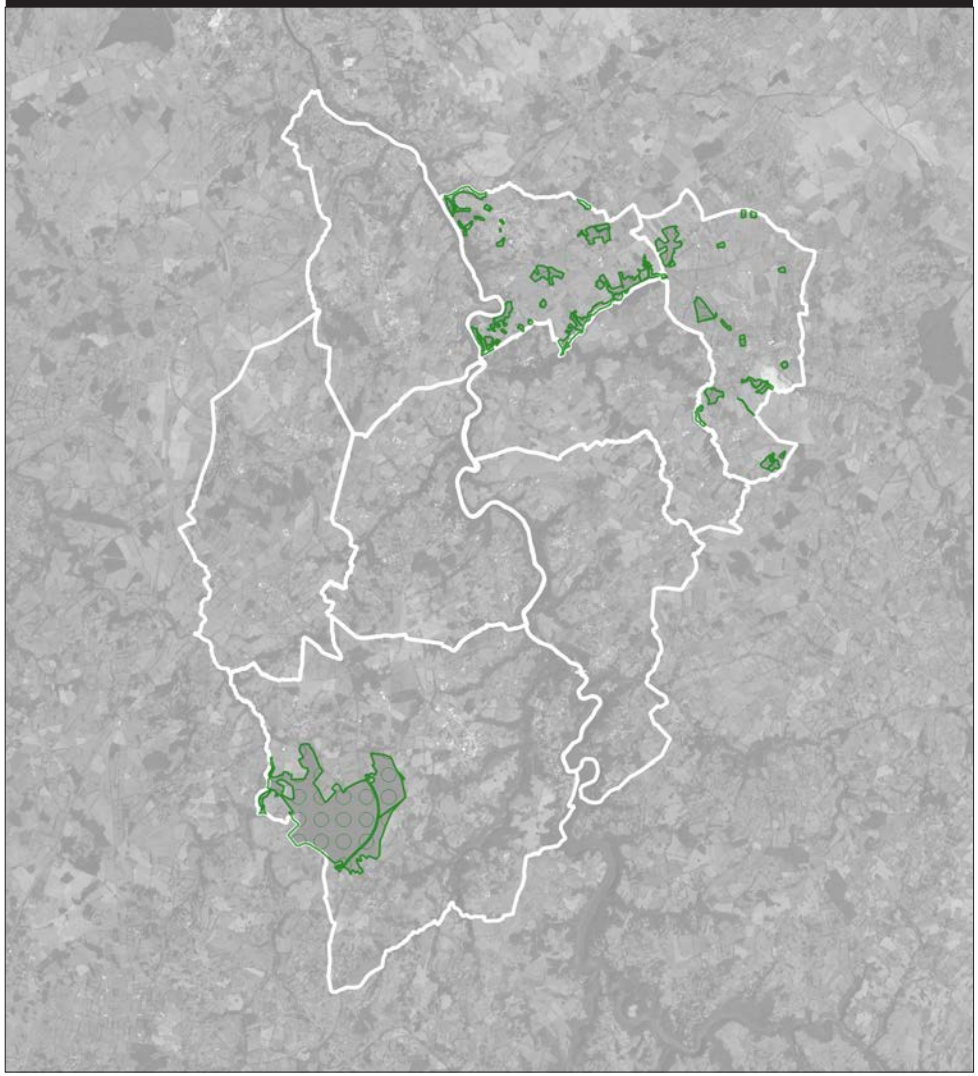
Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévues aux chapitres I et II du titre Ier du livre II du Code Forestier. Les coupes et abattages sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf si la parcelle relève d'un plan simple de gestion ou tout autre outil de gestion approuvé dans le cadre du code forestier.

3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.3 - LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

LOCALISATION DES EBC



Espace boisé classé [0]

3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.4 - LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1 / Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'article L.151-23 du C. urb. indique que le réglement peut identifier et localiser les éléments de paysage, notamment en lien avec les continuités écologiques.

Pour répondre aux objectifs en matière de Trame Verte et Bleue, développés dans le PADD, cet outil a été mobilisé dans le PLUi pour affiner la protection des corridors écologiques, tels que les boisements, le maillage bocager...

Les éléments de paysages et continuités écologiques sont identifiés aux documents graphiques en tant qu' «éléments de patrimoine naturel protégé» et «principaux corridors écologiques».

Au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

2 / Justification de la délimitation

Au même titre que les EBC, l'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes.

Les éléments de patrimoine naturel protégé identifiés au PLUi sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole.

Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique. À ce titre, cette trame ne comprend pas les boisements n'ayant pas d'intérêt écologique tels que les peupleraies et les résineux faisant généralement l'objet d'une exploitation forestière, à moins d'être situés dans un corridor écologique.

La délimitation de ces espaces a été définie en prenant en compte les critères principaux suivant :

- la qualité paysagère contribuant à la valeur patrimoniale du site, ainsi qu'à l'agrément et aux ambiances paysagères,
- la qualité écologique, à travers la diversité biologique issue de la présence des habitats faunistiques et floristiques,
- la qualité environnementale, favorisant le maintien des sols au regard de l'érosion et des inondations,
- la qualité sociale en tant qu'espace de détente, de promenade et de loisirs en général.

Concernant les corridors écologiques, ils reprennent les principaux couloirs de déplacements d'espaces issus des différentes études menées sur le territoire, notamment l'étude TBV sur le Pays Val de Creuse Val d'Anglin, reprise dans le SCoT du Pays d'Argenton Eguzon.

3. Les outils spécifiques et autres dispositions

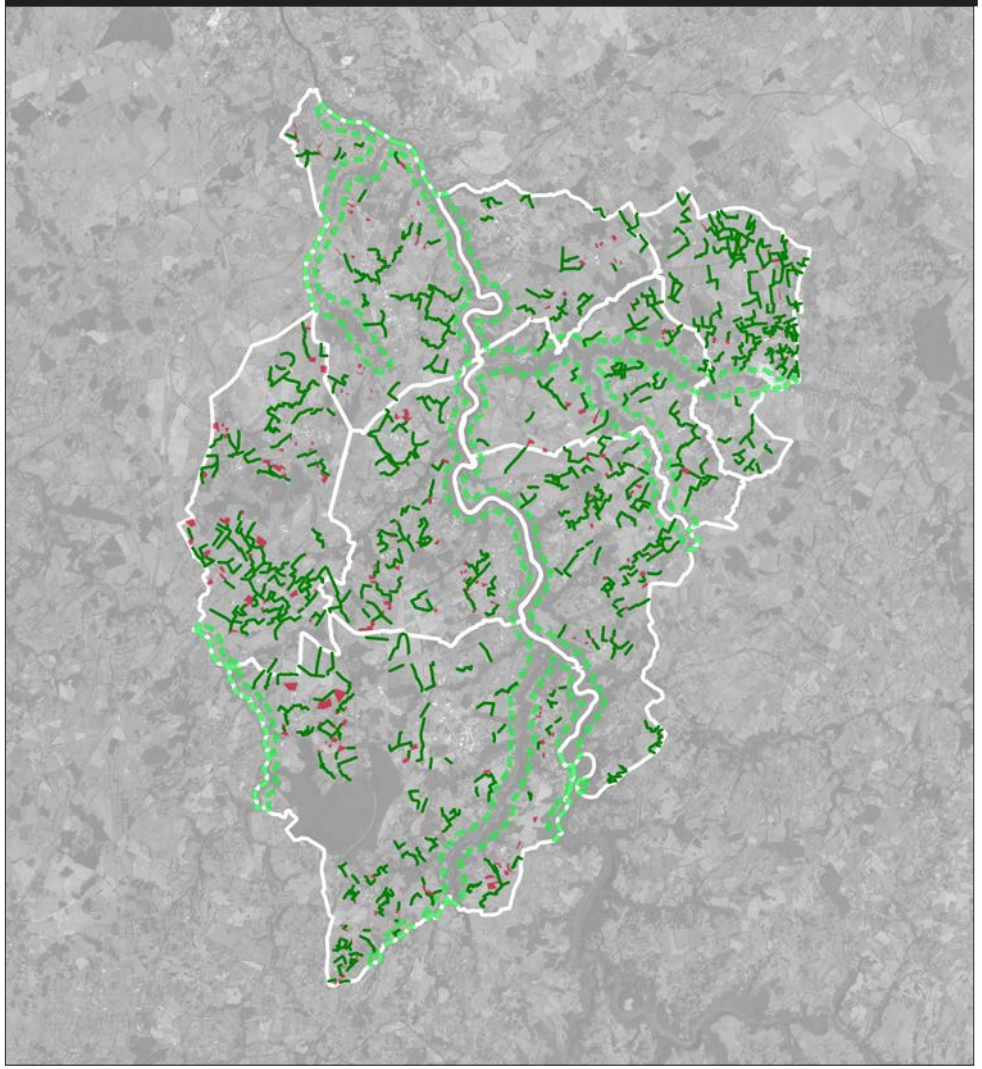
3.4 - LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

3 / Les grands principes de protection

Cet outil impose aux travaux impactant l'élément protégé, de faire l'objet d'une déclaration préalable, permettant ainsi aux élus locaux d'autoriser ou interdire les-dits travaux.

Ainsi, la gestion des coupes est plus souple que pour les EBC et donne un droit de regard sur l'évolution des éléments patrimoniaux du territoire.

LOCALISATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER



Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue

Element de patrimoine naturel protégé

Principaux corridors écologique

3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.5 - LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER BÂTI À PROTÉGER

1 / Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'article L.151-19 du C. urb. dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduits à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc.

Les prescriptions dans le règlement concourent au côté du dispositif de conseil de la collectivité, appuyés de l'UDAP et du CAUE, à apporter au pétitionnaire la meilleure prise en compte de ce patrimoine bâti.

Au titre de l'article R. 151-41 du Code de l'Urbanisme :

«Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.»

2 / Justification de l'identification

Le territoire du PLUi, identifie et protège le patrimoine bâti. Ce travail a été mené par les élus communaux pour identifier le patrimoine bâti à protéger sur le territoire en complément (petit patrimoine vernaculaire : croix, lavoir, four, etc.).

Les éléments identifiés comprennent plusieurs catégories :

- les éléments de petit patrimoine local, jouant un rôle de repère dans le paysage et d'identité du terroir : croix, puits, lavoir, muret en pierre sèche... ;
- les immeubles intéressants représentés par :
  - les édifices de caractère, composés d'une architecture remarquable, témoins des constructions passées à forte valeur historique : maison de maître, maison bourgeoise, châteaux...
  - les édifices culturels, caractérisés par des bâtiments possédant des qualités architecturales remarquables, d'un usage antérieur ou actuel, culturel : école, mairie...
  - les édifices agricoles, composants et marqueurs du paysage rural : ancienne ferme... ;
- les édifices techniques que sont les moulins, caractérisés par leur singularité liée à leur usage technique antérieur ou actuel, marqueurs du paysage et de l'identité du territoire.

3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.5 - LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER BÂTI À PROTÉGER

3 / Les grands principes d'application

Tels que les articles R.151-41 et R.421-28 du Code de l'urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux.

Le règlement fixe que les caractéristiques des bâtiments, porteurs de l'identité du territoire et des éléments de «petit patrimoine», doivent être pérennisés lors des travaux.

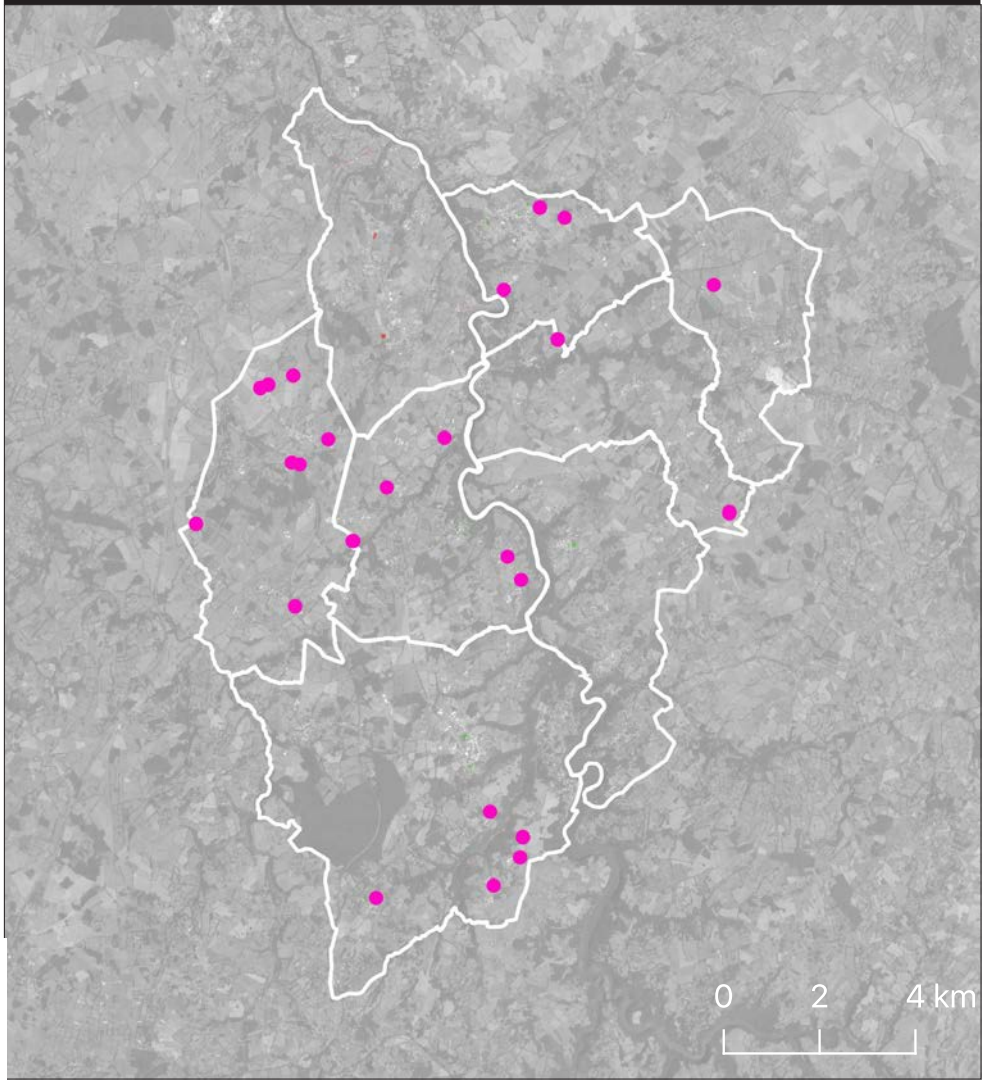
L'objectif est de fournir un cadre juridique garant du maintien des éléments de patrimoine non-monumental du territoire et des éléments vernaculaires.

Les prescriptions définies ne visent pas à figer l'élément identifié mais bien à garantir que son évolution maintienne ses spécificités et son caractère notamment les éléments de modénature de façade, les ornements et limiter l'introduction d'éléments de composition architecturale dénaturant (en termes de style ou d'époque) la qualité de son enveloppe.

Une attention particulière sera portée sur le traitement des abords de l'élément afin de le mettre en valeur dans son contexte.

Les documents graphiques du règlement identifient 91 éléments de patrimoine paysager bâti à protéger.

LOCALISATION DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER



3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.6 - LES SECTEURS PROTÉGÉS EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL ET DU SOUS-SOL

1 / Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'article L.151-34 2° du C. urb. indique que les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.

Ce classement permet les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Pour répondre aux objectifs de soutien de l'activité de carrière développés dans le PADD et afin de prendre en compte le Schéma Départemental des Carrières, cet outil permet d'identifier les carrières en cours d'exploitation et en projet d'extension.

Code de l'URBANISME

Au titre du R. 151-34 (2°) du Code de l'urbanisme, les documents graphiques font apparaître :

«2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées »

2 / Justification de la délimitation

Ces secteurs ont été définis au regard des périmètres des exploitations de carrières existantes, ainsi que les périmètres des projets d'extension, transmis par les entreprises exploitantes.

Ils sont localisés sur les communes de :

- Pommiers (existant).

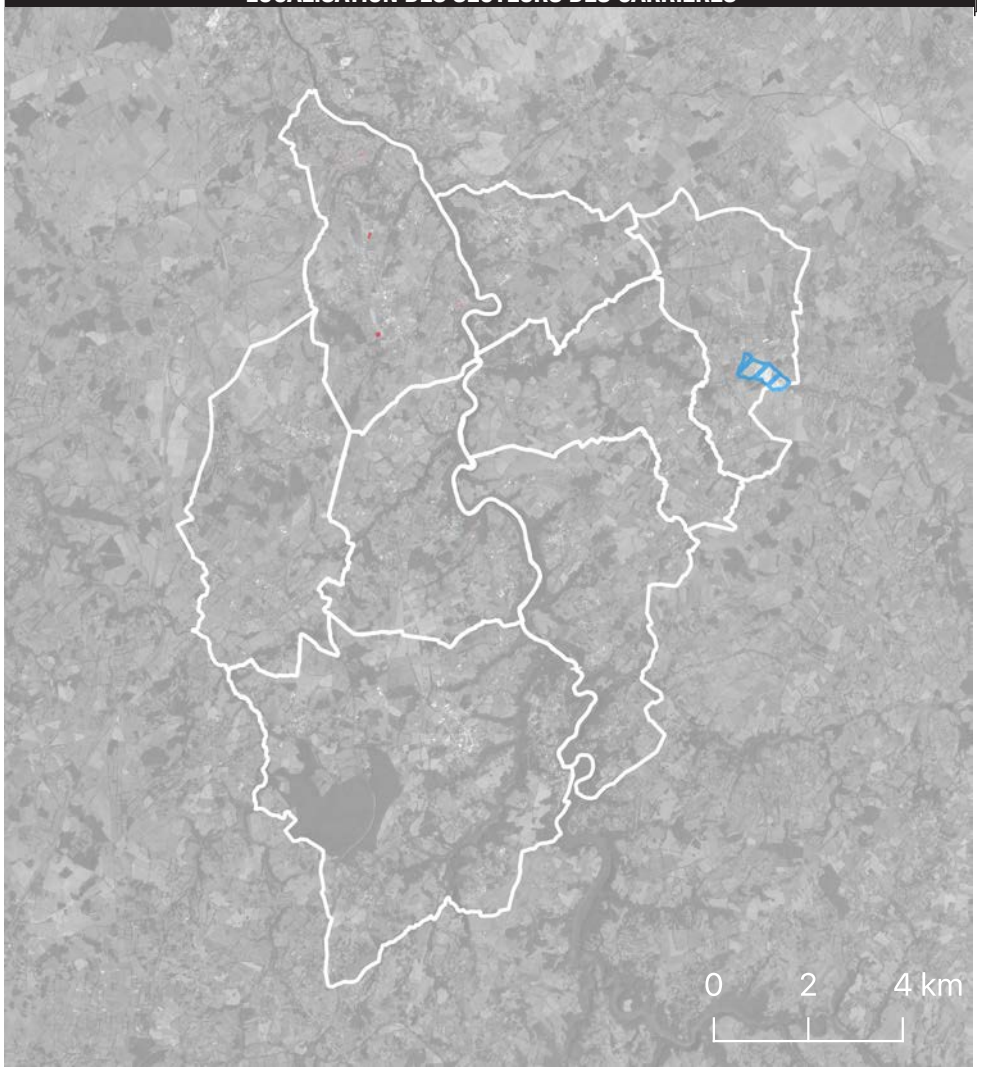
3 / Les grands principes de protection

Délimités en zone N (Naturelle) sur le plan de zonage, la trame carrière permet ainsi les activités d'extraction et d'exhaussement de sols propres aux secteurs d'exploitation du sous-sol, et leurs constructions afférentes.

En dehors de ces espaces, l'exploitation de carrières est interdite.

Richesse sous sol

LOCALISATION DES SECTEURS DES CARRIÈRES



3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.7 - LES CHANGEMENTS DE DESTINATIONS EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIÈRES

1 / Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'article L.151-11 du C. urb. dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et en zone naturelle, à l'avis de la CDNPS.

Le territoire du PLUi, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Étant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée, (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante), il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas au fonctionnement de l'activité agricole.

De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme :

«Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

{...}

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

2 / Justification de l'identification

La collectivité a retenu comme critère d'éligibilité au changement de destination du bâti son caractère patrimonial et donc à l'exclusion des matériaux modernes.

Le recensement a été effectué par les élus des communes en faisant appel à la population, en particulier les agriculteurs. L'identification des bâtis agricoles à caractère patrimonial a bénéficié du travail concomitant effectué sur l'agriculture, notamment le repérage des sites d'exploitation.

La sensibilité agricole aux potentiels de changement de destination a fait l'objet d'une attention particulière. La collectivité a souhaité distinguer les bâtis au regard du critère lié à une distance supérieure à 100 mètres de tout bâtiment d'élevage en activité, afin de s'assurer de la préservation de l'activité agricole en place.

Autre critère retenu, la présence et la suffisance des réseaux. En effet, il convient que les possibles futures habitations ou activités issues de ce changement de destination puissent bénéficier des réseaux publics (eau et électricité) à proximité et en capacité suffisante.

3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.7 - LES CHANGEMENTS DE DESTINATIONS EN ZONES AGRICOLES, NATURELLES OU FORESTIÈRES

3 / Les grands principes d'application

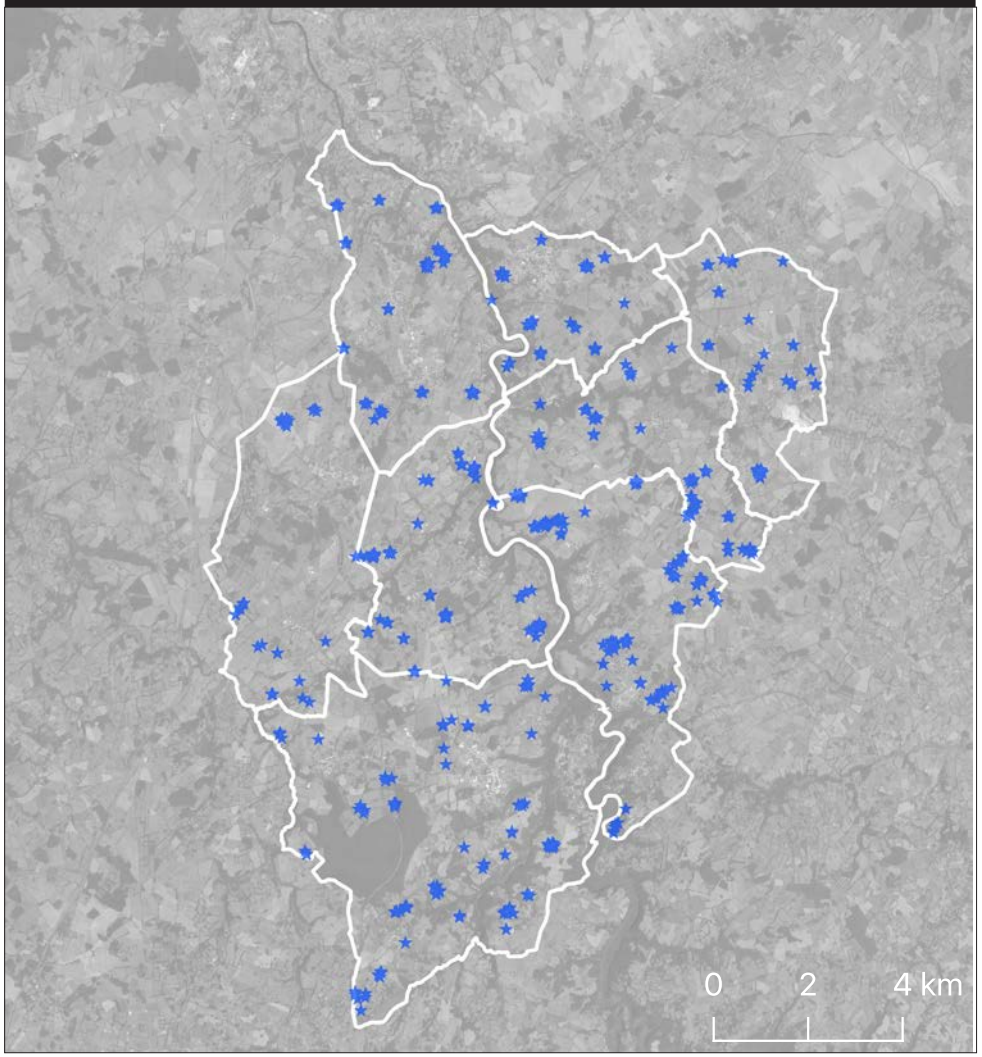
La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi en zone A et N, permet d'encadrer l'évolution des corps de ferme isolés en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.

L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt du permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination.

Les documents graphiques du règlement identifient un potentiel de 577 changements de destination en zones agricoles, naturelles et forestières.

Compte tenu des contraintes liées à la réhabilitation de ce type de bâti, malgré son intérêt architectural et sa localisation en campagne (coûts, opportunité, temps de mise en oeuvre, etc.), et la possibilité offerte de changer de destination pour de «*l'Habitat*» mais aussi du *«Commerce et activité de service»* ou encore *«Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire»*, l'impact réel des bâtis agricoles susceptibles de changer de destination sur la production de logements prévue dans le PLUi est extrêmement aléatoire et quasi impossible à prévoir. C'est pourquoi ces potentiels de logements ne peuvent être pris en compte dans les objectifs d'accueil et dans sa traduction en nombre de logements.

LOCALISATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION



3. Les outils spécifiques et autres dispositions

3.8 - LES VOIES DE CIRCULATION À MODIFIER, CRÉER OU CONSERVER

1 / Objectifs poursuivis et dispositions particulières

L'article L.151-38 du C. urb. indique que le règlement peut préciser le tracé des voies de circulation à conserver.

Ce classement permet de localiser les sentiers à préserver afin de garantir leur petennité et d'assurer les liaisons douces sur l'ensemble du territoire.

Pour répondre aux objectifs de mobilités durables des déplacements et de structuration de l'offre touristique développés dans le PADD, cet outil permet d'identifier les itinéraires de randonnées.

Code de l'URBANISME

Au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme,

ont été délimités, sur le plan de zonage, le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

2 / Justification de la délimitation

Cette identification permet d'assurer la pérennisation d'un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire.

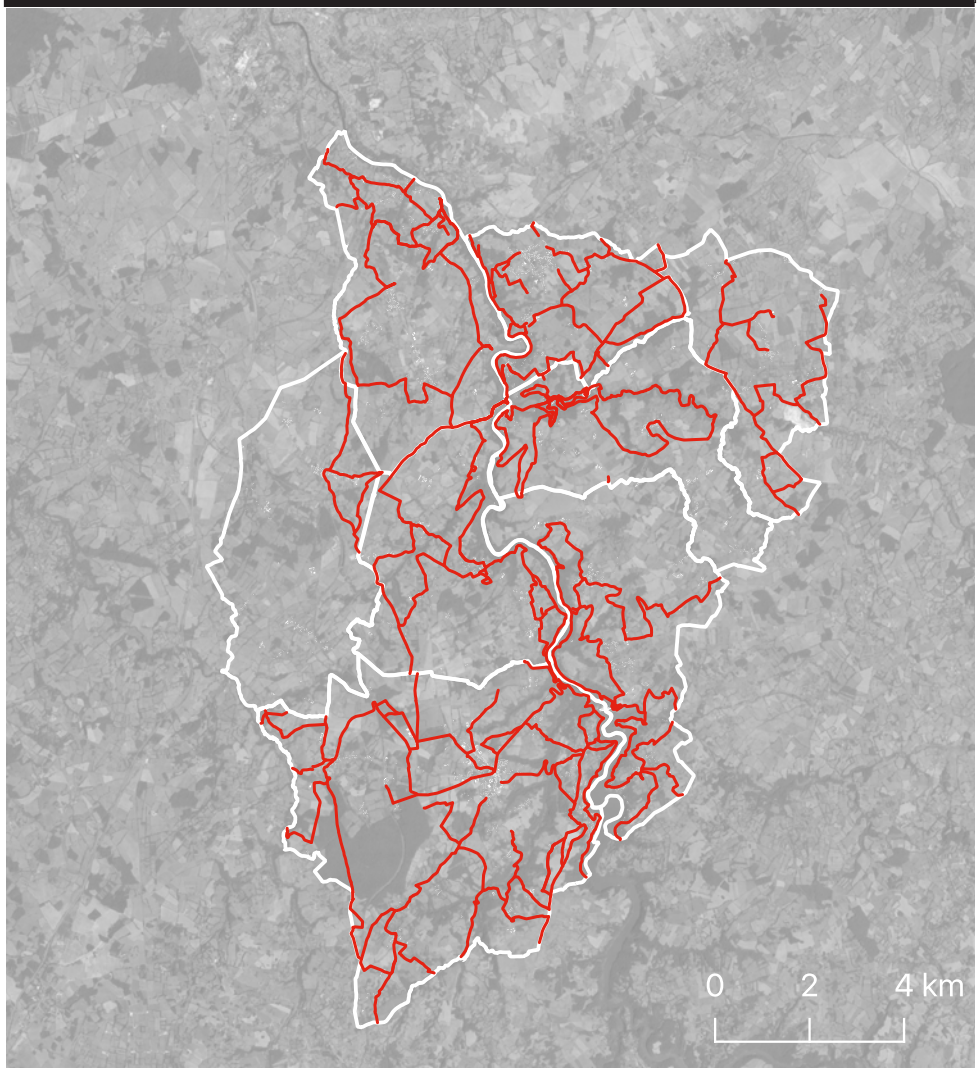
3 / Les grands principes de protection

Ainsi, sont protégés les itinéraires de grandes randonnées, les chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), ou encore les boucles locales, œuvrant au cadre de vie et propices au développement touristique.

Le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur conservation.

Ces itinéraires sont identifiés aux documents graphiques du PLUi.

LOCALISATION DES CHEMINS DE RANDONNÉES À CONSERVER



Voies, chemins, transport public à conserver et à créer

.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.1 - PRÉAMBULE

Ce chapitre vise à justifier et à expliquer l'utilisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la mise en oeuvre des orientations du PADD du PLUi du pays d'Eguzon.

Les OAP viennent compléter le dispositif règlementaire du PLUi, en précisant des dispositions applicables à l'aménagement des secteurs de projet dans le respect du projet politique de territoire et dans la recherche de qualité urbaine. Elles constituent en cela un des outils privilégiés de mise en oeuvre du PADD.

Les OAP sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Au titre de l'article L. 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.2 - PRINCIPES GÉNÉRAUX DES OAP

1 / Organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi

Les OAP, définies au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, se divisent en deux types :

1 - Les OAP «Thématiques» ou patrimoniale : elles couvrent l'ensemble du territoire du PLUi et mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière ou autour d'un thème particulier. Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Au sein du PLUi on retrouve l' OAP thématique suivante :

- «***Densité***» qui fixent des principes de densification en ciblant plus spécifiquement les disponibilités foncières sur des espaces ne nécessitant pas d'aménagement spécifique, issues de grands espaces libre à combler.

2 - Les OAP «Sectorielles», qui permettent l'organisation de l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer, en extensions urbaines ou en renouvellement urbain, ou encore en coeur d'îlot en densification, sur des grands espaces à aménager. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur.

2 / Principe de compatibilité

Les OAP définies au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal constituent des principes opposables en termes de compatibilité.

Cela signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la collectivité ne doivent pas remettre en cause ces orientations (principe de non-contrariété). Ainsi, l'application des principes énoncés par les OAP n'exclue pas une marge d'adaptabilité afin de répondre de manière plus fluide aux caractéristiques des projets.

Comme le règlement et ses documents graphiques, les OAP ne sont pas seulement opposables aux projets soumis à autorisation d'urbanisme, mais, bien plus largement, à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan local d'urbanisme.

3 / Articulation avec le règlement

Les OAP sont complémentaires des dispositions du règlement écrit. Le règlement fixe le cadre commun des règles à respecter sur l'ensemble du territoire en termes de nouvelles constructions (destination des constructions par zone, implantation, hauteur, traitement environnemental et paysager, etc.).

Les OAP spatialisent certaines règles et aident à la mise en oeuvre des orientations du PADD dans l'aménagement des secteurs de développement.

Par exemple, l'OAP assure la bonne prise en compte des qualités paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur, en identifiant ces marqueurs paysagers au sein d'un schéma de principe à respecter.

L'utilisation d'un règlement seul n'est pas toujours adaptée à la temporalité parfois très longue des projets urbains dont la forme et le programme sont souvent appelés à évoluer pour mieux répondre aux besoins locaux.

De plus, les OAP permettent de mieux qualifier le projet d'aménagement sous-entendu par la création d'une zone 1AU et d'illustrer les attentes de la collectivité à l'attention des aménageurs.

.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.3 - LES OAP THÉMATIQUES

1 / OAP thématique «Densité»

- Rappel des objectifs du PADD en faveur de l'Urbanisme & Habitat, de mâitrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'OAP thématique consacrée à la densification des tissus déjà urbanisés, met en avant à la fois des principes généraux applicables à tout projet, indiqués sous forme de préconisation et des orientations de densité minimale localisées sur les disponibilités foncières existantes en dents creuses, en intensification (potentiel partagé sur plusieurs unités foncières) ainsi que sur certains secteurs d'extension ponctuelle ne nécessitant pas d'aménagement.

Ces OAP permettent de traduire de manière opérationnelle les objectifs fixés par le PADD :

- *Densifier les centralités principales et secondaires* : Il s'agit d'identifier les dents creuses pouvant être mobilisées et comblées et les potentiels de d'intensification (de type BIMBY) sur les parcelles baies de grande taille, en fonction de la morphologie urbaine existante.
- *Prioriser les espaces de densification* : Le document favorise la densification de ces espaces bâtis en les identifiant et en estimant le potentiel de création de logements possibles, en fonction du tissu urbain dans lequel les espaces interstitiels se situent. Ce potentiel est mis en parallèle avec le besoin de nouveaux logements issus de la prospective territoriale, pondérant ainsi les besoins de terrains constructibles en extension urbaine. Au-delà d'un certain seuil de surface libre (étudié au cas par cas en fonction du contexte urbain local), il est mis en place un principe de densité à respecter limitant ainsi la consommation d'espace.
- *Mettre en place des principes de densités dans les opérations d'aménagement* : au-delà des opérations d'aménagement, les parcelles de grandes tailles sur lesquelles pourraient être opérée une densification/intensification par division foncière sont identifiés avec application d'un principe de densité à respecter, en prenant en compte les spécificités des terrains.

- Déclinaisons du PADD dans l'OAP thématique «Densité»

Les prescriptions fixées permettent de garantir la mise en œuvre d'une taille moyenne d'unité foncière répondant à ces objectifs.

- *Objectifs des secteurs de densité minimale*

Ces prescriptions répondent à plusieurs objectifs :

- Optimiser les surfaces constructibles afin que les objectifs de réduction de la consommation d'espaces n'entravent pas la poursuite de ceux d'accueil de population ;
- Rompre avec l'émergence de très grandes unités foncières, très consommatrices d'espaces donc très impactantes pour les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles ;
- Assurer des formes d'urbanisation s'inscrivant en cohérence avec les caractéristiques urbaines plus denses, des bourgs et hameaux ;
- Agir sur l'offre résidentielle de deux manières :
  - En proposant des logements et des unités foncières plus petites, en répondant à la demande des jeunes ménages (moins d'enfants par ménages, moyens financiers plus faibles, pas de volonté de posséder un jardin de très grande taille, etc.);
  - Pour les ménages en demande de grandes unités foncières et de grands logements, favoriser la reprise de ceux existants présentant un fort taux de vacance.

- *Le choix des secteurs de densité minimale*

Les principes de densité s'appliquent sur les disponibilités foncières de plus de 3 000 m², c'est-à-dire des espaces permettant la construction d'au moins deux logements au titre de la taille moyenne d'emprise désirée par le PADD.

Trois types d'espaces sont concernés :

- Les dents creuses situées au sein des Parties Actuellement Urbanisées, classées en Ua, Ub ou Uc.
- Les extensions ponctuelles situées en périphéries immédiates des PAU ne nécessitant pas d'aménagement (une simple Déclaration Préalable valant division suffira).
- Les potentiels d'intensification urbaine, pouvant être opérée par division / regroupement de deux unités foncières initiales en entente des propriétaires ou après cession d'une partie à l'autre afin de dégager un lot à bâtir.

.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.3 - LES OAP THÉMATIQUES

- *Explications des différences d'objectifs des préconisations chiffrées*

Des différences existent dans les prescriptions fixées aux secteurs de densité limitée.

Compte tenu du caractère contraint du foncier concerné, généralement hérité des formes d'urbanisation passée, les prescriptions tiennent compte de :

- La morphologie des disponibilités foncières (taille et superficie) qui engagent des difficultés, plus ou moins élevées, pour atteindre l'objectif de taille moyenne fixé par le PADD;
- Les conditions d'accès, parfois complexes, qui ne sont pas nécessairement susceptibles de supporter une augmentation de fréquentation trop importante;
- Le contexte initial des sites, et notamment :
  - Le dénivelé qui ne permet pas une constructibilité totale des secteurs (difficultés pour construire, pour l'implantation des dispositifs de traitement des eaux usées ou nécessitant des dispositions pour la gestion des eaux pluviales, etc.);
  - La préservation de la fonctionnalité écologique des lieux (présence d'éléments végétalisés d'intérêt à préserver, maintien d'un faible taux d'imperméabilisation, etc.).
- La volonté locale de maintenir des jardins privatifs au sein des bourgs.

- Les grands principes d'application

Méthode d'application des prescriptions opposables de densité minimale à respecter

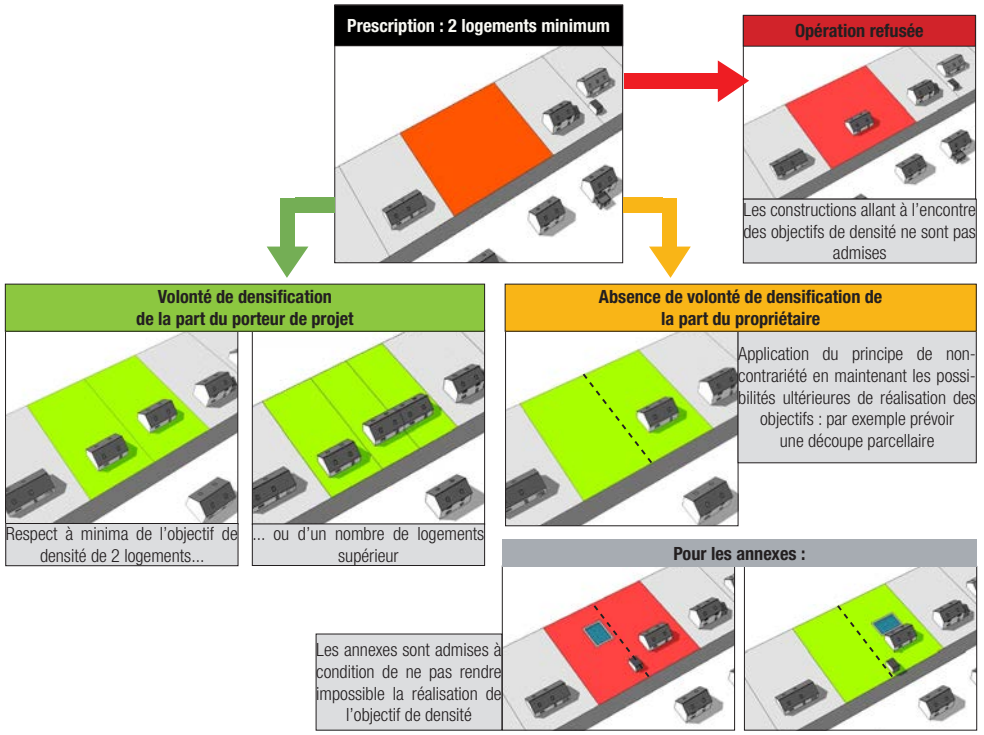
Pour chaque secteur identifié au titre de l'OAP thématique «Densité» et délimités sur le plan de zonage, s'applique une prescription chiffrée fixant un nombre de logements minimum à respecter lors de la définition des projets des particuliers.

L'OAP s'applique en termes de compatibilité ce qui signifie qu'un principe de non-contrariété de la prescription prime:

- Le projet peut respecter strictement le nombre de logements fixé ;
- Il peut être autorisé une densité supérieure ;
- Dans le cas où le meneur de projet n'entend pas poursuivre un objectif de densité, son projet ne pourra être admis qu'à condition qu'il ne nuise pas à la réalisation future de l'objectif.

Toutes demandes d'urbanisme rendant impossible la réalisation de la densité minimale édictée sera refusée : construction principale implantée en milieu d'emprise foncière, annexes pérennes éparses (piscine, garage, etc.).

Des annexes facilement démontables pourront être admises (comme les cabanes de jardins).



.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.4 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES MIS EN OEUVRE

1 / Organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation «Sectorielles»

Les OAP sectorielles visent à organiser et structurer le développement futur en prévoyant les liens à créer avec le tissu urbain existant (en termes de réseau viaire, etc.). Elles permettent d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles opérations, d'intégrer au maximum les constructions futures dans l'environnement proche en imposant des principes paysagers, environnementaux, d'accès de desserte, d'implantation et d'orientation du bâti...

Les OAP permettent également d'assurer une densité minimale et d'assurer les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les OAP comportent toutes une présentation de la zone concernée, suivie des orientations retenues à prendre en compte par l'aménageur, complétées par un schéma de principes à respecter.

Les secteurs de développement économiques et touristiques sont concernés par les mêmes exigences d'intégration paysagère et de préservation des milieux.

2 / Déclinaison du PADD dans les OAP sectorielles

Les orientations retenues sont divisées en trois grands volets répondant aux projets de territoire :

- **Formes urbaines et fonctions urbaines** : répond aux orientations du PADD relatives à l'Urbanisme & Habitat et à la Lutte contre l'étalement urbain :

- «*Développer les bourgs et certains hameaux pour compléter les besoins*». Les OAP permettent de maîtriser l'urbanisation en donnant la priorité au réinvestissement des tissus urbains existants, c'est pourquoi certaines OAP peuvent s'appliquer sur des grands espaces de densification à aménager. Elles encouragent également la mixité sociale et intergénérationnelle par un habitat pluriel en différenciant les produits au sein même du territoire PLUi, mais également au sein des communes et des secteurs de projets.
- «*Déterminer un phasage de l'urbanisation en fonction des besoins*». Un phasage à l'urbanisation peut être mis en place à la commune (1AU / 2AU) mais également à l'intérieur même d'un secteur de projet.
- «*Mettre en place des principes de densités dans les opérations d'aménagement*». Des principes de densité minimale à respecter, en prenant en compte les spécificités et l'organisation du territoire, sont également mis en place pour chaque secteur de projet.

- **Déplacements, transports et dessertes** : répond aux orientations du PADD relatives au Mobilités & Déplacements :

- «*Favoriser les déplacements doux*». Les orientations relatives aux accès, à la desserte et au stationnement permettent de montrer les logiques d'organisation des zones. L'ensemble du réseau viaire n'est pas défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur les schémas. L'OAP met en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier. L'OAP complète parfaitement le règlement en permettant de visualiser et localiser la règle d'accès, de desserte, de stationnement, etc.

- **Paysages, espaces publics, équipements et réseaux** : répond aux orientations du PADD relatives aux Équipements & Services et à l'Environnement, paysages et architecture :

- «*Anticiper les besoins en équipements généraux*». Les orientations visent à conforter les équipements existants et à anticiper leurs agrandissements. Elles permettent également d'anticiper les besoins dans les opérations d'aménagement. Enfin, une des orientations spécifiques peut avoir pour but de rechercher, à travers l'organisation du bâti, les occasions de structurer des espaces publics en développant des lieux de partage et de rassemblement nécessaire à la vie de quartier.
- «*Préserver le cadre de vie*». Cette orientation du PADD aurait pu être traitée dans un volet spécifique dans les OAP. Néanmoins, il a été retenu d'intégrer cette thématique dans un cadre plus large impactant l'espace de vie, tout comme les équipements, réseaux, etc. Les orientations visent à assurer une bonne insertion des constructions dans leurs environnements, en s'appuyant au maximum sur les milieux existants (humides, arbres, haies, etc.). L'objectif est de conserver

.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.4 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES MIS EN OEUVRE

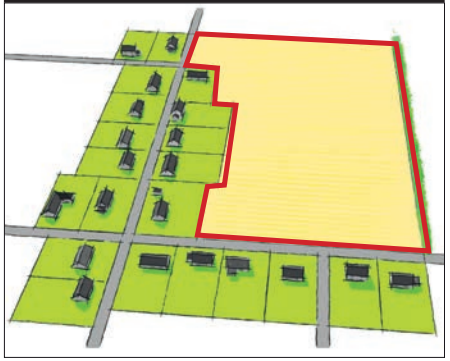
et de garantir l'absence d'impact sur l'environnement paysager et milieux écologiques du site (ou à proximité) et que les nouvelles constructions s'y adaptent et non l'inverse.

3 / Description du volet Formes urbaines et fonctions urbaines

Les OAP sectorielles couvrent des secteurs importants par leur superficie et présentant un intérêt majeur pour le développement du territoire intercommunal.

Sont tout spécifiquement concernés, les secteurs où la constructibilité efficiente de la zone rendra nécessaire l'aménagement d'une voirie, d'espaces communs et d'équipements partagés.

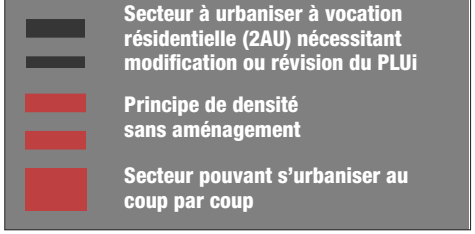
IMPLANTATION DU SITE D'URBANISATION FUTURE



- Phase de réalisation

Le type d'aménagement attendu est précisé en introduction de chaque Orientations retenues, 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 prévue par l'OAP.

EXEMPLE DE PHASE DE RÉALISATION



Afin d'organiser l'investissement public lié au coût d'extensions des réseaux et autres équipements, mais aussi afin de moduler la consommation foncière sur l'ensemble de la durée d'application du PLUi, des prescriptions ont été définies afin de hiérarchiser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation.

Ce phasage permet de conditionner un ordre des zones, une zone ne pouvant être constructible qu'à partir de l'instant où les permis de construire couvrent un certain pourcentage des espaces constructibles de la zone précédente.

La mise en oeuvre de ce dispositif ainsi que l'ordre établi prennent en compte :

- La superficie constructible totale de la commune au regard de ses objectifs de prospective démographique. Dans ce cas, le phasage limite les risques de sur-consommation si la commune ouvre de manière excédentaire des espaces constructibles.
- Les capacités d'investissement de la commune et de la Communauté de communes.
- La place stratégique de certaines zones à urbaniser : proximité avec le centre bourg, les zones d'emploi, les équipements, la desserte par des axes structurants, etc.
- La connaissance des élus d'une intention de vendre le foncier concerné ou au contraire de maintenir une rétention dessus.

.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.4 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES MIS EN OEUVRE

- Type de construction

Les OAP permettent de préciser, de manière complémentaire au règlement, la destination des îlots d'urbanisation future, permettant d'atteindre les objectifs d'aménagement fixés par le projet de territoire, mais aussi par exemple le type de construction attendue et préciser, le cas échéant les secteurs d'habitat groupé ou petit collectif à favoriser.

Les constructions devront respecter les règles applicables et veiller à leur insertion (urbaine, architecturale et paysagère) harmonieuse avec leur environement bâti et naturel.

EXEMPLE DE PHASE DE TYPE DE CONSTRUCTIONS ATTENDUE

- Secteur à urbaniser à vocation résidentielle (1AU)
- Secteur à urbaniser à vocation artisanale (1AUx)
- Espace dédié aux hébergements hôtelier et touristique (1AUt)

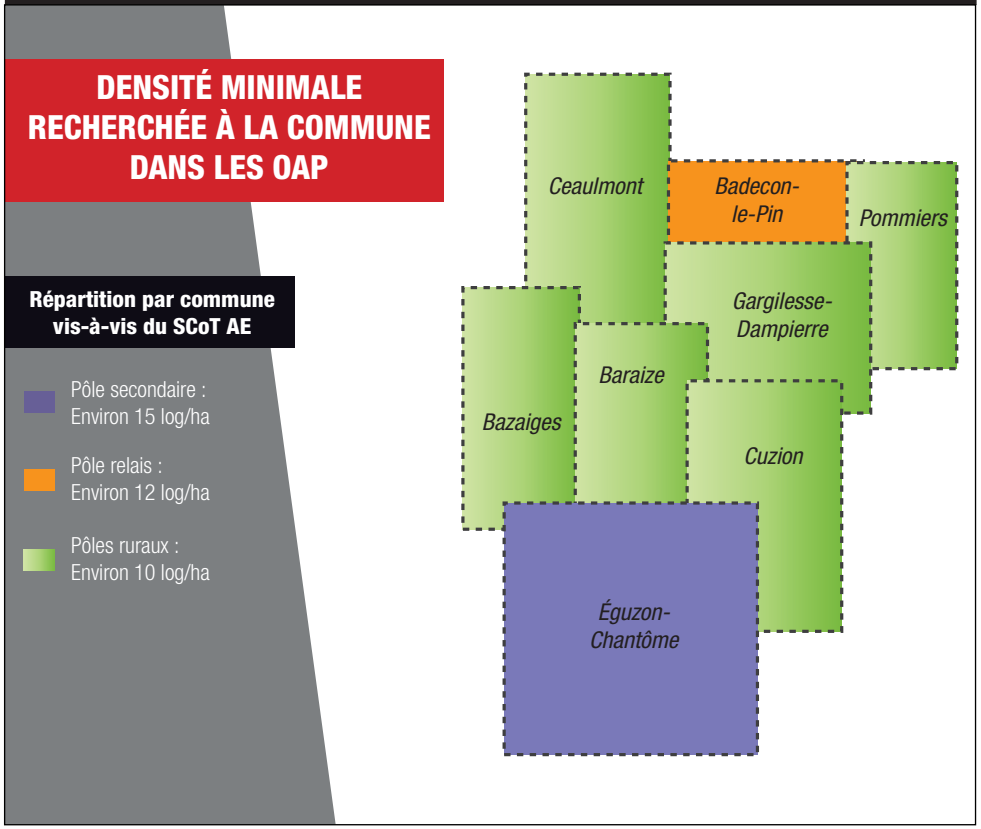
- Principe de densité

De la même manière que pour l'OAP thématique «Densité», les OAP sectorielles fixent un nombre minimum de logements à atteindre dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette prescription vise à une mobilisation optimale de la consommation foncière sur les secteurs de développement du bourg ainsi que les autres objectifs complémentaires présentés précédemment.

Afin de définir cette prescription, il a été retenu d'orienter la densité recherchée vers une taille moyenne de parcelle en fonction de l'armature urbaine définies dans le SCoT A-E. Compte tenu des spécificités propres à chaque site (morphologie du site, composition parcellaire), cet objectif a pu subir des adaptations mineures.

De plus, la prescription minimale de logements est fixée au regard de la superficie réellement constructible après soustraction d'une part de coefficient de VRD (Voirie et Réseaux Divers) de 20 %, correspondant aux emprises publiques ou équipements partagés à créer, aux espaces verts, aux dispositifs de gestion des eaux de ruissellement de voiries, etc.

DENSITÉ MINIMALE RECHERCHÉE PAR COMMUNE DANS LES OAP



.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.4 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES MIS EN OEUVRE

///// Bilan production de logements par OAP d'aménagement

Objectif densité à la commune	**Densité à respecter**	**Densité effective**
Badecon-le-Pin	12 log/ha	11 log/ha
Ceaulmont	10 log/ha	10 log/ha
Gargilesse-Dampierre	10 log/ha	-
Pommiers	10 log/ha	-
Baraize	10 log/ha	9 log/ha
Bazaiges	10 log/ha	10 log/ha
Cuzion	10 log/ha	10 log/ha
Eguzon-Chantôme	15 log/ha	12 log/ha
TOTAL	**12 log/ha**	**10 log/ha**

Au global, la densité effective retenue des les OAP est légèrement inférieure aux objectifs du SCoT A-E. Néanmoins, ces densités restent dans une marge de compatibilité acceptable.

- Qualité architecturale

Comme expliqué précédemment, l'un des objectifs d'une OAP est d'encadrer l'insertion des nouvelles constructions dans la zone, au regard du contexte dans lequel elles s'insèrent. L'OAP peut alors, en plus des règles édictées dans le règlement écrit, préciser les directives à suivre par l'aménageur (hauteur, bande d'implantation, déconstruction à prévoir...).

4 / Description du volet Déplacements, transports et dessertes

Les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet, pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacements automobiles et pour assurer la desserte interne du secteur concerné. Elles peuvent préciser également les principes de liaisons douces à créer ainsi que les espaces de stationnement à conforter ou à aménager.

Ces principes définissent ainsi les modalités d'organisation interne en cohérence avec les réseaux existants. Ils prennent en compte les objectifs de déplacements de tous les modes et déclinent la politique globale de déplacements portée par l'intercommunalité.

EXEMPLE DE COUTURE VIAIRE EN CONTINUITÉ DE VOIES EXISTANTES

.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.4 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES MIS EN OEUVRE

- Voiries et accès

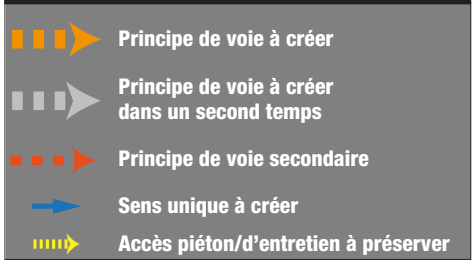
Des principes de desserte et de voirie sont fixés par les schémas d'aménagement définis pour chaque secteur.

L'objectif des prescriptions relatives à l'organisation des voies internes et des accès est de permettre la réalisation de coutures viaires entre les nouveaux quartiers et les tissus existants.

Ces principes sont fixés de manière à :

- Limiter le recours systématique à des placettes de retournement qui ne permettent pas une insertion optimale des nouveaux sites d'urbanisation ni un développement cohérent sur le plus long terme. Des placettes pourront néanmoins être rendues nécessaires au regard de la faisabilité technique et économique : impossibilité de créer une sortie supplémentaire, taille et la morphologie du secteur non favorable, afin d'assurer l'optimisation foncière du site, au regard de la faisabilité économique de l'opération.
- Privilégier le prolongement des voies existantes qui desservent les quartiers limitrophes (lisibilité de l'espace, intégration de dans la morphologie viaire).
- Encourager l'aménagement de voies internes à un tracé le plus rectiligne et régulier possible, bien que parfois des axes courbes sont apparus car plus adaptés à la topographie du site, ou à la forme complexe.

EXEMPLE DE DESSERTE À PRÉVOIR



Les principes d'aménagement encadrent la localisation des entrées / sorties.

Mise à part des cas spécifiques, ces orientations limitent la création de sorties directes des nouvelles unités foncières sur les axes existants desservant les secteurs d'urbanisation future. Ces dispositions visent à limiter les pressions nouvelles, pouvant être engendrées par la multiplication des entrées/sorties (atteinte à la fluidité de trafic de ces axes), et entraînant également une vulnérabilité face aux risques liés à la sécurité routière.

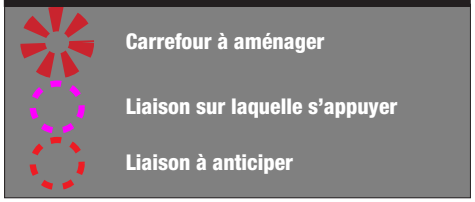
Les cas où des accès directs sont admis visent essentiellement à assurer l'optimisation de l'usage foncier en évitant l'émergence de délaissés sur des secteurs difficilement accessibles, via la desserte interne à créer. Ces sorties directes, limitées en nombre et en fréquence d'entrées/sorties de véhicules ont été étudiées, afin de ne pas induire d'impact important sur les conditions de circulation.

EXEMPLE D'ACCÈS À RESPECTER

Dans un certain nombre de cas, les secteurs de développement ont été établis dans la logique d'une poursuite ultérieure de l'urbanisation qui s'opérera dans le cadre des futures révisions du PLUi.

Afin de ne pas entraver la création de coutures viaires, il est établi que l'urbanisation des secteurs devra maintenir des espaces non-bâtis dans des proportions suffisantes pour permettre la création d'axes nouveaux.

EXEMPLE DE LIAISON À PRENDRE EN COMPTE



- Stationnement

Les OAP, en complément avec les espaces publics, peuvent occasionnellement faire ressortir la nécessité de s'appuyer sur des parkings existants ou à créer en fonction de l'ampleur du projet.

EXEMPLE DE STATIONNEMENT À PRENDRE EN COMPTE

.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.4 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES MIS EN OEUVRE

- Liaisons douces

Certaines OAP fixent que les voies créées devront être accompagnées de continuités piétonnes.

AMÉNAGEMENT DE LIAISONS DOUCES EN CONTINUITÉ DE VOIES ET EN SITE PROPRE

En plus de la disposition obligeant à la réalisation, sur au moins un des côtés de la voie, de trottoirs aux abords de la voirie, un espace de cheminement doux, en site propre, est prescrit sur certaines zones. L'objectif est de promouvoir les déplacements des personnes vers le centre-bourg en assurant des conditions de déplacements sécurisées.

Cette disposition participe à créer une couture réelle entre le centre-bourg et les commerces / services qui s'y trouvent avec les nouveaux quartiers.

EXEMPLE DE LIAISONS DOUCES À PRENDRE EN COMPTE

Liaison douce à favoriser

5 / Description du volet Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

Cette partie recouvre les dispositions relatives à la mise en valeur du site, à la qualité de vie et au traitement des espaces partagés par les futurs habitants. Certaines OAP, de part leur contexte paysager (entrée de bourg, ...) ou environnemental (en lisière de boisement ...), font l'objet d'une analyse traduisant des enjeux plus spécifiques.

- Traitement paysager

Les OAP identifient parfois les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser :

Ces dispositions visent à limiter les impacts de l'urbanisation future des sites, en assurant que les aménagements respectent la présence des éléments remarquables existants qui participent au caractère naturel, rural et à l'insertion du site dans son environnement en constituant des tampons avec les milieux naturels et agricoles.

De plus, les OAP permettent de traduire, dans une optique pré-opérationnelle, les objectifs du PADD en matière de qualité environnementale et paysagère des zones d'urbanisation. Ainsi, certaines OAP fixent des obligations en termes d'implantation de haies, de façades végétales et d'espaces non-constructible.

Ces principes favorisent une approche qualitative des futurs projets constituant, en cela, un enjeu local pour le maintien et le développement des qualités intrinsèques du territoire et en contribuant à l'amélioration générale du cadre de vie des habitants.

EXEMPLE DE TRAITEMENT PAYSAGER À RESPECTER

- Espace de jardin à favoriser
- Espace boisé à protéger
- Zone humide à préserver
- Élements végétaux existant à préserver
- Coupure végétale à créer/préserver
- Traitement végétal à mettre en place (haies)

- Espaces publics

Dans une même optique de développement du cadre de vie, en participant à la création de liens entre les habitants, certaines OAP, s'appliquant sur des secteurs stratégiques (forte proximité avec le centre, importance du nombre de logements projetés, etc.), prévoient la création d'espaces partagés : centralité interne, espaces d'aménité, espaces verts, etc.

De même, lorsque cela est nécessaire, des espaces de stationnements peuvent être inscrits à l'OAP afin de faciliter le stationnement dans la zone (besoin pour les équipements...)

EXEMPLE D'ESPACE PUBLIC À CRÉER

- Favoriser l'implantation d'une aire de camping-car
- Espace publique à créer sur lequel s'appuyer (espace de rencontre, stationnement, etc.)

.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.4 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES MIS EN OEUVRE

- Équipements et réseaux

Dans le but d'adapter au mieux les équipements publics à l'augmentation des habitations ou équipements du territoire, les OAP sectorielles peuvent prévoir les modalités de raccordement aux différents réseaux. Elles peuvent ainsi préciser par exemple le type de système d'épuration souhaité, l'emplacement des bassins de rétentions d'eau de ruissellement, etc.

EXEMPLE D'ÉQUIPEMENT À PRÉVOIR

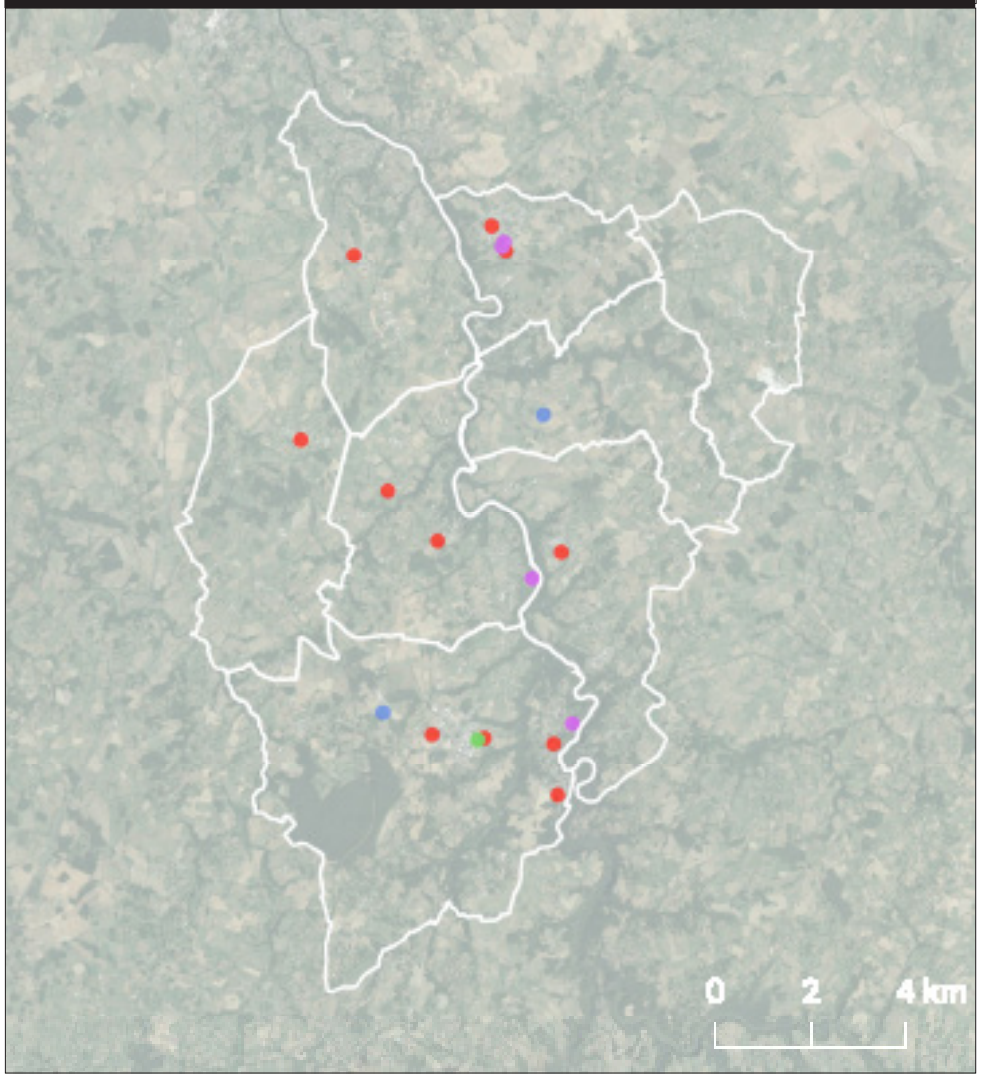
Bassin de rétention des eaux pluviales à créer / préserver

.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.4 - LES OAP SECTORIELLES : PRINCIPES MIS EN OEUVRE

6 / Localisation des OAP SECTORIELLES

LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



- OAP Sectorielle habitat
- OAP Sectorielle technique économie
- OAP Sectorielle technique équipement
- OAP Sectorielle technique tourisme

XI. MODALITÉS DE SUIVI DU PLUI

Préambule

Les effets de la mise en oeuvre du PLUi doivent faire l'objet d'une analyse et d'une évaluation, au plus tard 9 ans après son approbation (3 ans si le plan tient lieu de Programme Local l'Habitat) conformément à l'article R.151-4 du C. urb..

Article R. 153-3 6° du Code de l'urbanisme :

Le Code de l'urbanisme fixe que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan [...]. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

Ainsi, à partir des critères définis ci-après, l'organe délibérant de l'EPCI en charge du PLUi devra mesurer la pertinence de maintenir le document dans sa forme initiale, ou de l'opportunité d'en assurer la révision (L. 153-27 du Code de l'urbanisme). L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération fixant la décision de l'organe délibérant. S'il est décidé de ne pas réviser le document, alors un délai de 9 ans s'engagera, à l'échéance duquel, le PLUi devra de nouveau être évalué.

Afin de faciliter la compréhension générale des effets de la mise en oeuvre du PLUi mais aussi des dynamiques plus ou moins indépendantes connues sur le territoire, les indices définis sont organisés en catégories thématiques :

1 - Logements, population et ménages

2 - Consommation d'espaces

3 - Économie et agriculture

4 - Niveau de services et déplacements

5 - Environnement, Paysage et biodiversité

6 - Efficacité des outils du PLUi

La donnée T0 correspond à la donnée de référence à la date d'approbation du PLUi.

Il peut être conseillé, pour faciliter cette phase de bilan, d'établir un suivi des indices sous forme d'un tableau de bord complété par les services techniques, notamment pour les indicateurs dont la source est le suivi des demandes d'urbanisme.

L'analyse de ces indicateurs facilitera par la suite la définition d'une politique de réadaptation du document aux enjeux nouveaux, si nécessaire.

1. Les indicateurs de suivi du PLUi

1.1 - LOGEMENTS, POPULATION ET MÉNAGES

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Evaluation + 9 ans
Évolution du nombre d'habitants	Nombre d'habitants	INSEE (recensement annuelle par commune)	4 472 habitants	
Évolution taille moyenne des ménages	Nombre Habitants / Résidence principale	INSEE (recensement annuelle par commune)	2,1 pers./ménages	
Évolution du parc résidentiel	Nombre de logements	INSEE	3 521 logements	
Modes d'occupation du parc : - Évolution résidences principales - Évolution des logements vacants - Évolution résidences secondaires	Nombre de logement par mode d'occupation	INSEE Communes / Communauté de communes ADIL FILOCOM	- 2 110 rés. princ. - 400 log. vac. - 1 011 rés. sec.	
Dynamisme du marché de la construction	Nombre de permis de construire accepté	Communes / Communauté de communes	19 log / an	
Fluidité du marché de l'immobilier (déclaration d'Intention d'Aliéner)	Nombre de DIA	Communes / Communauté de communes	/	
Évolution du nombre de logements sociaux	Nombre de LS construits	Communes / Communauté de communes Bailleurs sociaux	/	

1. Les indicateurs de suivi du PLUi

1.2 - CONSOMMATION D'ESPACES

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Evaluation + 9 ans
Surface urbanisée en densification urbaine pour de l'habitat	ha	Communes / Communauté de communes	0,86 ha / an	
Surface urbanisée en extension urbaine pour de l'habitat	ha	Communes / Communauté de communes	3,44 ha / an	
Surface urbanisée total pour accueillir de l'habitat	ha	Communes / Communauté de communes	4,3 ha / an	
Taille moyenne des emprises foncières par logement	m^2 moyen par nouveau logement	Communes / Communauté de communes	2 250 m^2	
Surface urbanisée en densification urbaine pour de l'équipement public	ha	Communes / Communauté de communes	0	
Surface urbanisée en extension urbaine pour del'équipement public	ha	Communes / Communauté de communes	0	
Surface urbanisée total pour accueillir des équipements publics	ha	Communes / Communauté de communes	0	
Surface urbanisée en densification urbaine pour de l'activités économiques	ha	Communes / Communauté de communes	0	
Surface urbanisée en extension urbaine pour de l'activités économiques	ha	Communes / Communauté de communes	0,14 ha / an	
Surface urbanisée total pour accueillir des activités économiques	ha	Communes / Communauté de communes	0,14 ha / an	

1. Les indicateurs de suivi du PLUi

1.3 - ÉCONOMIE ET AGRICULTURE

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Evaluation + 9 ans
Évolution du nombre de sièges d'exploitation implantée sur le territoire	Nombres de sièges	Chambre d'agriculture Recensement général Agricole (RGA)	113 exploitations	
Évolution de l'emploi agricole	Nombre d'emplois	Chambre d'agriculture Recensement général Agricole (RGA) INSEE	168 actifs agricole	
Évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU) des exploitations implantées sur le territoire (siège)	m^2 / ha	Chambre d'agriculture Recensement général Agricole (RGA)	8 051 ha	
Évolution des terres inscrites à la PAC	m^2 / ha	Répertoire Parcellaire Graphique (RPG)	9 893 ha	
Évolution du parc d'entreprises	Nombre d'entre-prises	INSEE	150 établissements	
Évolution du nombre d'emploi	Nombre d'emplois	INSEE	1 119 emplois	
Nombre de construction de nouvelles entreprises	Nombre de PC acceptés	Communes / Communauté de communes	0,4 / an	
Création ou extension de ZAE	Nombre de projets / m^2	Communes / Communauté de communes	/	
Évaluation de l'offre foncière restante pour l'implantation d'entreprises	Nombre de lots / m^2	Communes / Communauté de communes	15 / 5000 m^2	
Taille moyenne des emprises foncières par entreprises	m^2 moyen par nouvelle entreprise	Communes / Communauté de communes	3 500 m^2	

1. Les indicateurs de suivi du PLUi

1.4 - NIVEAU DE SERVICES, ÉQUIPEMENT ET DÉPLACEMENTS

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Evaluation + 9 ans
Équipements publics réalisés	Nombre d'autorisation d'urbanisme m^2	Communes / Communauté de communes	/	
Qualité de l'offre de santé et des structures liées (maisons médicales, pharmacie, maisons de retraite, etc.).	Nombre de praticiens Nombre de structures liées à la santé	Communes / Communauté de communes INSEE Agence Régionale de Santé (ARS)	8 professionnels de santé 2 EHPAD	
Qualité de l'offre scolaire	Nombre de classes Nombre d'enfants scolarisés	Communes / Communauté de communes Établissements scolaires Département / Région	6 établissements scolaires	
Suivi de la consommation en eau	m^3 m^3 / habitant / an	ARS (Rapport eau potable)	/	
Raccordement aux réseaux d'assainissement collectif et mise en parallèle avec la capacité / rendement épuratoire des STEP	Capacité équivalant habitant	ARS (Rapport assainissement) Gestionnaire	Capacité 5 573 EH Charges entrantes 2 315 EH	
Évolution du débit de connexions	Mbit/s	Observatoire France THD Gestionnaire	/	
Évolution du linéaire de déplacements doux	Mètres linéaires	Communes / Communauté de communes	/	
Évolution de l'accidentologie	Nombre d'accident	Direction Départementale des Territoires	/	

1. Les indicateurs de suivi du PLUi

1.5 - ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

Indicateurs	Unités de mesure	Sources	T0	Evaluation + 9 ans
Évolution des grandes ensembles d'occupation des sols	ha par type d'occupation	Photo-interprétation European Environnement Agency (Corine Land Cover, Urban Atlas, etc.). Observatoires locaux de la consommation Communes / Communauté de communes	Espace agricole : 12 582,9 ha Espace boisé : 2 576,1 ha Espace artificialisé : 506,8 ha	
Évolution des boisements et espace naturelles	ha / m^2 d'espaces naturels et/ou boisés nouveaux ou supprimés	Communes / Communauté de communes SRCE	/	
Protection et restauration de la fonctionnalité des trames vertes et bleues (corridors écologiques)	ha / m^2 d'espaces naturels et/ou boisés nouveaux ou supprimés au sein d'une TVB	Communes / Communauté de communes SRCE	/	
Évolution des zones humides	ha / m^2	Communes / Communauté de communes SAGE Chambre d'agriculture (suivi PAC)	/	
Fonctionnalité des trames vertes et bleues	ha / m^2 d'espaces naturels et/ou boisés nouveaux ou supprimés	Communes / Communauté de communes	/	
Dispositifs d'énergies renouvelables	Nombre de demande	Communes / Communauté de communes INSEE	/	

1. Les indicateurs de suivi du PLUi

1.6 - EFFICACITÉ DES OUTILS DU PLUI

Indicateur	Unité de mesure	Source	T0	Evaluation + 9 ans
Emplacements réservés	Nb d'ER acheté Nb de mise en demeure refusée	Communes / Communauté de communes	/	
Droit de Préemption Urbain	Nombre de préemption	Communes / Communauté de communes	/	
Les secteurs soumis à OAP	Nombre de secteurs d'OAP urbanisés	Communes / Communauté de communes	/	
2AU de plus de 9 ans n'ayant pas été ouverte à l'urbanisation ou ayant fait l'objet d'acquisitions significatives	Nombre de zones / m^2	Communes / Communauté de communes	/	
Changements de destination de bâtiments agricoles	Nombre d'étoilages de bâtiment agricole ayant fait l'objet d'un CdD	Communes / Communauté de communes	/	
Protection des éléments bâti ou du paysage à conserver	Nombre de demandes de modification des éléments patrimoniaux	Communes / Communauté de communes	/	

12. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Préambule

Au titre de l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, l'article R.151-3 précise que le rapport de présentation :

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

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

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

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

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

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

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

Cette présente partie permettra d'exposer les effets et incidences attendus du projet de PLUi sur l'environnement.

Il s'agira d'analyser les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, en particulier les éléments physiques et naturels tels que les principaux réservoirs et corridors écologiques, la ressource en eau, les terres agricoles, les éléments de paysage et de patrimoine et les éléments de risques et de nuisances.

Dans un second temps, une analyse des conséquences éventuelles du présent PLUi sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 sera détaillée.

La justification de l'articulation du PLUi avec les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels le PLUi doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte se trouve dans le chapitre du présent rapport de présentation, intitulé «Du PADD à la règle, les choix», dans la partie intitulée *«XIII.3 Articulation avec les Plans et Programmes»*.

Concernant la justification des choix retenus, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement, il est possible de se référer au chapitre intitulé *«X. Justifications du dispositif réglementaire»*.

Enfin, concernant les indicateurs et modalités de suivi, il convient de se référer au chapitre intitulé *«XI. Modalités de suivi du PLUi»*.

Le résumé non technique fait l'objet d'un Tome 3.

1. Effets et incidences sur l'environnement

La réalisation d'un projet de territoire doit répondre à des grandes logiques qui permettent, dès sa définition, de modérer au mieux les impacts sur l'environnement.

Dans le cadre de la démarche du PLUi du Pays d'Éguzon, les principaux axes de réflexion se sont déclinés de la manière suivante :

- **1er principe : La prévention auprès de la collectivité**

La collectivité est assistée tout au long de la démarche par une assise technique et juridique apportée par le bureau d'études en charge de l'élaboration du document afin de les guider au mieux dans leurs choix. Sont rappelées les notions fondamentales de l'urbanisme et la législation en vigueur pour mener à bien un projet répondant à la fois aux attentes des élus mais aussi aux attentes réglementaires des services de l'État.

- **2ème principe : La modération des ouvertures à l'urbanisation**

Les législations récentes (lois SRU, ENE, et ALUR en tête) ont fixés la lutte contre l'étalement urbain comme un des axes majeurs des politiques à poursuivre dans la mise en œuvre des documents locaux d'urbanisme. Ainsi, le PLUi du Pays d'Éguzon doit répondre à des obligations de modération de la consommation foncière tout en permettant l'évolution voire le développement du territoire.

- **3ème/4ème principe : L'évitement des éléments environnementaux majeurs et la protection des éléments environnementaux**

L'étalement urbain a des impacts négatifs sur l'environnement et le quotidien des habitants : réduction / fragmentation des espaces naturels, baisse de la biodiversité, ruptures des continuités écologiques, imperméabilisation croissante des sols, augmentation des émissions de GES, atteintes au cadre de vie, aux paysages, allongement des temps de déplacements, etc. Il est donc nécessaire de mettre en place des outils en faveur de la sanctuarisation des richesses naturelles les plus prépondérantes sur le territoire. Ainsi, la démarche suit la logique suivante : les zones de projets et de développement sont, dans un premier temps, éloignées volontairement des sites écologiques, trames vertes et bleues pour éviter tout effet négatif. Dans un second temps, le document d'urbanisme prévoit la protection de ces mêmes éléments environnementaux, afin de compléter et renforcer la garantie de leur préservation.

- **5ème principe : La prise en compte de la capacité des équipements et réseaux divers**

Il est nécessaire, en amont de tout projet d'aménagement, de s'interroger sur les capacités des réseaux existants ou encore l'aptitude des sols à accueillir des systèmes d'assainissement individuel pour ne pas engendrer de pollutions à la fois superficielles et irréversibles. Il en est de même pour les réseaux d'adduction d'eau potable, d'électricité et de communications numériques, etc. Dans le cas du territoire du Pays d'Éguzon, les études et connaissances concernant ces équipements sont hétérogènes, parfois anciennes voire inexistantes.

- **6ème principe : La prise en compte des risques et nuisances**

Un projet de territoire doit permettre de prendre en compte et de réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances auxquels ils peuvent être soumis. Les éventuels dangers encourus par les territoires sont répertoriés sous forme de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui incombent au développement du territoire et auxquelles il est impératif de se référer.

Ces principes de réflexion sont explicités de façon plus approfondie dans le présent chapitre.

1. Effets et incidences sur l'environnement

1.1 LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES ET NATURELS

Les choix concernant la localisation des zones de développement ont été guidés à travers une méthodologie visant à modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et la nécessité de renforcer les pôles de proximité par une plus grande concentration de l'habitat en continuité directe de ces derniers. Ces choix sont conformes aux grandes directives nationales cherchant à freiner la disparition des espaces naturels et agricoles au profit de zones urbaines.

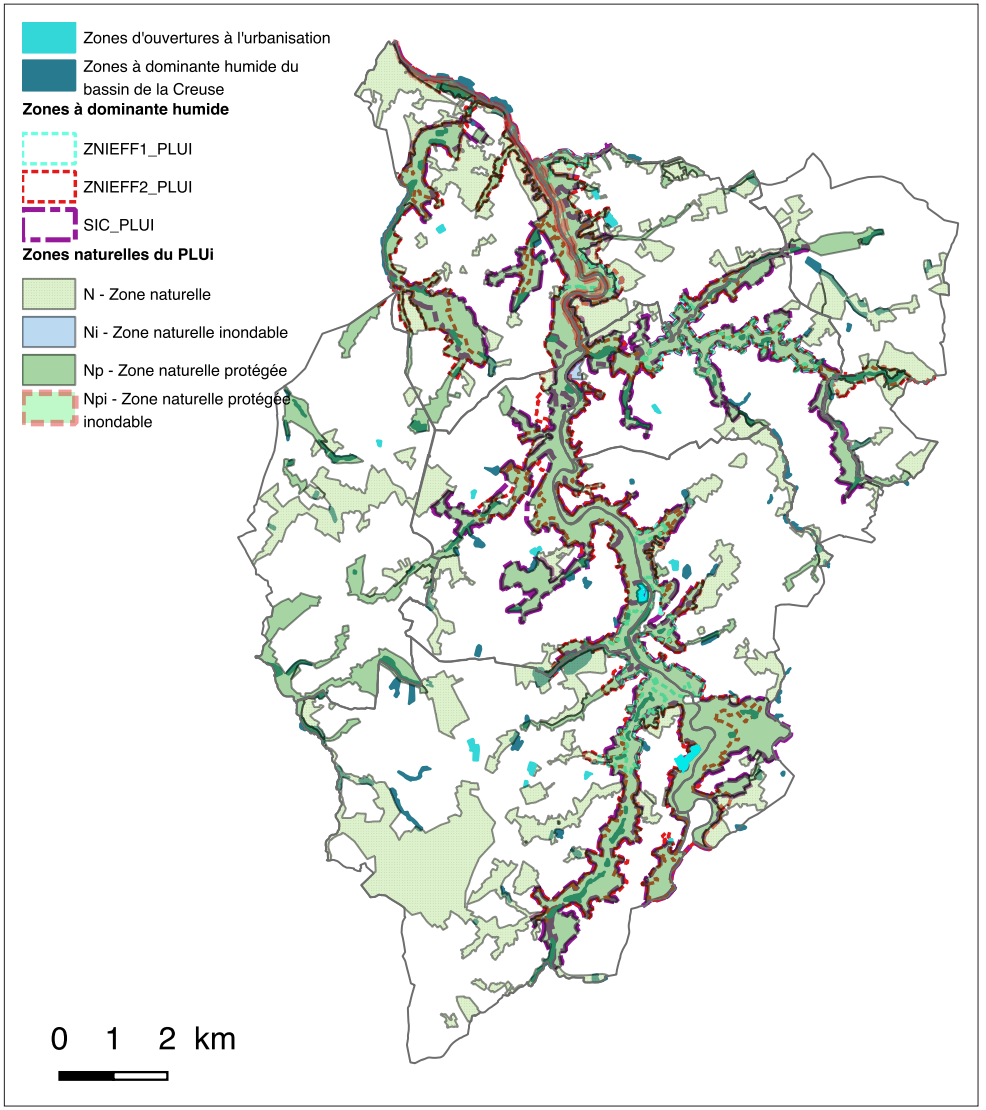
Une attention particulière a été portée en amont de l'élaboration du règlement graphique sur les espaces reconnus en vertu de leur qualité naturelle et identifiés en matière d'inventaire écologique et de mesure de protection. Cette étude a été réalisée au sein du diagnostic territorial.

La cartographie ci-contre met en évidence les entités environnementales qui ont été identifiées sur le territoire et pour lesquelles une vigilance particulière a due être portée.

La collectivité a fait le choix d'afficher son souhait de participer à la protection de ces espaces, au travers d'une orientation au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette prise de décision se concrétise dans le PLUi par la délimitation d'une zone Naturelle Protégée au sein de laquelle les constructions sont interdites.

Les sites concernés ne sont pour autant pas mis sous cloche car l'activité agricole y est possible, garante de la gestion et du maintien des milieux naturels existants.

Les cartes ci-contre montrent la superposition des sites à enjeux environnementaux mis en avant dans le diagnostic territorial et les zones de protection des milieux (zones Np et N) établies par le projet de PLUi.



1. Effets et incidences sur l'environnement

1.1 LES ÉLÉMENTS PHYSIQUES ET NATURELS

1.1.1 Les incidences et les mesures sur le climat local

Les seules incidences du PLUi sur le climat peuvent être dues :

- Aux modifications de la topographie engendrées par l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation,
- À l'augmentation des flux de déplacements générant des émissions de GES,
- À la destruction de zones boisées, participant à la régulation des épisodes de chaleur.

Toutefois, ces changements apparaissent insuffisants à l'échelle du territoire du Pays d'Éguzon, pour engendrer une modification significative du climat local global.

1.1.2 Les incidences et les mesures sur le sol

Plusieurs incidences sur le sol sont à attendre de l'ouverture à l'urbanisation de zones actuellement agricoles et naturelles (artificialisation des sols, imperméabilisation, ruissellement accru des eaux pluviales, etc).

De manière générale, l'artificialisation des sols conduit à la diminution des espaces naturels agricoles et forestiers au droit des constructions et diverses voiries.

L'artificialisation des sols en France progresse régulièrement au rythme moyen de 60 000 hectares par an. Les zones artificielles couvrent désormais plus de 9% du territoire national.

Sur le territoire du Pays d'Éguzon, l'ouverture de futures zones à l'urbanisation représente environ **0,1%** de la superficie totale du territoire (en prenant en compte les **25.5 ha** d'extensions urbaines prévues).

Le projet de PLUi fixe, dans le règlement écrit, les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement en prévoyant une infiltration systématique des eaux sur le terrain d'assiette des projets.

Pour cela, les espaces verts, de plantations et de pleine terre devront représenter un minimum de 30% de la surface totale d'une unité foncière, au sein des zones de développement futur de l'habitat. Cette surface est amenée à des seuils équivalents ou moindres pour les autres zones urbaines en fonction du contexte : exemple 15% pour les zones touristique).

Mesures ERC

- Définition des zones de projets en dehors des sites écologiques identifiés dans le diagnostic = **évitement**
- Maîtrise de l'artificialisation des sols par des mesures encadrant les emprises au sol des constructions = **réduction**

1. Effets et incidences sur l'environnement

1.2 LE CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET PATRIMONIAL

1.2.1 - Les incidences et les mesures sur les terres agricoles

En matière agricole, le territoire du Pays d'Éguzon entérine dans son projet, la volonté de voir maintenir l'activité agricole et sylvicole sur le territoire intercommunal, en particulier à travers l'action «*Favoriser le développement de l'activité agricole*» et *«Veiller à la préservation des terres agricoles»*. **Dans ce cadre, le choix de l'organisation urbaine s'est articulé autour des tissus urbains existants, en privilégiant la densification des espaces déjà ou peu bâtis, modérant la consommation d'espaces agricoles et naturels.** Cette logique d'intensité urbaine a impliqué un travail sur la densité des espaces bâtis et sur la qualité d'usage.

Sur le territoire, les espaces agricoles et naturels s'entremêlent aisément, du fait de la prédominance de l'élevage. Afin de limiter les potentiels conflits d'usages entre le monde agricole et les tiers, des espaces tampons de 100 mètres, à caractère réciproque, ont été systématiquement positionnés autour des bâtiments agricoles pour guider le travail de définition des zones de développement. Enfin, lorsque des secteurs étaient susceptibles d'impacter des espaces naturels, des mesures de réduction ont été appliquées (création de haies, etc).

S'ajoute à ces mesures la définition de la zone agricole, entièrement vouée à l'activité agricole et qui limite de fait les futures constructions aux seuls bâtiments d'exploitation ou nécessaires à l'activité. Les habitations de tiers ou constructions destinées à une autre vocation sont strictement interdites. Cette zone est définie à l'aide des terres inscrites au titre de la PAC et de la localisation des bâtiments d'activités lors d'ateliers dédiées avec les acteurs du monde agricole.

Mesures ERC

- Concentration du développement urbain autour des espaces déjà bâtis pour limiter la consommation des espaces agricoles par le mitage urbain = **réduction**
- Définition d'une zone adaptée à l'activité agricole pour interdire toute consommation de terres par une autre activité = **réduction**

1.2.2 - Les incidences et les mesures sur le paysage

La richesse paysagère du territoire provient de ses terres agricoles et de son maillage bocager, jalonné par un réseau hydrographique dense apportant une plus-value non négligeable.

Plusieurs sites inscrits sont présents sur le territoire intercommunal. Le PLUi, doit, au même titre que l'environnement, s'attacher au maintien de la qualité du cadre du vie et donc du paysage. Pour cela plusieurs mesures peuvent être prises : en participant au **maintien des terres agricoles**, l'un des garants de la préservation du paysage. De plus, des prescriptions particulières ont été apposées sur certaines haies bocagères, dans le souci de les préserver d'arrachages éventuels. En plus de cette préservation des richesses paysagères naturelles, le PLUi a pour objectif d'assurer **l'intégration paysagère des nouvelles constructions**. Les qualités paysagères et architecturales de ces constructions sont réglementées de façon plus ou moins poussée selon les secteurs concernés et leurs enjeux. À cela s'ajoutent des prescriptions particulières de **protection d'éléments bâtis ou vernaculaires patrimoniaux.**

1.2.3 - Les incidences et les mesures sur le patrimoine.

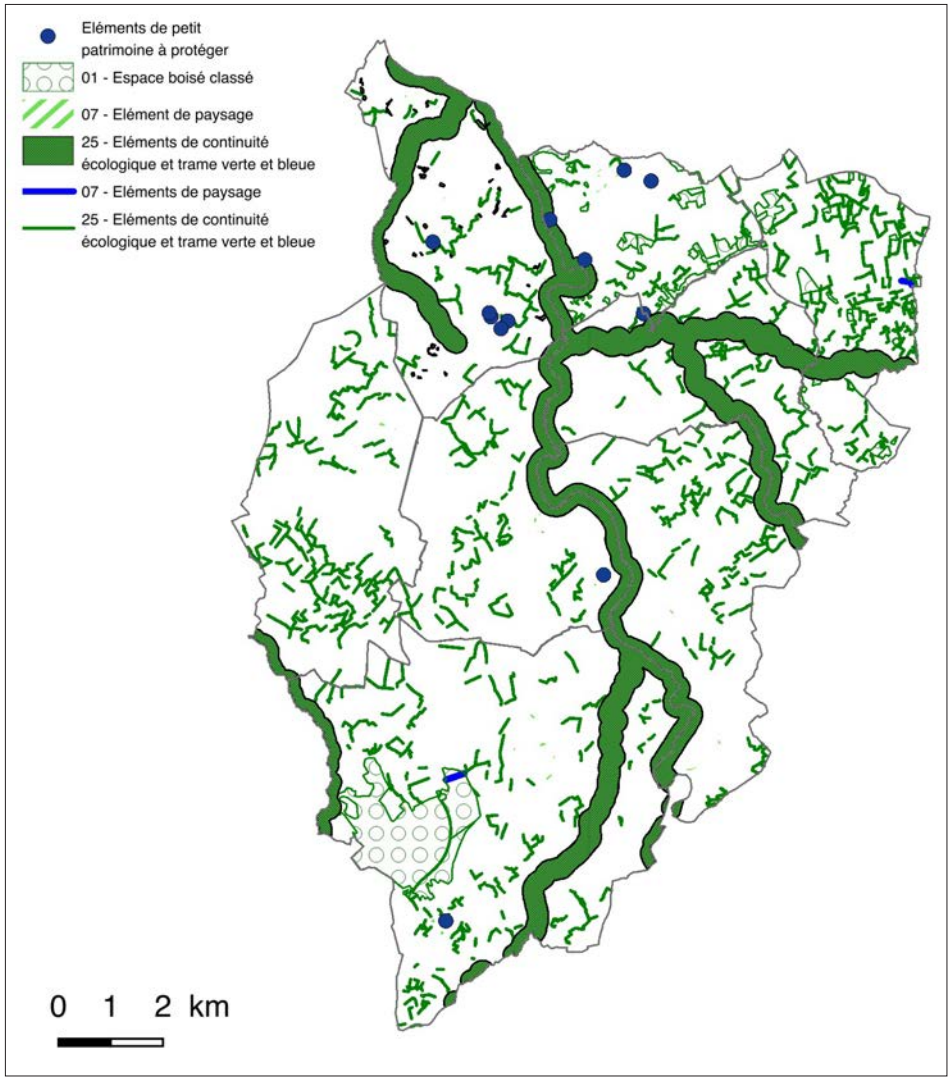
La protection au titre des Monuments Historiques a pour objectif la conservation du patrimoine immobilier et mobilier. Elle s'impose au PLUi comme Servitude d'Utilité Publique fondée sur l'intérêt patrimonial d'un bien. Sur le territoire du Pays d'Éguzon, l'inscription des édifices aux Monuments Historiques incombe principalement aux édifices religieux et historiques. Leurs inscriptions induisent l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans un périmètre de 500 mètres autour de l'édifice, pour toutes modifications de l'aspect extérieur des immeubles, constructions neuves et interventions sur les espaces extérieurs. De plus, les élus ont procédé à un **inventaire des éléments de patrimoine bâti** de qualité qui sont à protéger de toute modification ou destruction. Ainsi le PLUi comporte dans ses pièces réglementaires une liste des éléments bâtis, vernaculaires qui devront faire l'objet d'une déclaration préalable pour tout travaux entrepris.

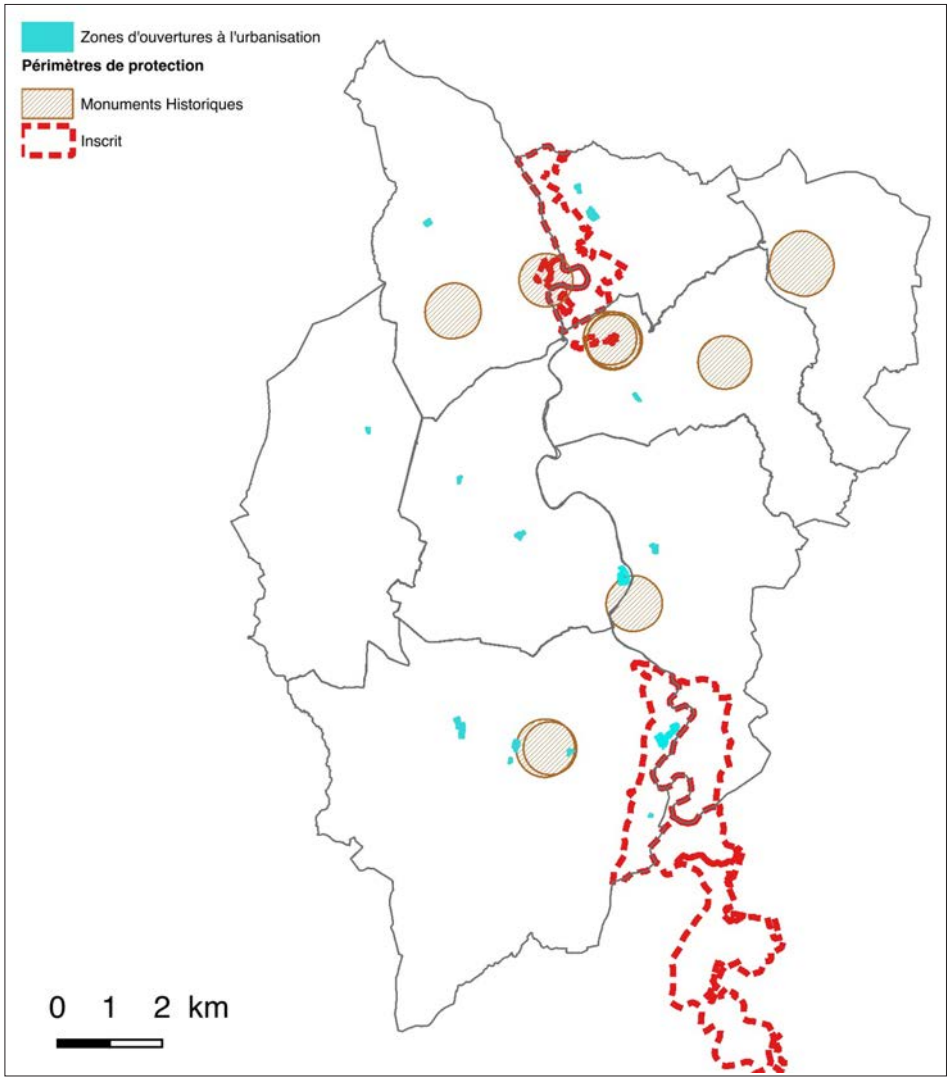
Mesures ERC

- Maintien des éléments constituant le paysage bocager du territoire = **réduction**
- Mesures d'intégration paysagère des constructions = **réduction**
- Protection des éléments de patrimoine = **évitement**

1. Effets et incidences sur l'environnement

1.2 LE CONTEXTE AGRICOLE, PAYSAGER ET PATRIMONIAL





1. Effets et incidences sur l'environnement

1.3 LES ÉLÉMENTS DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La thématique de la préservation de la ressource en eau est un axe phare de la démarche d'élaboration des documents d'urbanisme. Le PLUi du Pays d'Éguzon doit, obligatoirement, répondre aux exigences et orientations des différents documents régissant les ressources du territoire, intégrés dans le SCoT du Pays d'Argenton et d'Éguzon.

La compatibilité du PLUi avec le SCoT Pays d'Argenton et d'Éguzon est explicitée dans le chapitre *«VIII.3 Articulations avec les Plans et Programmes»* de ce présent rapport de présentation.

1.3.1 Les incidences et les mesures sur la ressource en eau

La commune d'Éguzon-Chantôme est la seule commune à posséder deux captages d'eau destinés à la consommation humaine sur le territoire intercommunal :

- Les périmètres de protection immédiate ont été classés en zone naturelle protégée interdisant toute constructibilité,

- Les périmètres de protection rapprochée ont été classés en zone naturelle en raison de la nécessité de préserver les ressources naturelles et de prévenir les risques.

Ces classements limitent les impacts sur la ressource en eau potable et le risque de contamination pour les populations par l'encadrement voire l'interdiction de la constructibilité.

À noter qu'un captage de secours existe sur la commune de Baraize mais ne fait l'objet d'aucune procédure de classement. Par ailleurs, le projet de PLUi inscrit la volonté d'offrir un cadre de vie de qualité en anticipant les besoins en équipements généraux afin de répondre aux besoins engendrés par les zones de développement urbain et l'accueil de nouveaux habitants. À ce titre, le PLUi du Pays d'Éguzon entérine dans son projet politique la volonté de voire les besoins en équipements anticipée, en particulier à travers l'action *«Anticiper les besoins en équipements généraux»*.

De plus, la réglementation inscrite dans le PLUi encadre l'utilisation des ressources privées en eau avec l'obligation que les réseaux non collectifs soient totalement dissociés du réseau public pour éviter toute contamination de ce dernier.

1.3.2 Les incidences et les mesures sur les cours d'eau

Le projet de PLUi du Pays d'Éguzon confirme la nécessité de limiter les pressions faites sur les ressources naturelles pour garantir une qualité de vie harmonieuse.

À ce titre, la collectivité a fait le choix d'inscrire une orientation dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour la mise en place d'une protection stricte du réseau hydrographique du territoire (cours d'eau et zones humides).

Les cours d'eau et leurs ripisylves, identifiés comme réservoirs de biodiversité, bénéficient d'une sanctuarisation de leur richesse écologique dans le projet de PLUi par un zonage Naturel protégé adapté.

Cette protection est d'autant plus nécessaire sur les secteurs des sites Natura 2000 de la *«Vallée de la Creuse et affluents»*.

À travers le zonage, le projet de PLUi permet d'éviter toutes incidences directes sur les cours d'eau ainsi que sur la végétation rivulaire et les espaces enherbés situés aux abords. Cette végétation conditionne pleinement la qualité de l'eau en permettant son oxygénation et influe sur le peuplement des cours d'eau en apportant de l'ombrage et l'alimentation nécessaire. De plus, ces milieux, favorables à la qualité de la ressource en eau permettent de préserver les berges et les sols contre l'érosion et limitent l'apport de matières dans les cours d'eau à l'origine de leur dégradation. Ils permettent, dans le même temps, de limiter la pollution des cours d'eau et *in fine* les nappes superficielles en retenant les polluants présents dans les eaux de ruissellement.

1.3.3 Les incidences et les mesures sur les zones humides

Sur le territoire du PLUi du Pays d'Éguzon , les Zones à Dominante Humide (ZDH) représentent 2% de la superficie totale du territoire. Elles correspondent principalement à des formations forestières humides et/ou marécageuses, prairies humides, tourbières, landes humides et roselières.

La cartographie du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a constitué un outil privilégié d'aide à la décision lors du choix des futures zones de développement. De manière générale, la présence de zones humides avérées a écarté des sites pouvant être intéressants selon d'autres critères (réseaux, etc,...). Sur le territoire du PLUi, la grande majorité des zones potentiellement humides est identifiée en zone Naturelle protégée. **Ce sont des zones strictement protégées où aucune destination n'est admise, afin de les préserver au maximum.** La définition des zones de développement à chercher à n'impacter aucune zone à dominante humide.

1. Effets et incidences sur l'environnement

1.3 LES ÉLÉMENTS DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

1.3.4 - Les incidences et les mesures sur le réseau d'assainissement collectif

Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, il est nécessaire de s'interroger sur la capacité des réseaux existants ou encore l'aptitude des sols à accueillir des systèmes d'assainissement individuel.

Connaître l'état du réseau d'assainissement d'un territoire est primordial pour envisager les futures zones de développement urbain. Les équipements existants doivent pouvoir recevoir les flux supplémentaires générés par les nouveaux habitants. Dans le cas contraire, la création ou l'agrandissement des équipements doivent être envisagés dans le document d'urbanisme.

La capacité des stations d'épuration se mesure en équivalent-habitant. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise en moyenne par personne et par jour. Elle permet de déterminer le dimensionnement des stations d'épuration en fonction de la charge polluante.

Sur le territoire du Pays d'Éguzon, les données et études disponibles sur les capacités des différents réseaux sont assez hétérogènes, anciennes voires inexistantes. Il en va de même pour les données sur les assainissements individuels existants. Toutefois, lorsque des problèmes de capacités étaient avérés et connus des collectivités, des outils ont été mis en place à travers le PLUi pour aider à la réalisation de travaux adéquats (emplacements réservés pour un nouvel équipement par exemple).

1.3.5 - Les incidences et les mesures sur les eaux pluviales

Le développement de l'urbanisation projetée dans le projet de PLUi est susceptible d'entraîner une augmentation des apports en polluants dans les fossés et ruisseaux du territoire et ainsi participer à la dégradation de la qualité des milieux récepteurs. En effet, les eaux pluviales, en ruisselant sur des surfaces imperméabilisées entraînent généralement divers polluants susceptibles d'affecter indirectement l'état de conservation des espèces aquatiques d'intérêt communautaire.

Les nouvelles surfaces imperméabilisées du projet de PLUi sont par ailleurs susceptibles d'accroître les effets négatifs du ruissellement de surface sur le régime des eaux en limitant l'infiltration des eaux de surfaces. Cette augmentation de l'imperméabilisation des sols, entraînant une concentration plus rapide des eaux pluviales vers l'aval, augmente le risque de débordement des ruisseaux et réduit la capacité de recharge des nappes souterraines.

À ce titre, le projet de PLUi tient compte de la problématique de la **gestion des eaux pluviales dans son règlement écrit**.

La gestion des eaux pluviales est réglementée à travers l'article *«Desserte par les réseaux»* des règles communes à toutes les zones du PLUi. Sont stipulées les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Il est fait mention que les eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur leur terrain et ne doivent pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

Dans les zones urbaines économiques (Ux), le règlement stipule que les espaces non-bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

D'autres mesures inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif réglementaire du PLUi, en précisant des dispositions applicables à l'aménagement des secteurs de projet, notamment en faveur de la gestion des eaux pluviales.

Les OAP permettent dans le même temps de concourir à la préservation des éléments végétaux, indispensables au ralentissement dynamique des eaux de ruissellement, en préconisant le maintien de haies, alignements d'arbres en limites de parcelles.

L'ensemble de ces mesures sont de nature à réduire les incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur les vitesses d'écoulement des eaux de ruissellement, les volumes d'eaux pluviales rejetés et donc à réduire le risque d'inondation et de dégradation de la qualité des milieux aquatiques.

Par ailleurs, l'infiltration et/ou rétention des eaux sur les parcelles des lots et opérations projetés sont favorables à la recharge des nappes.

Les dispositions du PLUi en matière de gestion des eaux pluviales répondent à l'objectif de maîtrise des eaux de ruissellement et de préservation de la qualité des milieux aquatiques.

1. Effets et incidences sur l'environnement

1.3 LES ÉLÉMENTS DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

1.3.6 - Les incidences et les mesures sur le réseau d'assainissement collectif

Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, il est nécessaire de s'interroger sur la capacité des réseaux existants ou encore l'aptitude des sols à accueillir des systèmes d'assainissement individuel.

Connaître l'état du réseau d'assainissement d'un territoire est primordial pour envisager les futures zones de développement urbain. Les équipements existants doivent pouvoir recevoir les flux supplémentaires générés par les nouveaux habitants. Dans le cas contraire, la création ou l'agrandissement des équipements doivent être envisagés dans le document d'urbanisme.

La capacité des stations d'épuration se mesure en équivalent-habitant. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise en moyenne par personne et par jour. Elle permet de déterminer le dimensionnement des stations d'épuration en fonction de la charge polluante.

Sur le territoire du Pays d'Éguzon, les données et études disponibles sur les capacités des différents réseaux sont assez hétérogènes, anciennes voires inexistantes. Il en va de même pour les données sur les assainissements individuels existants. Toutefois, lorsque des problèmes de capacités étaient avérés et connus des collectivités, des outils ont été mis en place à travers le PLUi pour aider à la réalisation de travaux adéquats (emplacements réservés pour un nouvel équipement par exemple).

1.3.7 - Les incidences et les mesures sur les eaux pluviales

Le développement de l'urbanisation projetée dans le projet de PLUi est susceptible d'entraîner une augmentation des apports en polluants dans les fossés et ruisseaux du territoire et ainsi participer à la dégradation de la qualité des milieux récepteurs. En effet, les eaux pluviales, en ruisselant sur des surfaces imperméabilisées entraînent généralement divers polluants susceptibles d'affecter indirectement l'état de conservation des espèces aquatiques d'intérêt communautaire.

Les nouvelles surfaces imperméabilisées du projet de PLUi sont par ailleurs susceptibles d'accroître les effets négatifs du ruissellement de surface sur le régime des eaux en limitant l'infiltration des eaux de surfaces. Cette augmentation de l'imperméabilisation des sols, entraînant une concentration plus rapide des eaux pluviales vers l'aval, augmente le risque de débordement des ruisseaux et réduit la capacité de recharge des nappes souterraines.

À ce titre, le projet de PLUi tient compte de la problématique de la **gestion des eaux pluviales dans son règlement écrit**.

La gestion des eaux pluviales est réglementée à travers l'article *«Desserte par les réseaux»* des règles communes à toutes les zones du PLUi. Sont stipulées les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Il est fait mention que les eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur leur terrain et ne doivent pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

Dans les zones urbaines économiques (Ux), le règlement stipule que les espaces non-bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

D'autres mesures inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif réglementaire du PLUi, en précisant des dispositions applicables à l'aménagement des secteurs de projet, notamment en faveur de la gestion des eaux pluviales.

Les OAP permettent dans le même temps de concourir à la préservation des éléments végétaux, indispensables au ralentissement dynamique des eaux de ruissellement, en préconisant le maintien de haies, alignements d'arbres en limites de parcelles.

L'ensemble de ces mesures sont de nature à réduire les incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur les vitesses d'écoulement des eaux de ruissellement, les volumes d'eaux pluviales rejetés et donc à réduire le risque d'inondation et de dégradation de la qualité des milieux aquatiques.

Par ailleurs, l'infiltration et/ou rétention des eaux sur les parcelles des lots et opérations projetés sont favorables à la recharge des nappes.

Les dispositions du PLUi en matière de gestion des eaux pluviales répondent à l'objectif de maîtrise des eaux de ruissellement et de préservation de la qualité des milieux aquatiques.

1. Effets et incidences sur l'environnement

1.3 LES ÉLÉMENTS DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Mesures ERC

- Prise en compte des capacités des réseaux existants pour l'apport en eau potable = **évitement**
- Protection strcite des cours d'eau et zones humides par une réglementation strcite = **évitement**
- Prise en compte des capacités des réseaux d'assainissement existants = **réduction**
- Mise en place de règles sur les surfaces de pleine terre à maintenir dans les zones de projet = **réduction**

1. Effets et incidences sur l'environnement

1.4 LES ÉLÉMENTS DE RISQUES ET NUISANCES

Émanant de la politique de l'État en matière de prévention et de contrôle des risques naturels, le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est un outil de gestion des risques qui vise à maîtriser l'urbanisation en zone inondable afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. Sur le territoire du Pays d'Éguzon, ce risque est lié à la présence de la vallée de la Creuse.

L'urbanisation des secteurs inclus dans les périmètres des PPRI n'est pas totalement interdite mais doit être adaptée à la présence des fleuves, de façon à leur redonner un caractère naturel et surtout à limiter les risques encourus par la population. Pour ce faire, le règlement graphique identifie trois sous-secteurs à la zone N (naturelle), permettant de protéger les habitants face aux risques et nuisances auxquels ils peuvent être exposés, pour offrir un cadre de vie apaisé. Le règlement graphique identifie :

- Un secteur Ni : secteur naturel inondable ;
- Un secteur Uti : secteur urbain touristique inondable concerné par un PRRI ;
- Un secteur Npi : secteur naturel protégé inondable concerné par un PPRI.

Il est rappelé dans le règlement écrit, aux dispositions générales des zones concernées, que la réglementation des PPRI s'impose au document d'urbanisme.

La cartographie de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) a également été un outil d'aide à la décision lors du choix des secteurs de développement. Le principe de précaution y a été appliqué pour les secteurs non bâtis inclus dans l'AZI et placés en zone Np (naturelle protégée).

À ces risques, le PLUi du Pays d'Éguzon s'est attaché à prendre en compte notamment la servitude accompagnant la canalisation de transport de gaz naturel qui traverse le Sud du territoire. Les zones de développement ont été éloignées de l'emprise de la zone d'impact, afin d'éviter tout risque pour la population.

Le risque minier a également été pris en compte. Il concerne les éventuelles possibilités d'affaissement ou d'effondrement du sol, sur des zones d'exploitations de mines souterraines. Afin de limiter au mieux les risques pour la population, les secteurs mis en avant par le DDRM (dossier départemental des risques majeurs) de l'Indre ont été placés en zone Np. Les constructions et notamment les habitations ou établissements recevant du public y sont donc interdits.

Concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, le règlement écrit fait application de l'article R.151-30 du C. urb. en interdisant, selon les différentes zones identifiées au PLUi et dans le respect de leurs vocations générales, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités. Pour exemple, en zone Ub, à vocation principalement résidentielle, toute ICPE, quelque soit son régime, y est interdite pour des raisons de sécurité et de salubrité.

Enfin, des périmètres de carrières ont été définis. La plupart d'entre eux désignent des emprises d'exploitations existantes, correspondant aux arrêtés préfectoraux d'exploitation. Il est à noter que le PLUi interdit toute exploitation du sol sur le territoire du Pays d'Éguzon et les exploitations ne sont permises qu'à travers une prescription réglementaire particulière : ***«les exploitations de carrières sont interdites sur l'ensemble des zones excepté pour les sites repérés sur le règlement graphique»***.

Les risques et nuisances engendrés par ces activités, et notamment sur les milieux naturels sont par conséquent remarquablement réduits.

1. Effets et incidences sur l'environnement

1.5 LES ÉLÉMENTS DE CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Identifiée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), la trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

En vue d'établir la TVB du PLUi du Pays d'Éguzon, un travail de déclinaison à l'échelle parcellaire des continuités du SRADDET a été réalisé. La TVB est inscrite principalement en zones agricoles (A), naturelle (N) et naturelle protégée (Np) car considérées comme suffisamment protectrices (leurs règlements limitent fortement les possibilités de construire voire les interdisent).

La réalisation de la TVB intercommunale est issue de la méthode suivante :

- Les réservoirs et corridors de la trame inscrits en zone A sont ceux à dominante de sous-trames bocagères. La préservation de ces espaces bocagers repose sur le maintien d'une activité agricole de type polyculture/élevage. Cette spécialité contribue à la préservation des prairies permanentes et des haies (clôtures naturelles des pâturages). Ainsi, pour ces espaces bocagers, ouvrir à la constructibilité seulement pour la destination agricole contribue au maintien d'une activité d'élevage, favorable à la biodiversité visée,
- Les réservoirs et corridors de la trame inscrits en zone N sont ceux à dominante de sous-trames boisées. Ainsi, les principaux boisements ou propriétés privées boisées sont classés en zone N,
- Les réservoirs et corridors de la trame inscrits en zone Np sont ceux à dominante de sous-trames aquatiques et humides et des cœurs de nature (Natura 2000, ZNIEFF). En effet, les corridors les plus marqués sur le territoire, sont constitués des zones humides et des sites écologiques protégés (Natura 2000) et inventoriés (ZNIEFF). Ainsi, pour renforcer leur protection, ces espaces sont préservés de toutes nouvelles constructions. Toutefois, les constructions, notamment d'habitation, présentes dans ces espaces, ont été inscrites en zone N, afin de ne pas les contraindre de façon trop importante (les annexes et extensions n'étant pas autorisées en zone Np).

Aux règlements écrit et graphique s'ajoute un panel d'outils réglementaires permettant une préservation des continuités écologiques du territoire :

- Les documents graphiques identifient des corridors écologiques à l'intérieur desquels tout aménagement ou toute construction devra garantir le maintien des continuités écologiques,
- Des Espaces Boisés Classés (art. L.113-1 du C. urb) ont été définis. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. On compte même 568 ha d'EBC à destination de compensation, c'est-à-dire qu'ils couvrent des espaces encore non boisés et qui seront destinés à l'être pour former des connexions entre les différents corridors écologiques,
- Les éléments concourant aux continuités écologiques sont considérés comme des éléments de paysage à protéger. Cette protection réglementaire oblige les propriétaires à déclarer toute modification sur l'élément en question. Plus souple que l'EBC, cet outil permet à la collectivité d'avoir un suivi de l'évolution de l'élément protégé.

2. Évaluation des incidences Natura 2000

2.1 LE SITE NATURA 2000 «VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS»

Le PLUi du Pays d'Éguzon est concerné par une évaluation environnementale étant donné que le territoire est concerné par un site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats, Faune, Flore : **FR2400536** ***«Vallée de la Creuse et affluents»*** désigné par arrêté le 23 avril 2010.

Il s'agit d'un site Natura 2000 inter-régional, situé à cheval sur deux départements : l'Indre et la Creuse. Néanmoins, la grande majorité du site (près des 4/5ème de sa surface) se trouve dans le département de l'Indre.

Le site couvre une surface de 5 283 hectares et parcours le Sud du département de l'Indre sur un linéaire d'environ 90 kilomètres.

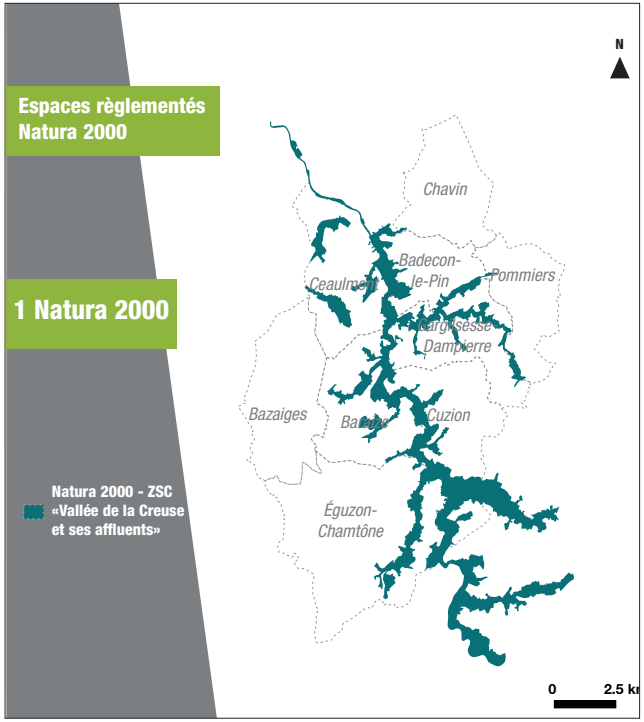
Au niveau du territoire du Pays d'Éguzon, environ 30 kilomètres sont concernés, pour une surface totale de 2 109 hectares soit 39% du ZSC (15% de la superficie intercommunale).

La partie amont du site Natura 2000 est constituée de gorges siliceuses appartenant aux contreforts du Massif Central. Elle est largement boisée mais recèle de landes et éboulis. La partie aval, qui concerne plus principalement le territoire du PLUi Pays d'Éguzon, correspond à des côteaux calcaires. La rivière recèle de très beaux radeaux à renoncules et de grottes qui accueillent d'importantes populations de chiroptères, dont la seule colonie de reproduction connue en région Centre de Rhinolophe euryale.

Le site de la ***«Vallée de la Creuse et affluents»*** abrite des habitats rares à l'échelle régionale où les zones à relief accidentées sont quasi-inexistantes. Ces habitats sont pour la plupart en bon état et peu vulnérables, hormis les prairies et les pelouses calcicoles, souvent en déprise.

La démarche Natura 2000 n'exclut pas la mise en œuvre de projets d'aménagements sur les sites, sous réserve qu'elle soit compatible avec les objectifs de conservation des habitats naturels et des espèces

Rhinolophe euryale ; Source : INPN



Réalisation : 6t 2016 ; Source : DREAL

2. Évaluation des incidences Natura 2000

2.1 LE SITE NATURA 2000 «VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS»

Sur le site Natura 2000, dix-neuf habitats d'intérêt communautaire inscrit à l'annexe I de la Directive 92/43CEE, dont 3 prioritaires ont été recensés, suivis du caractère (*).

Certaines espèces ont actuellement un statut imprécis, justifiant un suivi ou une étude.

La surface totale couverte par les habitats inventoriés est d'environ 338 hectares, dont seulement 277 hectares se trouvent dans le périmètre du site d'importance communautaire. Cette surface est donnée à titre indicatif et ne signifie pas que les surfaces restantes du site n'abritent aucun habitat naturel.

Les surfaces inventoriées dans le site se répartissent globalement comme suit :

- 32% en formations boisées ;
- 31% en formations pionnières et grottes ;
- 14% en landes et fourrés ;
- 12% en formations herbacées ;
- 11% en végétations aquatiques.

L'état des connaissances sur les habitats naturels est globalement moyen à bon.

CODE	TYPES D'HABITATS INSCRITS À L'ANNEXE I	CONSERVATION
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp	Moyen/réduit
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluiantis et du Callitricho-Batrachion	Bon
4030	Landes sèches européennes	Bon
5110	Formations stables xérothermophiles à Buxus sempervirens des pentes rocheuses (Berberidion p.p)	Excellent
5130	Formations à Juniperus communis sur landes ou pelouses calcaires	Bon
6110	Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi *(*)*	Bon
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (*sites d'orchidées remarquables)	Moyen/réduit
6410	Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion ceruleae)	Bon
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étangs montagnard à alpin	Moyen/réduit
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	Bon
8210	Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	Bon
8220	Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	Excellent
8230	Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Seclo albi-Veronicion dillenii	Bon
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) *(*)*	Bon
91F0	Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior, ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)	Moyen/réduit
9120	Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion)	Moyen/réduit
9130	Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum	Bon
9150	Hêtraies calcicoles médio-européennes du Cephalanthero-Fagion	Bon
9180	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion *(*)*	Bon

Cours d'eau

Prairie alluviale

Falaises

2. Évaluation des incidences Natura 2000

2.1 LE SITE NATURA 2000 «VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS»

2.1.1. Habitats naturels d'intérêt commnautaire donnés comme prioritaires par la Directive

- **Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de** *l'Alysso-Sedion albi*

Ces végétations ouvertes sont dominées par des espèces de plantes grasses (Orpins), des mousses, des petites plantes annuelles et des lichens laissant apparaître la roche nue. Les caractéristiques principales de cet habitat sont la quasi-absence de sol, le fort ensoleillement et la sécheresse du milieu. La fermeture des milieux environnants aboutit à sa dégradation rapide, notamment par diminution de l'ensoilellement.

Cet habitat est signalé comme prioritaire au sens de la Directive, c'est-à-dire menacé de disparition à l'échelle européenne. Sa répartition à l'échelle du site est peu fréquente et distribuée en tâches. Cet habitat n'est plus présent que sous la forme de reliquat sur les falaises et affleurements calcaires bordant la Creuse à l'aval du Blanc ou en mosaïque au sein des pelouses calcicoles et des landes à Genévrier.

À l'échelle du site, il peut être menacé par la pratique de la randonnée, de l'escalade et être en proie à des feux d'agréments.
Son état de conservation est jugé bon, tout comme les formations au sein desquelles il est présent (pelouses calcicoles). Le piétinement représente la principale menace ayant une incidence sur cet habitat.

Orpin annuel - ***Sedum annuum*** ; Source : Flore alpes

Thym précoce - ***Thymus præcox*** ; Source : INPN

- **Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior**

Le peuplement arborescent est dominé par l'Aulne glutineux et le Frêne commun, l'Orme est parfois bien présent, notamment l'Orme lisse. La strate herbacée est caractérisée par la présence des espèces mésohygrophiles (espèces ayant besoin de grandes quantités d'eau pendant une bonne partie de leur développement). Cette formation occupe des surfaces limitées le plus souvent restreintes à un linéaire en bordure des ruisseaux et de la rivière. Cet habitat se développe sur des sols riches régulièrement inondés en période hivernale mais un peu éloigné de l'eau en période estivale.

L'aulnaie-frênaie est prioritaire de la Directive Habitats et assez commune en région Centre. Les plus belles stations sont situées en périphérie du SIC. Elles restent cependant résiduelles et linéaires dans le SIC. L'habitat est présent le long de la Creuse et ses affluents, sous forme de linéaire plus ou moins continu, parfois très étroit. 82 stations ont été identifiées, représentant une surface de 47 hectares.

En bordure de Creuse, l'aulnaie-frênaie forme un linéaire discontinu dans un état dégradé. Des aménagements (résidences, pêche, etc) freinent parfois son développement. Au niveau des affluents de la Creuse, l'aulnaie-frênaie forme par endroit de petites parcelles sillonnées par le ruisseau où la Reine des prés et l'Ortie sont abondantes. Bien que de faibles surfaces, ces aulnaies frênaies ont été considérées comme en bon état. Le reste de l'habitat présent sur ces affluents est constitué par un linéaire discontinu du fait des conditions

2. Évaluation des incidences Natura 2000

2.1 LE SITE NATURA 2000 «VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS»

topographiques et hydrologiques défavorables. Ces linéaires sont des stades assez dégradés de la forêt alluviale résiduelle. En périphérie, les portions les plus remarquables se situent en bordure de la Gargilesse et en bordure du ruisseau du Terron. Globalement, le réseau de forêt alluviale linéaire du site est considéré comme dégradé, mais restaurable, au moins en partie. Les principales préconisations de conservation du DOCOB encouragent à préserver les boisements alluviaux et à ne pas les convertir ainsi qu'à la non dégradation du régime hydraulique naturel du site.

Aulne glutineux - ***Alnus glutinosa*** ; Source : INPN

- **Forêts de pentes, éboulis ou ravins du** *Tilio-Acerion*

Ces formations se développent sur des sols instables à forte activité biologique et sur des pentes abruptes en situation fraîche, le plus souvent en exposition Nord et Est. La strate arborescente se caractérise par l'abondance des espèces nomades anémochores (disséminées par le vent) telles que le Frêne, le Tilleul, l'Érable et l'Orme champêtre. La strate herbacée, caractéristique de cet habitat, est très riche en fougères telles que la Scolopendre, plus abondante sur substrat calcaire et le Polystic à soie mieux représenté sur substrat silicieux.

Cet habitat est désigné comme prioritaire au sens de la Directive. Il est assez rare en région Centre et assez bien représenté dans le site. Les forêts de pente peuvent être rencontrées sur quelques zones où elles n'ont pas été cartographiées : Boucle du Pin Sud en rive gauche sur la commune de Ceaulmont et sur la commune de Baraize ainsi qu'une petite zone exposée à l'Est entre la Grande Roche et Chamorin. Sur le site, cet habitat est observé sur les coteaux humides à fortes pentes. 32 forêts de pente ont été identifiées à proximité et à l'intérieur du site, totalisant 21,5 hectares.

Au Sud de la Boucle du Pin, les formations de ravin identifiées sont sur des substrats siliceux. Les boisements sont constitués presque exclusivement de Frênes, de mélanges d'Érables et de Tilleuls. La plupart de ces bois de pente occupent des surfaces réduites et souvent très imbriquées au sein de la chênaie-charmaie avoisinante. Plusieurs sites présentent les conditions écologiques favorables à la forêt de ravin, ainsi que les espèces adéquates mais sur de très faibles surfaces, comme par exemple, quelques sites de la vallée de la Gargilesse. Cet habitat est rare et présent sur de petites surfaces. Sa répartition reste limitée dans le SIC même si les formations boisées y progressent. Ces boisements sont peu accessibles, rarement fréquentés, peu ou pas exploités. À l'exception du site fréquenté par le public de Montcocu sur la commune de Baraize, les forêts de ravin du site sont en bon état de conservation.

Frêne commun - ***Fraxinus excelsior*** ; Source : INPN

Scolopendre - ***Asplenium scolopendrium*** ; Source : INPN

2. Évaluation des incidences Natura 2000

2.1 LE SITE NATURA 2000 «VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS»

2.1.2. Espèces inscrites à l'annexe II de la Directive habitats

L'annexe II fixe la liste des espèces (animales et végétales) d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Leur habitat doit être protégé sur ces zones que cet habitat soit d'intérêt communautaire ou non.

Le tableau ci-après présente les 27 espèces d'intérêt européen identifiées sur le site et à proximité immédiate de celui-ci, ainsi qu'une évaluation du niveau de connaissance sur leur localisation. Sur ces 27 espèces présentées, 2 sont données comme prioritaires par la Directive et suivies du caractère *(*)*.

CODE	NOM VERNACULAIRE	NOM LATIN	NIVEAU DE CONNAISSANCE	HABITATS PRÉFÉRENTIELS
MOLLUSQUES				
1032	Mulette épaisse	*Unio crassus*	Moyen	Cours d'eau
INSECTES				
1041	Cordulie à corps fin	*Oxygastra curtisii*	Faible	Cours d'eau et berges avec arbres de haut jet et système racinaire bien développé
1044	Agrion de Mercure	*Coenagrion mercuriale*	Moyen	Cours d'eau et berges
1046	Gomphe de Graslin	*Gomphus graslinii*	Faible	Cours d'eau et berges
1060	Cuivré des marais	*Lycaena dispar*	Faible	Prairies roselières, hautes plantes herbacées, prairies fauchées
1065	Damier de la Succise	*Euphydryas aurinia*	Faible	Pelouses et tourbières
1078	Écaille chinée *(*)*	*Euplagia quadripunctaria*	Faible	Pelouses et prairies
1083	Lucane cerf-volant	*Lucanus cervus*	Moyen	Boisements mixtes
1084	Pique-Prune *(*)*	*Osmoderma eremita*	Faible	
1088	Grand Capricorne	*Cerambyx cerdo*	Faible	
POISSONS				
1095	Lamproie marine	*Petromyzon marinus*	Bon	Cours d'eau
1096	Lamproie de Planer	*Lampetra planeri*	Moyen	Cours d'eau, lacs et étangs
1102	Grande alose	*Alosa alosa*	Bon	Cours d'eau
1134	Bouvière	*Rhodeus amarus*	Faible	Cours d'eau, lacs et étangs
1163	Chabot	*Cottus gobio*	Faible	Cours d'eau
AMPHIBIENS				
1166	Triton crêté	*Triturus cristatus*	Bon	Mares temporaires, marais
1193	Sonneur à ventre jaune	*Bombina variegata*	Bon	Mares temporaires, prairies humides et étangs
REPTILES				
1220	Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	Faible	Cours d'eau et berges
CHIROPTÈRES				
1303	Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposideros*	Faible	Déplacement et alimentation : cours d'eau, ripisylves, haies, lisières arborées Reproduction (selon les espèces) : bâtis, grottes, arbres à cavités
1304	Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	Moyen	
1305	Rhinolophe euryale	*Rhinolophus euryale*	Moyen	
1308	Barbastelle d'Europe	*Barbastella barbastellus*	Faible	
1321	Murin à oreilles échancrées	*Myotis emarginatus*	Faible	
1323	Murin de Bechstein	*Myotis bechsteinii*	Faible	
1324	Grand murin	*Myotis myotis*	Faible	
MAMMIFÈRES				
1337	Castor d'Eurasie	*Castor fiber*	Bon	Cours d'eau et berges
1355	Loutre d'Europe	*Lutra lutra*	Moyen	

2. Évaluation des incidences Natura 2000

2.1 LE SITE NATURA 2000 «VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS»

- **Écaille chinée** *(Euplagia quadripunctaria)*

Cette espèce affectionne les milieux à plantes variées, notamment les lisières forestières et mégaphorbiaies et complexes riverains (forêts alluviales). Elle est assez commune est bien répandue en région Centre, de même que dans le département de l'Indre où les observations ponctuelles sont nombreuses.

L'espèce est présente dans de nombreuses prairies humides, lisières forestières, haies fleuries, mégaphorbiaies et complexes riverains du site.

Assez fréquente dans le site, sans que l'état précis de ses populations soit connu, son état de conservation est jugé favorable.

Les principales préconisations de conservation du DOCOB encouragent à conserver les milieux ouverts et humides du site.

Écaille chinée - ***Euplagia quadripunctaria*** ; Source : INPN

Écaille chinée - ***Euplagia quadripunctaria*** ; Source : INPN

- **Pique prune** *(Osmoderma eremita)*

En danger d'extinction en France, les bocages de l'Ouest constituent encore un habitat de très bonne qualité, qui abrite une des principales populations de toute l'Europe occidentale. En région Centre, sa répartition est très lacunaire, partiellement due à la discrétion de l'espèce. Dans l'Indre, où il a été récemment redécouvert, le bocage de la moitié Sud offre de fortes potentialités d'accueil.

Ce n'est pas la présence de chênes à cavités qui détermine la présence de l'espèce mais la qualité des cavités et la quantité de terreau. Les arbres situés en milieux ouverts ou semi-ouverts sont plus fréquemment occupés car ils bénéficient d'un meilleur ensoleillement, nécessaire au développement des larves.

Les milieux les plus favorables à l'espèce se situent dans la partie amont du site, dans des prairies pâturées.

Cette espèce est particulièrement vulnérable à toute dégradation et fragmentation de son habitat, notamment en raison de ses faibles capacités dispersives. Les populations de chaque arbre ont de faibles connexions entre elles. Cette espèce est particulièrement vulnérable.

Les principales préconisations de conservation du DOCOB concernent le maintien des haies le long des cultures et le maintien d'arbres remarquables.

Pique prune - ***Osmoderma eremita*** ; Source : INPN

Pique prune - ***Osmoderma eremita*** ; Source : INPN

2. Évaluation des incidences Natura 2000

2.1 LE SITE NATURA 2000 «VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS»

2.1.3. Espèces inscrites à l'annexe II de la Directive habitats

L'annexe IV fixe la liste des espèces (animales et végétales) qui nécessitent une protection stricte sur l'ensemble du territoire européen. La plupart des espèces inscrites à cette annexe sont déjà protégées par la loi française.

L'annexe V fixe la liste des espèces (animales et végétales) dont le prélèvement et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion.

NOM VERNACULAIRE	NOM LATIN	ANNEXE DIRECTIVE HABITATS		HABITATS PRÉFÉRENTIELS
		IV	V	
AMPHIBIENS				
Crapaud accoucheur	*Alytes obstetricans*	X		Cours d'eau, tourbières, prairies herbacées et boisements
OISEAUX				
Bondrée apivore	*Pernis apivorus*			Boisements et bocages
Milan noir	*Milvus migrans*			Grands arbres ou d'escarpements rocheux
Fauçon pèlerin	*Falco peregrinus*			Rochers et falaises siliceuses
Grand-duc d'Europe	*Budo budo*			Falaises, escarpements rocheux
Engoulevent d'Europe	*Caprimulgus europaeus*			Dunes côtières, plages et berges sablonneuses, tourbières et prairies herbacées
Martin-pêcheur d'Europe	*Alcedo atthis*			Cours d'eau et berges, plans d'eau et zones bâties
Pic noir	*Dryocopus martius*			Boisements, arbres à cavités, alignement d'arbres
Alouette lulu	*Lullula arborea*			Prairies, pelouses sèches et landes
Pie-grièche écorcheur	*Lanius collurio*			Landes, fourrés, boisements et bocages
INVERTÉBRÉS				
Leucorrhine à large queue	*Leucorrhinia collurio*	X		Cours d'eau, mares et étangs
MAMMIFÈRES				
Martre des pins	*Martes martes*		X	Boisements
Putois d'Europe	*Mustela putorius*		X	Cours d'eau, zones agricoles et bâties, sites industriels
Genette commune	*Genetta genetta*		X	Landes, végétation basse, boisements et éboulis

2. Évaluation des incidences Natura 2000

2.1 LE SITE NATURA 2000 «VALLÉE DE LA CREUSE ET AFFLUENTS»

2.1.4. Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site

Le tourisme est une activité développée dans le site de la Vallée de la Creuse, plus spécifiquement autour du lac d'Éguzon et des projets qui visent à valoriser l'aval de la vallée. Une fréquentation trop importante de certains habitats sensibles peut entraîner des dégradations voire la destruction de l'habitat. C'est le cas des pelouses rupicoles traversées ou situées à proximité de sentiers de randonnées, où celui des végétations chasmophytiques (plantes des fissures) dans les voies d'escalade. La fréquentation du site peut aussi remettre en cause la présence d'espèces animales dans certains secteurs du fait de dérangements répétés qu'elles y subissent ainsi que du dépôt ou l'abandon de déchets.

Il s'agit principalement d'une problématique d'information et de maîtrise des flux. Le développement touristique et la pratique d'activités de plein air, s'il sont bien gérés ne devrait que peu influer sur les habitats et les espèces.

Cinq grandes problématiques de conservation pour les habitats naturels et les espèces animales d'intérêt communautaire présents ont été identifées pour le site «Vallée de la Creuse et affluents». Trois concernent les pratiques liées aux principales activités humaines dans le site (agriculture, sylviculture, tourisme de nature), une concerne la présence et le fonctionnement d'ouvrages hydrauliques dans la rivière et la dernière vient rappeler que sans l'Homme, l'évolution naturelle tend à une uniformisation des milieux et donc à une régression de la biodiversité constatée aujourd'hui sur le site.

Ces problématiques permettent de définir quatre enjeux majeurs de conservation :

- Enjeu 1 : **Maintien des activités humaines favorables :** fauche, ou pâturage des prairies, taille des arbres, etc... ;

- Enjeu 2 : **Adaptation des pratiques pour les rendre compatibles avec la conservation des habitats naturels et des espèces :** limiter les marnages de la rivière, limiter le dérangement des gîtes à chauves-souris ;

- Enjeu 3 : **Entretien des milieux abandonnés :** pelouses calcicoles, landes, etc... ;

- Enjeu 4 : **Préservation du patrimoine naturel remarquable :** limiter la plantation de peuplier sur les mégaphorbiaies, le retournement des prairies.

L'application de cette Directive sur le site se décompose en objectifs et principes d'application. Ces objectifs sont définis à l'échelle du site en fonction des enjeux ci-dessous :

- Conserver ou restaurer un état et un fonctionnement naturel du milieu aquatique et des milieux humides associés, favorables à la diversité biologique du site.

- Favoriser l'unité et la cohérence écologique de la vallée, notamment en connectant entre eux les milieux naturels d'intérêt communautaire résiduels.

- Restaurer les milieux ouverts abandonnés en procédant à une gestion conservatoire.

- Adapter les pratiques des usagers du site à une conservation durable de la biodiversité, en particulier dans le cadre d'activités de loisir.

- Favoriser le maintien en fond de vallée d'un élevage garant de la diversité biologique, de la qualité de l'eau, mais aussi de la qualité paysagère de la vallée.

- Valoriser le patrimoine naturel au côté de l'identité culturelle et paysagère du site, atouts pour le maintein d'une activité humaine.

Les principales menaces liées aux projets qui pèsent sur le site sont présentées dans le tableau ci-dessous :

PRINCIPALES MENACES LIÉES AUX PROJETS
Tous milieux
Travaux réalisés durant une période sensible pour les espèces
Cours et plan d'eau, mares, fossés et milieux associés
Pollutions et euthropisation de l'eau // Curage reprofilage trop abrupt // Comblement mise en culture // Drainage
Friches, landes, marais et tourbières
Abbatage d'arbres à cavités ou abritant les insectes // Création de plan d'eau // Drainage mise en culture
Pelouses, prairies et haies
Disparition ou dégradation du maillage de haies et d'arbres isolés // Abbatage des arbres les plus âgés // Création de plan d'eau // Plantation arborées // Drainage // Retournement de prairies et/ou mise en culture
Forêt, bois et bosquets
Enrésinement
Bâtiments, carrières, grottes et parois rocheuses
Rénovation, colmatage des fissures // Fréquentation

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

En préambule, il est primordial d'indiquer qu'aucun sites envisagés pour l'ouverture à l'urbanisation ne se situe sur le site Natura 2000. Les distances des sites d'études au site Natura 2000 sont mentionnées, pour chaque site, dans les tableaux suivants. Ces derniers présentent l'analyse des incidences du projet intercommunal sur le site Natura 2000 *«Vallée de la Creuse et affluents»*, au regard des habitats et espèces communautaires.

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
A.1.1	Le site est situé à moins de 600 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse et quelques alignements partiels d'éléments bocagers. Inséré dans un contexte anthropisé et compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
A.1.2	Le site est situé à moins de 300 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur le site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse ainsi que des boisements mixtes constituant un habitat préférentiel pour le lucane cerf-volant, le pique-prune et le grand capricorne. Ainsi, des liens fonctionnels entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site peuvent exister. Compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
A.1.3	Le site est situé à moins de 300 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse ainsi que des alignements d'arbres et de haies basses en limite de site. Ces éléments peuvent constituer un habitat préférentiel pour des espèces telles que le lucane cerf-volant, le pique-prune ou encore le grand capricorne. Toutefois inséré dans un contexte antrophisé et compte tenu de la faible superficie urbanisable, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
A.1.4	Le site est situé à moins de 300 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse. Inséré entre quelques développements éparses et les équipements sportifs de la commune, le site ne présente pas un intérêt écologique significatif. Constitué d'espaces ouverts de pelouse, le site ne constitue pas un habitat préférentiel pour l'écaille chinée puisqu'il ne s'agit pas de prairies humides. Ainsi, compte tenu de son anthropisation partielle et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
A.1.5	Le site est situé à moins de 300 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse ainsi que des boisements mixtes constituant un habitat préférentiel pour le lucane cerf-volant, le pique-prune et le grand capricorne. Toutefois inséré dans un contexte antrophisé et compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
A.1.6	Le site est situé à moins de 300 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces de prairies inscrites au titre de la PAC constituant un habitat préférentiel pour l'écaille chinée. Situé à l'arrière de développements récents et compte tenu de son anthropisation partielle, l'utilisation du site par cette espèce d'intérêt communautaire est peu propable.	Le site n'est pas concerné la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
A.2.1	Le site est situé à moins de 100 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse. Inséré dans les parties actuellement urbanisées du hameau de Châtillon, le site ne présente pas un intérêt écologique significatif. Toutefois, des liens fonctionnels entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site peuvent exister. Compte tenu de sa localisation, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
B.1.1	Le site est situé à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC et constituant un habitat préférentiel pour l'écaille chinée. Des liens fonctionnels peuvent donc exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. Compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Effets négligeables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
B.1.4 **B.1.5**	Les sites sont situés à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'ont été identifiés sur les sites. Les sites comprennent des espaces ouverts de pelouses non inscrits au titre de la PAC. Insérés dans un contexte anthropisé et compte tenu de leur faible superficie urbanisable, l'aménagement des sites n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Effets négligeables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
B.2.1	Les sites sont situés à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur le site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouses non inscrits au titre de la PAC. Inséré dans un contexte anthropisé et compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Effets négligeables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
B.2.2 B.2.3 B.2.4	Les sites sont situés à moins de 140 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'ont été identifiés sur les sites. Les sites comprennent des espaces de prairies inscrit au titre de la PAC. Compte tenu de leur superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement des sites n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
B.2.5 B.2.6	Les sites sont situés à moins de 300 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur le site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouses non inscrits au titre de la PAC. Inséré dans un contexte anthropisé et compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
B.2.7 B.2.8	Les sites sont situés à moins de 140 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur le site. Les sites comprennent en partie des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Insérés dans un contexte anthropisé et compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement des sites n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
B.2.9	Le site est situé à moins de 100 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur le site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrit au titre de la PAC. Compte tenu de sa localisation en zone urbaine non incluse ou en lien fonctionnel avec le site Natura 2000, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
B.2.10	Le site est situé à moins de 200 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'ont été identifiés sur site. Le site comprend partiellement des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Compte tenu de sa superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement des sites n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
B.3.1	Le site est partiellement situé dans le périmètre du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Les boisements rivulaires constitués de systèmes racinaires, bien développés le long de la vallée de la Creuse, constituent des habitats préférentiels pour les chiroptères et quelques espèces d'odonates tels que la cordulie à corps fin. Ces habitats constituent des zones d'alimentation et de déplacement pour les espèces. L'aménagement du site, bien que partiellement inscrit en espace boisé classé peut induire l'altération voire la destruction d'habitat d'alimentation et de déplacement. La fréquentation induite par l'implantation d'hébergements hôteliers et touristiques de type habitat insolite peut conduire au dérangement des espèces induisant une baisse de la biodiversité sur le plus long terme.	L'aménagement du site constitue un risque d'altération d'habitat d'alimentation et de déplacement pour les espèces communautaires. Il convient d'adapter les pratiques des usagers et de prévoir l'aménagement de constructions respectueuses de l'environnement (écolodge, cabane en bois, etc)	Effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
C.1.1 C.1.3	Le site est situé à plus de 1,5 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse. Peu de liens fonctionnels peuvent exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site du fait de son éloignement. Compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
D.1.1	Le site est situé à moins de 200 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse. Inséré en continuité directe des parties actuellement urbanisées du hameau de la Prune, le site ne présente pas un intérêt écologique significatif. Toutefois, des liens fonctionnels entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site peuvent exister. Compte tenu de sa localisation, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
D.1.2	Le site est situé à moins de 300 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse. Inséré en continuité directe des parties actuellement urbanisées du hameau de la Prune, le site ne présente pas un intérêt écologique significatif. Toutefois, des liens fonctionnels entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site peuvent exister. Compte tenu de sa localisation, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
D.1.3	Le site est situé à moins de 300 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Inséré en continuité directe des parties actuellement urbanisées du hameau de la Prune, le site ne présente pas un intérêt écologique significatif. Toutefois, des liens fonctionnels entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site peuvent exister. Compte tenu de sa localisation, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
D.1.4	Le site est situé à moins de 400 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Inséré en continuité directe des parties actuellement urbanisées du hameau de la Prune, le site ne présente pas un intérêt écologique significatif. Toutefois, des liens fonctionnels entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site peuvent exister. Compte tenu de sa localisation, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
D.2.1	Le site est situé à plus de 500 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrit au titre de la PAC. Du fait de son éloignement, peu de liens fonctionnels peuvent exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. Compte tenu de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
D.2.2	Le site est situé à plus de 600 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrit au titre de la PAC. Du fait de son éloignement, peu de liens fonctionnels peuvent exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. Compte tenu de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
D.3.1	Le site est situé à plus de 400 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrit au titre de la PAC. Du fait de son éloignement, peu de liens fonctionnels peuvent exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. Compte tenu de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
D.4.1 **D.4.2**	Les sites se situent à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Les sites comprennent des espaces ouverts de pelouse non inscrit au titre de la PAC. Du fait de leur proximité avec le site Natura 2000, des liens fonctionnels peuvent exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. Toutefois, compte tenu de leur superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement des sites n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Effets négligeables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
E.1.1	Le site est situé à moins de 400 du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC et constituant un habitat préférentiel pour l'écaille chinée. Des liens fonctionnels peuvent donc exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. Compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
E.2.1	Le site est situé à moins de 400 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend un espace de prairie inscrit au titre de la PAC. Inséré dans un contexte anthropisé et compte tenu de la faible superficie urbanisable, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.1.1	Le site est situé à plus de 1,5 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend en partie des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Le reste du site comprend des espaces ouverts de pelouse. Le site est localisé en continuité directe des parties actuellement urbanisées du bourg d'Éguzon-Chantôme, à proximité des équipements sportifs et de développements récents. Compte tenu de l'éloignement du site et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.1.3	Le site est situé à plus de 1,5 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des cultures fourragères inscrites au titre de la PAC. Le site est localisé en continuité directe des PAU du bourg d'Éguzon-Chantôme, à proximité de développements épars. Compte tenu de l'éloignement du site et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
F.1.5	Le site est situé à plus de 1,2 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces de cultures inscrits à la PAC. Compte tenu de l'occupation du sol, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.1.6	Le site est situé à moins de 400 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend un espace de prairie inscrit au titre de la PAC. Compte tenu de sa localisation en zone urbaine non incluse ou en lien fonctionnel avec le site Natura 2000, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.1.7	Le site est situé à moins de 400 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend un espace de prairie inscrit au titre de la PAC. Du fait de sa localisation en zone urbaine non incluse ou en lien fonctionnel avec le site Natura 2000, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.1.8	Le site est situé à plus de 1,5 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts en pelouse non inscrits au titre de la PAC. Compte tenu de l'éloignement du site et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
F.1.9	Le site est situé à plus de 1 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts non inscrits au titre de la PAC. Compte tenu de sa localisation, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.1.10	Le site est situé à plus de 1 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits à la PAC. Un boisement constituant un espace relais support de la trame verte et bleue est présent en limite du site. Ainsi, des liens fonctionnels entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site peuvent exister (alimentation, refuge).	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Effets négligeables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.2.1 **F.2.2**	Les sites sont situés à moins de 400 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'ont été identifiés sur les sites. Les sites comprennent des espaces de prairies en rotation longue inscrits au titre de la PAC. Compte tenu de l'occupation du sol et de leur localisation stratégique en continuité directe des PAU du hameau d'Éguzonnet, l'aménagement des sites ne devrait pas avoir d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Les sites ne sont pas concernés par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.3.1	Le site est situé à moins de 150 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Compte tenu de sa localisation, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
F.3.2	Le site est partiellement situé dans le périmètre de protection du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Les boisements rivulaires constitués de systèmes racinaires, bien développés le long de la vallée de la Creuse, constituent des habitats préférentiels pour les chiroptères et quelques espèces d'odonates tels que la cordulie à corps fin. Ces habitats constituent des zones d'alimentation et de déplacement pour les espèces. L'aménagement du site, bien que partiellement inscrit en espace boisé classé peut induire l'altération voire la destruction d'habitat d'alimentation et de déplacement. La fréquentation induite par l'implantation d'hébergements hôteliers et touristiques sur un site vierge de toute construction peut conduire au dérangement des espèces induisant une baisse de la biodiversité sur le plus long terme.	Le site ne répond pas aux objectifs de conservation. Son aménagement constitue un risque de destruction d'habitat d'alimentation et de déplacement pour les espèces communautaires.	Effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.4.1	Le site est situé à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Le site comprend des espaces de prairies constituant des habitats préférentiels pour le cuivré des marais et l'écaille chinée. Toutefois, inséré dans un contexte anthropisé, les incidences sont moindres, le dérangement lié à la fréquentation limite les liens fonctionnels entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Effets négligeables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.4.2	Le site est situé à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend partiellement un espace de prairie inscrit au titre de la PAC. Toutefois, inséré dans un contexte anthropisé, les incidences sont moindres, le dérangement lié à la fréquentation limite les liens fonctionnels entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Effets négligeables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
F.4.5	Le site est situé à moins de 200 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend partiellement des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Le reste du secteur comprend des espaces ouverts en pelouse. Compte tenu de sa localisation, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.4.7	Le site est situé à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces en jachère. Compte tenu de sa localisation, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.5.1	Le site est situé à plus de 4 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC. Compte tenu de son éloignement, peu de liens fonctionnels peuvent exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. En raison de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
F.6.1	Le site est situé à plus de 2 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces prairies inscrits au titre de la PAC. Compte tenu de son éloignement, peu de liens fonctionnels peuvent exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. En raison de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
G.1.1	Le site est situé à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts non inscrits au titre de la PAC. Compte tenu de sa localisation stratégique en continuité directe des PAU, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Effets négligeables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
G.1.2	Le site est situé à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts non inscrits au titre de la PAC. Compte tenu de sa localisation stratégique en continuité directe des PAU, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Effets négligeables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
G.2.1	Le site est situé à plus de 250 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Compte tenu de sa localisation stratégique en continuité directe des PAU, de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations du site Natura 2000.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
G.3.1	Le site est situé à moins de 400 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces de cultures inscrits au titre de la PAC. Des liens fonctionnels peuvent exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. Compte tenu de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1 INCIDENCES DU PROJET INTERCOMMUNAL

Code du site	Localisation du site par rapport au site Natura 2000	Habitats et espèces d'intérêt communautaire concernés	Mesures répondant aux objectifs de conservation	Conclusion sur les incidences potentielles
H.1.1	Le site est situé à plus de 2 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC. Du fait de son éloignement, peu de liens fonctionnels peuvent exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. Compte tenu de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
H.1.2	Le site est situé à plus de 2 km du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces ouverts de pelouse non inscrits au titre de la PAC. Du fait de son éloignement, peu de liens fonctionnels peuvent exister entre les populations de la ZSC et les espèces utilisant le site. Compte tenu de la superficie urbanisable et de la présence de nombreuses autres zones comparables sur le territoire intercommunal, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.
H.2.1	Le site est situé à plus de 500 mètres du site Natura 2000 de la Vallée de la Creuse.	Aucun habitat communautaire n'a été identifié sur site. Le site comprend des espaces de prairies inscrits au titre de la PAC. Inséré dans un contexte anthropisé et compte tenu de la faible superficie urbanisable, l'aménagement du site n'aura pas d'effet notable sur les populations de la ZSC.	Le site n'est pas concerné par la mise en place de mesures répondant aux objectifs de conservation.	Absence d'effets notables sur les habitats et les espèces du site Natura 2000.